

LEI COMPLEMENTAR N.º 1437/ 2007

“Institui a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Santa Bárbara, em conformidade com o Plano Diretor, o Estatuto da Cidade e a Lei Orgânica Municipal e dá outras providências.”

A **CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA**, por seus Representantes aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e as condições para o parcelamento, a ocupação e o uso do solo urbano no Município, em atendimento ao Estatuto da Cidade, à Lei Orgânica Municipal e às diretrizes definidas pelo Plano Diretor do Município de Santa Bárbara.

Art. 2º - Constituem áreas urbanas aquelas delimitadas pelos perímetros urbanos e definidas como Zona Urbana no Plano Diretor do Município de Santa Bárbara, a saber:

- I. Zona Urbana do Distrito – Sede
- II. Zona Urbana do Distrito de Barra Feliz
- III. Zona Urbana do Distrito de Brumal
- IV. Zona Urbana do Distrito de Conceição do Rio Acima
- V. Zona Urbana do Distrito de Florália

Parágrafo Único: Nas áreas externas aos perímetros urbanos definidos nos termos do caput não será admitido o parcelamento, o uso e a ocupação para fins urbanos.

Art. 3º - O Poder Público Municipal, após proceder a estudos e apresentar proposta de regulamentação do zoneamento e das diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo, nos termos do Plano Diretor, poderá propor a criação de outras Zonas Urbanas para as seguintes aglomerações urbanas do Município:

- I. André do Mato Dentro;
- II. Bateias;
- III. Cruz dos Peixotos;
- IV. Santana do Morro;
- V. Sumidouro.

Art. 4º - Estão sujeitos às disposições desta Lei:

- I. os parcelamentos do solo urbano;
- II. as obras de edificações nas áreas urbanas, no que se refere aos parâmetros urbanísticos relacionados na presente Lei;
- III. a localização de usos e o funcionamento de atividades nas áreas urbanas.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO URBANO

Seção I Das disposições preliminares

Art. 5º - O Zoneamento Urbano do Município de Santa Bárbara está definido no Plano Diretor Municipal, no Título III, Capítulo II.

Art. 6º - A definição das zonas urbanas teve como base a caracterização ambiental e urbana atual, somada à ação antrópica, tendo os seguintes objetivos:

- I. a manutenção da tipologia urbanística atual, com os espaços construídos mesclando-se aos espaços verdes e com o porte das edificações predominantemente horizontal;
- II. a utilização do solo para fins urbanos restrita ao perímetro hoje urbanizado e seu entorno imediato;
- III. a otimização da infra-estrutura urbana, viabilizando a melhoria do atendimento aos locais ainda precariamente atendidos e a efetiva implantação nos locais de urbanização futura;
- IV. a minimização dos impactos do trânsito na estrutura viária, com a indução do crescimento urbano para áreas onde é possível a rearticulação do sistema viário, com melhoria das condições atuais;
- V. a minimização dos impactos da ocupação urbana sobre os recursos ambientais, principalmente os cursos d'água, evitando maior comprometimento no futuro dos mananciais já saturados com adensamento populacional;

Art. 7º - A Zona Urbana subdivide-se em sete zonas, definidas segundo as especificidades urbanísticas e ambientais locais dos diversos núcleos urbanos da sede e distritos, conforme mapas dos Anexos I a V:

- I. Zona de Preservação Cultural;
- II. Zona de Preservação Ambiental;
- III. Zona de Dinamização Urbana;
- IV. Zona de Ocupação Preferencial;
- V. Zona de Recuperação Urbanística;
- VI. Zona de Ocupação Futura;
- VII. Zona de Diversificação Econômica.

Parágrafo Único - As propriedades seccionadas pelo limite dos perímetros urbanos da sede e dos distritos serão consideradas urbanas caso a parcela remanescente na

zona rural seja inferior ao módulo mínimo de parcelamento admitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Seção II

Da Zona de Preservação Cultural

Art. 8º - A Zona de Preservação Cultural (ZPC) é a parcela do território caracterizada pelo traçado urbano setecentista e ocupação com tipologia colonial, com registros materiais edificados típicos do início do povoamento local e seu entorno imediato, cuja manutenção é fundamental para a proteção do núcleo urbano setecentista remanescente.

Parágrafo Único - A Zona de Preservação Cultural caracteriza-se, também, por abrigar grande parte das edificações tombadas em nível federal, estadual e municipal ou por conformar o seu entorno imediato.

Art. 9º - São diretrizes de utilização do solo na Zona de Preservação Cultural:

- I. a manutenção do traçado viário e da tipologia urbana existente;
- II. a manutenção da tipologia arquitetônica existente;
- III. a implantação das edificações nos lotes em harmonia com o conjunto existente;
- IV. a escala volumétrica;
- V. a manutenção da multiplicidade de usos e a potencialização da atividade turística, compatibilizados com a preservação do patrimônio cultural.

Parágrafo Único - As novas intervenções devem ser inseridas objetivando harmonizar-se com o conjunto antigo, com a valorização da ambiência urbana e a imagem conformada do sítio setecentista.

Seção III

Da Zona de Preservação Ambiental

Art. 10 - A Zona de Preservação Ambiental (ZPA) é formada por parcelas do território inseridas na malha urbana ou no seu entorno, sem ocupação atual e com manchas de vegetação expressivas, com ocorrência ou não de nascentes e mananciais, e por faixas lindeiras a cursos d'água, conformando fundos de vales.

Parágrafo Único - Nas sedes dos distritos de Barra Feliz, Brumal e Conceição do Rio Acima é considerada Zona de Preservação Ambiental as margens do rio Conceição, cuja manutenção da mata ciliar é fundamental para garantir a integridade desse curso d'água.

Art. 11 - A Zona de Preservação Ambiental, na sede, é subdividida em três zonas:

- I. A Zona de Preservação Ambiental 1 é composta por áreas decretadas como de preservação permanente pelo município, a saber, a Mata da Torre, a Mata de São Bernardo e o Parque Recanto Verde, locais cuja importância para a

manutenção do ecossistema, ambiência paisagística e qualidade ambiental da sede, indicam a necessidade de sua transformação em unidades de conservação conforme legislação vigente;

- II. A Zona de Preservação Ambiental 2 é composta pela área denominada Morro de Santa Luzia, decretada como de preservação permanente pelo município, sendo que sua recuperação paisagística deve ser integrada à praça Leste e ao fundo de vale do córrego das Teixeira, considerando-se fundamental para a manutenção da ambiência urbana e para propiciar a formação de corredor ecológico do Parque Recanto Verde até a Mata da Torre;
- III. A Zona de Preservação Ambiental 3 é composta pela área de proteção permanente das margens do rio Santa Bárbara, sujeita a inundação, cuja manutenção da mata ciliar é fundamental para garantir a integridade desse curso d'água e coibir sua ocupação.

Parágrafo único - A Zona de Preservação Ambiental é constituída por áreas de preservação permanente, decretadas em legislação municipal, caso das ZPAs 1 e 2, ou prevista pelo Código Florestal, como a ZPA 3.

Art. 12 - São diretrizes de utilização do solo na Zona de Preservação Ambiental:

- I. a manutenção da ambiência paisagística e ambiental;
- II. a conservação dos recursos naturais existentes, contribuindo para a melhoria do microclima urbano e da qualidade de vida em geral;
- III. a coibição do parcelamento e ocupação do solo;
- IV. a restrição do uso à garantia da conservação das características ambientais dessas áreas, em conformidade com os respectivos Planos de Manejo, quando for o caso.

Seção IV

Da Zona de Dinamização Urbana

Art. 13 - A Zona de Dinamização Urbana é formada por áreas que possuem ocupação estável, supridas por infra-estrutura, serviços e equipamentos urbanos, com densidade construtiva compatível com as características locais, apresentando tipologia urbana bastante mesclada, com variações nos tamanhos dos lotes e nas características de parcelamento do solo.

Parágrafo Único - As regiões que formam a Zona de Dinamização Urbana necessitam de medidas de dinamização e qualificação da ambiência urbana, principalmente no que tange ao paisagismo, adequação de mobiliário urbano, agenciamento das áreas públicas como calçadas, praças e jardins, assim como de organização do trânsito, áreas de estacionamento e sinalização pública.

Art. 14 - São diretrizes de utilização do solo na Zona de Dinamização Urbana:

- I. a melhoria da ambiência urbana;
- II. a coibição de ocupações adensadas e altos gabaritos;

- III. o ordenamento do parcelamento do solo, com a garantia de áreas verdes e equipamentos coletivos;
- IV. o uso múltiplo, evitando causar degradação ambiental e incomodidade entre vizinhos, priorizando o desenvolvimento de atividades comerciais nas vias coletoras e locais principais, conforme Anexo IX, mapa de Classificação Viária do Distrito Sede.

Seção V

Da Zona de Ocupação Preferencial

Art. 15 - A Zona de Ocupação Preferencial (ZOP) é formada por áreas próximas a ocupações consolidadas, articuladas ao sistema viário, supridas de equipamentos urbanos e comunitários, portanto dotadas de infra-estrutura urbanística propícia à ocupação e com grande número de lotes vagos possíveis de serem ocupados.

Art. 16 - São diretrizes de utilização do solo na Zona de Ocupação Preferencial:

- I. a manutenção e/ou a melhoria da ambiência urbana;
- II. a coibição de ocupações adensadas e altos gabaritos, com a garantia de áreas verdes e equipamentos coletivos;
- III. a possibilidade de usos múltiplos, garantindo a não incomodidade ao uso residencial.

Seção VI

Da Zona de Recuperação Urbanística

Art. 17 - A Zona de Recuperação Urbanística é formada por parcelas do território, constituídas por áreas públicas ou privadas, ocupadas ou parceladas clandestina ou irregularmente, cujas condições urbanísticas de infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos carecem de melhorias ou são insatisfatórias.

Art. 18 - São diretrizes de utilização do solo na Zona de Recuperação Urbanística:

- I. o suprimento de infra-estrutura urbana e ambiental, possibilitando a ocupação de forma sustentável e segura;
- II. a utilização do solo pela população de baixa renda, com índices urbanísticos adequados.

§ 1º - As áreas que conformam a Zona de Recuperação Urbanística são destinadas à implantação do Programa de Regularização Fundiária, observando-se os aspectos urbanísticos, jurídicos e sociais, nos termos do Plano Diretor Municipal, Título II, Capítulo V, Seção I.

§ 2º - Devem ser promovidas ações de remoção da população residente naqueles locais identificados nos levantamentos e estudos para implantação do Programa de Regularização Fundiária como impróprios para ocupação humana pela situação de risco existente, nos termos do Plano Diretor Municipal.

Seção VII

Da Zona de Urbanização Futura

Art. 19 - A Zona de Urbanização Futura é conformada por glebas contíguas à malha urbana, apresentando características geotécnicas e ambientais favoráveis à ocupação, além de condições de articulação com o sistema viário existente.

Parágrafo Único - Estas áreas são preferenciais para novos parcelamentos do solo, possibilitando o crescimento urbano ordenado.

Art. 20 - São diretrizes de utilização e adequado aproveitamento do solo da Zona de Urbanização Futura:

- I. suprimimento de infra-estrutura, de áreas verdes e de equipamentos públicos;
- II. articulação com o sistema viário existente;
- III. ocupação compatível com a malha urbana existente;
- IV. índices urbanísticos compatíveis com a ambiência urbana do entorno.

Seção VIII

Da Zona de Diversificação Econômica

Art. 21 - A Zona de Diversificação Econômica é destinada à dinamização da economia da cidade e à implantação de equipamentos de médio e grande porte, sendo permitida a implantação de empreendimentos econômicos, preferencialmente vinculados às vocações econômicas da cidade, e de equipamentos de uso coletivo que apresentem grau de incomodidade à vizinhança, principalmente ao uso residencial, que os impeçam de conviver em locais próximos.

Art. 22 - Para parcelamento, uso e ocupação do solo na Zona de Diversificação Econômica deverão ser observadas sua localização e inserção na zona urbana, e sua proximidade com a Zona de Urbanização Futura, destinada a assentamentos residenciais e usos múltiplos.

§ 1º - A utilização na Zona de Diversificação Econômica deve compatibilizar a necessidade de implantação de novos empreendimentos, assegurando a qualidade ambiental urbana local e nas demais zonas da cidade.

§ 2º - Para a instalação de empreendimentos que causem impactos ambiental e urbanístico significativos deverá ser elaborado Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme disposto no Plano Diretor Municipal, Título IV, Capítulo IV.

§ 3º - Os critérios para aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança estão estabelecidos nesta Lei, nos artigos 54 e 55.

§ 4º - A viabilização da ocupação do solo na Zona de Diversificação Econômica poderá ser estimulada através da Operação Urbana Consorciada, nos termos do Plano Diretor Municipal, Título IV, Capítulo I.

CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Das disposições preliminares

Art. 23 - O parcelamento do solo urbano no Município de Santa Bárbara será feito por meio de loteamento, desmembramento ou remembramento e será regido por esta Lei, pela Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979 e pela Lei Federal nº 9785, de 29 de janeiro de 1999.

§1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinada à edificação, que implique na abertura, no prolongamento, na modificação ou na ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

§2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinada à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, na modificação ou na ampliação dos existentes.

§3º - Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de nova unidade.

§4º - Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura urbana básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei.

§5º - Considera-se infra-estrutura urbana básica os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação.

Art. 24 - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na Zona Urbana, assim definida no Plano Diretor Municipal e nos termos do Art. 2º desta Lei.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas municipais definidas no art. 54 do Plano Diretor Municipal, incisos I a III.

Art. 25 - Não será permitido o parcelamento de áreas:

- I. necessárias à preservação ambiental e à proteção de mananciais;
- II. necessárias à preservação da ambiência urbana e da paisagem e da proteção do patrimônio cultural;
- III. sem condições de atendimento por infra-estrutura urbana adequada;
- IV. sem condições de acesso pelo sistema viário existente e/ou de articulação;
- V. cujas condições geológicas não aconselham a edificação;
- VI. cuja declividade natural seja igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- VII. que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública;
- VIII. que apresentem condições sanitárias inadequadas devido à poluição, até a correção do problema;

- IX. alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para o escoamento das águas;
 - X. contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia autorização dos Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPUR, e de Meio Ambiente - CODEMA;
 - XI. na Zona de Preservação Ambiental, em atendimento ao artigo 12 desta Lei.
- §1º – Caso o parcelamento de áreas alagadiças ou sujeitas à inundação seja autorizado nos termos do inciso IX deste artigo, ele deve ser precedido pela execução de projeto de drenagem da gleba, devidamente aprovado e licenciado pelos órgãos competentes.

Art. 26 - Nos parcelamentos realizados ao longo de qualquer recurso hídrico, é obrigatória a reserva de áreas não-edificáveis, na forma da lei estadual de política florestal e de proteção à biodiversidade, sendo:

- I. 30,00m (trinta metros), para cursos d'água com menos de 10,00m (dez metros) de largura;
- II. 50,00m (cinquenta metros), para cursos d'água de 10,00m a 50,00m (dez a cinquenta metros) de largura.

§1º - A supressão de vegetação nativa em área de preservação permanente só poderá ser autorizada em caso de utilidade pública ou de interesse social, devidamente caracterizado e motivado em procedimento administrativo próprio, quando não existir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto.

§2º - A supressão de vegetação em área de preservação permanente situada em área efetivamente urbanizada dependerá de autorização do órgão municipal competente, mediante anuência prévia do órgão estadual competente, fundamentada em parecer técnico.

Art. 27 - Nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, será reservada uma faixa não edificável de 15,00m (quinze metros) de largura de cada lado das faixas de domínio, salvo maiores exigências da legislação específica, onde devem ser implantadas vias marginais.

§1º - Nenhuma divisa de lote pode ser lindeira à rodovia.

§2º - A articulação do sistema viário do parcelamento com a rodovia deve ser submetida à aprovação do órgão estadual competente.

§3º - Caso não seja possível implantar a via marginal, a faixa não edificável de 15,00m (quinze metros) ao longo da faixa de domínio da rodovia será vegetada.

Seção II

Dos requisitos urbanísticos

Art. 28 - As áreas mínimas e as respectivas testadas dos lotes nos novos parcelamentos das diferentes zonas e setores definidos por esta Lei encontram-se no Anexo VI – Tabela de Parâmetros Urbanísticos de Parcelamento.

§1º - Os lotes sempre terão, no mínimo, uma testada voltada para via ou logradouro público, obrigatoriamente.

§2º - Qualquer parcelamento na Zona de Preservação Cultural deverá ser previamente aprovado pelos Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPUR e de Cultura, para avaliação das interferências que pode causar na preservação do patrimônio edificado e em sua ambiência.

§3º - Os parâmetros de parcelamento da Zona de Urbanização Futura poderão ser iguais aos da Zona de Recuperação Urbana, quando o parcelamento for caracterizado como loteamento ou moradia de caráter social.

Art. 29 - Os projetos de loteamento deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. os parâmetros de área e testada mínimas deverão ser obedecidos, nos termos desta Lei;
- II. as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, atendendo às demais disposições desta Lei relativas ao sistema viário;
- III. as redes de serviços urbanos públicos dos projetos de loteamento deverão compatibilizar-se com as redes de serviço público já existentes ou em projeto;
- IV. as calçadas deverão ser definidas e devidamente identificadas.

Art. 30 - As áreas públicas dos loteamentos atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I. o percentual de áreas destinadas ao domínio público deverá ser de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada, e serão transferidas ao domínio público no ato de registro do parcelamento;
- II. o percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba loteada;
- III. todo parcelamento conterà área(s) destinada(s) a praça pública, na proporção de 5% (cinco por cento) da área total parcelada, incluídos no percentual referido no inciso anterior;
- IV. a localização das vias principais e das áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários e das áreas destinadas a espaços livres de uso público será determinada pelo Poder Executivo Municipal nas diretrizes fixadas para cada projeto, devidamente justificadas;
- V. as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários transferidas ao município terão, no mínimo, 12,00m (doze metros) de frente para logradouro público;
- VI. as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos e comunitários não poderão ser cortadas por cursos d'água, valas, linhas de transmissão, alta tensão e outros;
- VII. as vias públicas de circulação se articularão com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e aprovadas;

VIII. caso as vias existentes tenham dimensões menores que a exigida, a articulação será feita por meio de rotatória ou praça;

§1º - Consideram-se equipamentos urbanos os equipamentos públicos dos sistemas de abastecimento de água, de coleta e tratamento esgotos, de limpeza pública e destinação final de resíduos, de fornecimento de energia elétrica e de gás canalizado, de coleta de águas pluviais, de segurança e transportes públicos e do sistema de telefonia.

§2º - Consideram-se equipamentos comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e similares.

§3º - Consideram-se espaços livres de uso público as áreas destinadas a praças, jardins e parques que deverão distribuir-se pelo loteamento atendendo a critérios locacionais que privilegiem o melhor atendimento aos futuros moradores.

§4º – As áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários, as destinadas a espaços livres de uso público e as destinadas a circulação devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§5º – Não serão aceitos no cálculo do percentual de áreas públicas:

- I. as áreas de servidão de linhas de transmissão de energia elétrica e faixas de domínio de rodovias;
- II. as áreas não parceláveis e não edificáveis previstas nos artigos 26 e 27 desta Lei.

§6º – Não serão computadas como áreas verdes as nesgas de terras, cantos de quadras e os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego.

Art. 31 - Nos loteamentos na Zona de Diversificação Econômica aplicam-se os seguintes requisitos:

- I. as áreas destinadas ao uso público somarão, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total da gleba;
- II. das áreas mencionadas no inciso anterior, 10% (cinco por cento) serão destinados aos equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público;
- III. os loteamentos da Zona de Diversificação serão separados de áreas vizinhas que forem destinadas ao uso residencial, por uma faixa verde efetivamente vegetada.

Art. 32 - Os desmembramentos estão sujeitos à transferência para o município de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área da gleba.

§1º - A transferência não se aplica a glebas com área inferior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

§2º - A critério do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR a transferência de área para o Município poderá ser substituída por pagamento em espécie, calculando-se seu valor através da Planta de Valores de Terrenos ou até mesmo dispensada, analisada a necessidade de suprimento de equipamentos comunitários e de espaços livres de uso público.

Seção III

Da aprovação dos parcelamentos

Art. 33 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, por meio da abertura de processo administrativo, a definição das diretrizes para o empreendimento, apresentando para este fim:

- I. requerimento que informe o tipo de uso a que o loteamento se destinará;
- II. título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
- III. histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
- IV. certidão negativa de impostos municipais;
- V. planta da gleba na escala 1:1.000 contendo:
 - a) as divisas da gleba definidas através de coordenadas UTM;
 - b) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
 - c) curvas de nível de metro em metro;
 - d) estudo de declividade da gleba;
 - e) localização de áreas de risco geológico;
 - f) localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças e vegetação existente;
 - g) localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, e a indicação do(s) acesso(s) viário(s) pretendido(s) para o loteamento;
 - h) indicação das rodovias, dutos, linhas de transmissão, áreas livres de uso público, unidades de conservação,
 - i) equipamentos urbanos e comunitários e construções existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;
 - j) características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 34 - Recebidas às informações relacionadas no artigo anterior, o órgão municipal competente expedirá as diretrizes municipais, indicando, nas plantas apresentadas pelo interessado, as diretrizes do projeto a ser elaborado, de acordo com o planejamento municipal, que conterão:

- I. a dimensão do lote e testada mínimos a serem adotados, em conformidade com esta Lei, Anexo VI – Tabela de Parâmetros Urbanísticos de Parcelamento;
- II. a diretriz e a classificação das principais vias de circulação, a serem projetadas, e sua articulação com o sistema viário municipal e regional;
- III. a indicação das áreas de preservação permanente e das áreas não edificáveis;
- IV. a localização aproximada dos terrenos destinados aos equipamentos públicos urbanos e comunitários e às áreas livres de uso público;

- V. a indicação da infra-estrutura a ser executada;
- VI. a indicação de obras e medidas necessárias para garantir a estabilidade dos lotes, áreas e vias.
- VII. a indicação dos parâmetros e características geométricas das vias a serem projetadas, conforme Anexo VII desta Lei, Tabela das Características Geométricas das Vias.

§1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 4 (quatro) anos, contados da data de sua expedição.

§2º - Se, no decorrer desse período, o projeto do loteamento ainda não estiver aprovado, e sobrevier legislação que necessariamente imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento, as diretrizes serão modificadas.

§3º - Nos loteamentos para população de baixa renda, nas Zonas de Recuperação Urbanística e de Urbanização Futura, caracterizados como de interesse social, as características geométricas das vias podem ser adequados às possibilidades da gleba a ser parcelada, com anuência do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR.

Art. 35 - De posse das diretrizes, o interessado apresentará à Prefeitura o anteprojeto de loteamento, acompanhado dos seguintes documentos e informações:

- I. informações apresentadas para solicitação das diretrizes;
- II. cópia das diretrizes municipais;
- III. certidão de registro do imóvel ou cópia autenticada da mesma;
- IV. certidão negativa de tributos municipais;
- V. certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel, atualizada ou cópia autenticada da mesma;
- VI. cópia xerox da carteira de identidade do(s) proprietário(s) ou representante(s) legal(is);
- VII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional responsável, referente ao projeto de parcelamento.

Parágrafo único - Caso o(s) proprietário(s) ou representante(s) legal(is) seja(m) pessoa(s) jurídica(s), anexar contrato social ou alteração do mesmo.

Art. 36 – Elaborado o anteprojeto, caso o parcelamento esteja sujeito ao licenciamento ambiental estadual ou municipal, o interessado será encaminhado ao órgão ambiental competente para verificação da viabilidade ambiental e locacional do parcelamento.

Parágrafo único – Comprovada a viabilidade ambiental e locacional do parcelamento, a Prefeitura se pronunciará sobre a aceitação ou rejeição da concepção urbanística e sanitária do loteamento.

Art. 37 - O projeto final de loteamento, composto dos projetos urbanístico e geométrico, deverá ser entregue ao órgão competente municipal para análise e aprovação com os seguintes documentos:

- I. cópia do título de propriedade do imóvel em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;
- II. certidão negativa dos tributos municipais;
- III. projeto do parcelamento.

§1º - Os projetos de loteamento serão elaborados em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, normas municipais e condicionantes ambientais estabelecidas.

§2º - Todos os projetos deverão ser assinados pelo(s) profissional(is) responsável(eis) por sua execução e deverão vir acompanhados pela respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 38 - Aprovado o projeto final pela Prefeitura Municipal, será fornecido ao interessado duas cópias do ato de aprovação e duas vias das peças do projeto, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.

§1º - Após a aprovação do loteamento, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do decreto de aprovação do parcelamento, o interessado o protocolará no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, sob pena de caducidade da aprovação.

§2º - A aprovação será precedida da efetivação da garantia para execução das obras do loteamento.

§3º - O interessado apresentará ao Cartório de Registros uma via do decreto de aprovação e uma cópia do projeto completo, inclusive memorial descritivo e cronograma para efetivação do registro.

§4º - As áreas destinadas ao sistema de circulação, equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público passam ao domínio público no ato do registro do parcelamento.

Art. 39 - A modificação de loteamento corresponde à aprovação de um novo projeto de parcelamento, nos termos estabelecidos por esta Lei.

§1º - A modificação de loteamento já aprovado e registrado, que implique em alteração de áreas públicas, depende de prévio exame e de Lei autorizativa da Câmara Municipal.

§2º - Não será permitida a modificação de parcelamento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.

Art. 40 - Aplicam-se ao desmembramento e ao remembramento os procedimentos de aprovação de loteamento, adequadas às especificidades e complexidade de cada processo a ser analisado.

Seção III

Do padrão e das obras de urbanização

Art. 41 - Todo parcelamento a ser executado no Município deverá atender ao padrão de urbanização indicado neste artigo, mediante a execução das seguintes obras pelo loteador e às suas expensas, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura, dentro do prazo máximo de 4 (quatro) anos:

- I. abertura de vias e colocação de meio fio, com o respectivo marco de alinhamento e nivelamento;
- II. urbanização e tratamento paisagístico do parcelamento;
- III. demarcação de lotes, quadras e logradouros;
- IV. contenção de encostas, quando for o caso;
- V. sistema de esgotos, em conformidade com as especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes e com os projetos técnicos elaborados;
- VI. drenagem e escoamento de águas pluviais, de acordo com especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes e com os projetos técnicos elaborados;
- VII. instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e, quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento, tal como poço artesiano, desde que devidamente autorizado pela concessionária do serviço de abastecimento e pelos órgãos ambientais;
- VIII. rede de abastecimento de água em todas as vias;
- IX. rede de energia elétrica, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente e com os projetos técnicos elaborados;
- X. iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente e com os projetos técnicos elaborados.

CAPÍTULO IV DO USO DO SOLO

Seção I Da classificação dos usos

Art. 42 - O uso do solo do Município de Santa Bárbara é classificado nas seguintes categorias:

- I. Residencial.
- II. Não residencial
- III. Misto

Art. 43 - O uso residencial compreende:

- I. residencial unifamiliar: uso em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes;
- II. residencial multifamiliar: uso em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontal ou verticalmente.

§1º - O número de unidades habitacionais das residências multifamiliares está vinculado ao parâmetro urbanístico Quota de Terreno por Unidade Habitacional, conforme estabelecido na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, Anexo VIII desta Lei.

§2º - A quota de terreno por unidade habitacional é o índice que estabelece o número máximo de unidades habitacionais permitidas em um lote em relação a sua área total.

Art. 44 - O uso não residencial abrange o comércio varejista e atacadista, a prestação de serviços, a indústria e o institucional.

§1º - O uso não residencial relacionado às atividades econômicas tem a seguinte classificação:

- I. econômico de pequeno porte, com até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), inclusive, de área construída;
- II. econômico de médio porte, de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), exclusive, até 300,00 m² (trezentos metros quadrados), inclusive, de área construída;
- III. econômico de grande porte, acima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), exclusive, de área construída.

§2º - Para efeitos do cálculo da área construída a que se referem os incisos do parágrafo anterior será considerada não apenas a área efetivamente construída dos empreendimentos e/ou equipamentos, mas também a área destinada à circulação de veículos, nas atividades onde a presença do veículo é considerada essencial para o seu funcionamento.

§3º - O uso não residencial para fins institucionais abrange as atividades empreendidas pelo Poder Público ou por particulares quando voltadas para a saúde, o lazer, a cultura, a educação e a religião da população, além de funções administrativas e jurídicas ligadas ao setor público.

Art. 45 - O uso misto compreende a combinação do uso residencial e do uso econômico e/ou institucional, na mesma edificação.

Seção II

Da localização das atividades

Art. 46 – Os usos residenciais, unifamiliar e multifamiliar, poderão se instalar em todas as Zonas Urbanas, exceto na Zona de Diversificação Econômica.

Parágrafo único - É facultado ao profissional autônomo exercer as atividades inerentes à sua profissão na sua residência, independentemente da zona em que a mesma esteja situada, atendidas as exigências da legislação vigente e as seguintes condições:

- I. não será permitido o exercício de atividades poluentes sob qualquer forma ou incompatíveis com o uso residencial;

- II. o exercício das atividades previstas neste parágrafo somente poderá ocupar até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída do imóvel utilizado.

Art. 47 – Os usos não residenciais relacionados à atividade econômica de comércio, prestação de serviços e industrial poderão se instalar nas seguintes vias, em conformidade ao Plano Diretor do Município de Santa Bárbara e Mapa de Classificação do Sistema Viário do Distrito Sede, Anexo IX desta Lei:

- I. econômico de pequeno porte: será permitido em todas as vias das áreas urbanas;
- II. econômico de médio porte: será permitido nas vias locais principais, nas vias coletoras e nas vias coletoras principais;
- III. econômico de grande porte: somente será admitido nas vias coletoras e nas vias coletoras principais.

§1º - Independentemente do porte, empreendimentos econômicos potencialmente geradores de incomodidade e de impactos indesejáveis para o meio urbano, para o sistema viário e para o meio ambiente, deverão ter seus projetos apreciados e aprovados conforme critérios estabelecidos na Seção III e IV deste Capítulo.

§2º - Projetos que prevêm a utilização de áreas construídas superiores aos limites estabelecidos no Art. 44 poderão ser implantados, excepcionalmente, desde que analisados pelo órgão municipal competente e aprovados pelos Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR, e pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente – CODEMA, quando necessário.

§3º - A instalação dos usos não residenciais de médio e grande porte na Zona de Preservação Cultural deverá ser previamente aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR, que verificará a adequação à preservação do patrimônio cultural, e pelo Conselho Municipal de Cultura, quando necessário.

Art. 48 – Os usos não residenciais institucionais poderão se instalar em toda Zona Urbana.

Parágrafo único - Independentemente do porte, os empreendimentos institucionais potencialmente geradores de incomodidade e de impactos indesejáveis para o meio urbano, para o sistema viário e para o meio ambiente, deverão ter seus projetos apreciados e aprovados, conforme critérios estabelecidos na Seção III e IV deste Capítulo.

Art. 49 – Os usos mistos se submeterão aos critérios estabelecidos para os usos não residenciais.

Seção III **Das atividades geradoras de incomodidade**

Art. 50 - São consideradas atividades geradoras de incomodidade aquelas que importam potencialmente em incômodo à vizinhança, principalmente ao uso residencial, e exigem condições especiais para sua localização, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados.

Parágrafo único – Os incômodos causados pelas atividades geradoras de incomodidade permitem que sejam instaladas próximas ao uso residencial se mitigados os impactos por elas gerados.

Art. 51 – As atividades geradoras de incomodidade terão autorização para localização e funcionamento, condicionada ao exame dos impactos gerados segundo os seguintes fatores:

- I. potencial poluidor;
- II. interferência no tráfego.

Art. 52 – O potencial poluidor das atividades geradoras de incomodidade será examinado segundo os seguintes parâmetros:

- I. poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
- II. poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;
- III. poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;
- IV. geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- V. vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.

Art. 53 – A interferência no tráfego das atividades geradoras de incomodidade será analisada tendo como referência os seguintes parâmetros:

- I. geração de carga e descarga;
- II. geração de embarque e desembarque;
- III. geração de tráfego de pedestres.

Art. 54 - Os projetos para instalação de atividades geradoras de incomodidade deverão ser previamente examinados pelo órgão municipal competente, o qual expedirá as diretrizes e orientações precisas para sua localização e funcionamento, mediante estudo de cada caso e segundo parâmetros estabelecidos nos artigos 52 e 53 desta Lei.

§1º – Após análise técnica do projeto para instalação de atividade potencialmente geradora de incomodidade, o órgão municipal competente encaminhará ao Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR, e ao Conselho Municipal de Meio Ambiente – CODEMA, quando necessário, para apreciação e aprovação, caso

a atividade se enquadre em três ou mais parâmetros especificados nos artigos 52 e 53 desta Lei.

§2º - A critério do órgão municipal competente, poderão ser também encaminhados ao Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR, e ao Conselho Municipal de Meio Ambiente – CODEMA, quando necessário, projetos para instalação de atividades potencialmente geradoras de incomodidade que se enquadrem em somente um ou dois dos parâmetros de incomodidade.

§3º - O encaminhamento aos Conselhos Municipais não substitui o atendimento a outras exigências previstas nas legislações municipal, estadual e federal, em especial quanto ao licenciamento ambiental.

Art. 55 - A critério do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR, poderá ser demandado dos empreendedores o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) relativo aos empreendimentos e obras propostos, em obediência ao Plano Diretor Municipal, Título IV, Capítulo IV.

Parágrafo único - A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

Art. 56 – O Poder Público Municipal, na análise prévia dos projetos de atividades potencialmente geradoras de incomodidade, visando à redução de impactos ao ambiente urbano, pela geração de efluentes de qualquer natureza ou pela interferência no tráfego, poderá solicitar as seguintes medidas a serem adotadas pelo empreendedor:

- I. reserva de área para estacionamento e carga e descarga dentro dos limites do próprio terreno;
- II. implantação de sinalização dos acessos;
- III. definição de trajeto de acesso dos veículos pesados de forma a compatibilizar a circulação com o sistema viário existente;
- IV. reserva de área interna e coberta para filas para atividades atrativas de pessoas;
- V. para atividades que geram riscos de segurança:
 - a) aprovação de projeto específico de prevenção e combate a incêndio;
 - b) implantação de sistemas de alarme e segurança;
 - c) projeto de evacuação, inclusive quanto a deficientes físicos;
- VI. para atividades geradoras de efluentes poluidores, odores, gases ou radiações ionizantes:
 - a) tratamento da fonte poluidora por meio de equipamentos e materiais;
 - b) implantação de programa de monitoramento;
- VII. para atividades geradoras de ruídos e vibrações, implantação de sistemas de isolamento acústico e de vibrações.

Art. 57 - São consideradas atividades geradoras de incomodidade:

- I. atividades comerciais, de diversão e lazer, com horário de funcionamento noturno após as 22:00 horas, atratoras de veículos e pedestres e causadoras de ruídos;
- II. atividades comerciais, de venda a varejo, com grande potencial de atração de veículos e pedestres e que exijam carga e descarga de mercadorias;
- III. atividades comerciais, de venda a varejo, que envolvam a estocagem e comercialização de produtos alimentícios de origem animal;
- IV. atividades comerciais e de prestação de serviços que envolvam embarque e desembarque de passageiros e exijam área para estacionamento de veículos;
- V. atividades de prestação de serviços que envolvam consertos, reparação e estocagem de máquinas, veículos e correlatos;
- VI. atividades de prestação de serviços que envolvam a produção e o reparo de objetos em metal e madeira;
- VII. atividades industriais de pequeno porte, não poluidoras;
- VIII. atividades institucionais, atratoras de veículos e pedestres, que exijam locais para embarque e desembarque de passageiros e área para estacionamento de veículos;

Parágrafo único: Outras atividades não constantes dos incisos I a VIII deste artigo podem ser identificadas pelo órgão municipal competente como potencialmente geradoras de incomodidade, pelas circunstâncias, pela localização ou pelo porte de instalação, sendo permitido que se exijam os mesmos procedimentos discriminados nesta Seção para análise e aprovação do funcionamento.

Seção IV

Dos empreendimentos de impacto

Art. 58 – Empreendimentos de Impacto são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, que causem sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica e no tráfego urbano, que gerem riscos à segurança coletiva, que importam potencialmente em incômodo à vizinhança, principalmente ao uso residencial e que exigem condições especiais para sua localização, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados.

§1º – A localização dos empreendimentos de impacto deverá ser prioritariamente em áreas não contíguas às áreas de uso residencial.

§2º - Nos casos excepcionais em que seja aprovada a localização e o funcionamento de empreendimentos de impacto próximos ao uso residencial, deverão ser monitorados e avaliados sistematicamente a eficiência das medidas mitigadoras e os efeitos gerados.

Art. 59 – Os empreendimentos de impacto relacionados ao uso não residencial de natureza econômica serão instalados na Zona de Diversificação Econômica.

Art. 60 - Os empreendimentos de impacto relacionados ao uso não residencial de natureza institucional serão instalados preferencialmente na Zona de Diversificação Econômica.

Parágrafo único – Os projetos para instalação de atividades institucionais geradoras de impacto deverão ser analisados à luz da necessidade da coletividade e, caso considerado essencial ao bem estar social, poderão ser instalados em qualquer zona, condicionados à mitigação dos impactos por ela gerados.

Art. 61 – Todos os empreendimentos de impacto estão sujeitos à análise individualizada pelo órgão municipal competente e sua aprovação condicionada à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no Plano Diretor Municipal, Título IV, Capítulo IV.

Art. 62 - A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que será apreciado pelo órgão municipal competente e aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR, conforme disposto no Plano Diretor Municipal, Título IV, Capítulo IV.

Parágrafo único - A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

Art. 63 – A critério do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR, embasado em análise e parecer do órgão municipal competente, poderão ser instalados empreendimentos de impacto em outras zonas urbanas, após elaboração e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no Plano Diretor Municipal, Título IV, Capítulo IV.

Parágrafo único - Não será permitida a instalação de empreendimentos de impacto de atividades não residenciais de natureza econômica nas Zonas de Preservação Cultural e de Preservação Ambiental.

Art. 64 – A critério do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR, embasado em análise e parecer do órgão municipal competente, poderá ser exigida para os empreendimentos de impacto a elaboração de EIA (Estudo de Impacto Ambiental) e RIMA (Relatório de Impacto Ambiental), e submetidos à análise e aprovação do Conselho Municipal de Meio Ambiente – CODEMA.

Art. 65 - São considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

- I. atividades comerciais e industriais que envolvam produção, comercialização e estocagem de materiais inflamáveis e/ou explosivos;
- II. atividades comerciais, de venda a varejo, envolvendo grande número de unidades comerciais ou uma unidade de grande porte, atradoras de veículos e pedestres, que exijam grandes áreas para carga e descarga de mercadorias e para estacionamento;
- III. atividades comerciais e de prestação de serviços que envolvam o trânsito e o estacionamento de grandes veículos;
- IV. atividades institucionais geradoras e/ou atradoras de tráfego e trânsito urbano e de pedestres;
- V. atividades industriais de médio e grande porte e que apresentem agentes poluidores;
- VI. estações e subestações dos serviços de comunicação;
- VII. pátios e garagens para estacionamento de grandes veículos;
- VIII. terminais de abastecimento, carga e descarga de mercadorias;
- IX. estações e terminais de transporte.

§1º: Outras atividades não constantes dos incisos I a IX deste artigo podem ser identificadas pelo órgão municipal competente como empreendimentos de impacto, pelas circunstâncias, pela localização ou pelo porte de instalação, sendo permitido que se exijam os mesmos procedimentos discriminados nesta Seção para análise e aprovação do funcionamento.

§2º: Instalações relacionadas a infra-estrutura de saneamento, como estações de tratamento de esgoto, depósito e reciclagem de resíduos sólidos e outros devem ser analisados pontualmente e exigidos todos os procedimentos cabíveis para a mitigação dos impactos gerados pelas atividades.

§3º: Não são permitidas atividades de natureza eminentemente rurais nas áreas urbanas, como abate e criadouro de animais.

Seção V

Dos usos conformes e não conformes

Art. 66 – São considerados usos conformes as atividades instaladas anteriormente à vigência desta Lei e que se enquadram nas condições previstas.

Art. 67 – São considerados usos não conformes as atividades instaladas anteriormente à vigência desta Lei e que não se enquadram nas condições previstas.

Parágrafo único - O uso não conforme será tolerado, desde que tenha existência regular anterior à vigência desta Lei, não podendo a edificação ser ampliada, nem o uso ser substituído por outro uso não conforme, sendo permitidas apenas obras de manutenção e aquelas que minimizem as desconformidades existentes.

CAPÍTULO V DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Das disposições preliminares

Art. 68 – A construção de edificações na Zona Urbana do Município de Santa Bárbara somente é admitida em lotes regularizados, que atendam a uma das condições:

- I. fazer parte de parcelamento aprovado;
- II. ter existência comprovada anterior à vigência da Lei Federal n.º 6766, de 19 de dezembro de 1979.

§1º – Os lotes que não se enquadram nas condições estabelecidas no caput deste artigo deverão ser primeiramente regularizados para que se proceda à aprovação e construção da edificação.

§2º - Os loteamentos clandestinos ou irregulares destinados à população de baixa renda serão objeto do Programa de Regularização Fundiária, em conformidade com o Plano Diretor Municipal, Título II, Capítulo V, Seção I.

Seção II

Dos parâmetros urbanísticos

Art. 69 - A ocupação do solo urbano em Santa Bárbara é regulada pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. coeficiente de aproveitamento;
- II. taxa de ocupação;
- III. taxa de permeabilidade;
- IV. gabarito;
- V. quota de terreno por unidade habitacional
- VI. afastamentos das divisas;
- VII. vagas de estacionamento.

§1º - Para os efeitos desta Lei entende-se por:

- I. Coeficiente de Aproveitamento – CA: índice que, multiplicado pela área do terreno ou lote, corresponde à área máxima total edificável;
- II. Taxa de Ocupação – TO: taxa máxima, expressa em percentual, que corresponde à projeção da construção no terreno ou lote;
- III. Taxa de permeabilidade – TP: percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais ou tratada com vegetação;
- IV. Gabarito – GAB: altura ou número de pavimentos máximo da edificação em relação à cota altimétrica média do lote em relação ao nível da rua;
- V. Quota de terreno por unidade habitacional - QUH: índice que estabelece o número máximo de unidades habitacionais permitidas em um lote em relação a sua área total;

- VI. Afastamentos das divisas: distâncias mínimas entre a construção e o alinhamento frontal do lote (afastamento frontal), as divisões laterais (afastamentos laterais), e de fundo (afastamento de fundos);
- VII. Vagas de estacionamento: número de vagas mínimas de estacionamento por metro quadrado de construção ou por unidade residencial.

Art. 70 - Os parâmetros urbanísticos encontram-se definidos no Anexo VIII – Tabela de Parâmetros Urbanísticos de Ocupação e no Anexo X – Tabela de Vagas Mínimas de Estacionamento.

Art. 71. O porte e a altura das edificações serão limitados pela aplicação conjunta dos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. coeficiente de aproveitamento;
- II. taxa de ocupação;
- III. taxa de permeabilidade;
- IV. gabarito das edificações.

Art. 72 - O coeficiente de aproveitamento determina o potencial construtivo do lote.

Parágrafo único - As áreas cobertas, mesmo tipificadas como varandas abertas, garagem ou estacionamento, serão consideradas áreas construídas para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 73 - Em se tratando de edificações com compartimentos cujo pé-direito seja superior a quatro metros e cinquenta centímetros, o cálculo do coeficiente de aproveitamento deverá ser realizado da seguinte forma:

- I. Se igual ou inferior a 5,80 m (cinco metros e oitenta centímetros) a área do compartimento será multiplicada por 1.5 (um ponto cinco);
- II. Se superior a 5,80 m (cinco metros e oitenta centímetros), a área do compartimento será multiplicada por 2 (dois).

Parágrafo único - As regras previstas no inciso II do caput deste artigo anterior não se aplicam à Zona de Diversificação Econômica, cujas alturas das edificações estão sujeitas à variação determinadas pelo uso industrial ou comercial e de serviços de médio ou grande porte.

Art. 74 - O gabarito é definido pela altura da edificação em relação à cota altimétrica média do lote em relação ao nível da rua.

§1º - As áreas cobertas, mesmo tipificadas como varandas abertas, serão consideradas áreas construídas para fins de cálculo de gabarito.

§2º - Está excluído do cálculo do gabarito o subsolo destinado a garagem e estacionamento, desde que garantidas as condições de iluminação e salubridade.

§3º - Considera-se subsolo o pavimento cuja laje de cobertura não se situe acima do ponto mais alto do alinhamento frontal, relativo ao logradouro público.

Art. 75 – Para valores fracionários resultantes da aplicação da Quota de Terreno por Unidade Habitacional adota-se a seguinte regra:

- I. Os valores menores que 0,50, são arredondados para o número inteiro imediatamente inferior;
- II. Os valores iguais ou superiores a 0,50, são arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

Art. 76 – Os afastamentos da divisa definem a implantação da edificação no lote, contribuindo para a identificação tipológica urbana do meio onde está inserido.

§1º - Na Zona de Dinamização Urbana o afastamento frontal poderá ser nulo, a ser avaliado pelo órgão municipal competente, visando se conformar harmonicamente com o conjunto urbano onde está inserido.

§2º - Na Zona de Recuperação Urbanística o afastamento frontal poderá ser nulo, dependendo das condições dos terrenos ou das glebas a serem parceladas, visando viabilizar a ocupação para fins sociais.

Art. 77 – As edificações deverão dispor de áreas para estacionamento e acomodação de veículos, nas dimensões mínimas estabelecidas no Anexo X – Tabela de Vagas Mínimas para Estacionamento, desta lei.

§1º - Não se aplicam as exigências expressas no caput deste artigo às edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar.

§2º - No caso de atividades geradoras de incomodidade e de empreendimentos de impacto, serão definidas pelo órgão municipal competente as diretrizes para faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros.

Art. 78 - Os espaços destinados às vagas de estacionamentos deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- I. o comprimento da rampa de acesso na calçada não poderá ultrapassar 0,30m (trinta centímetros) e deverá ser perpendicular ao alinhamento do lote;
- II. o acesso deverá situar-se a uma distância mínima de 5,00 m (cinco metros) do alinhamento do meio fio da via transversal, no caso de esquina;
- III. a localização do acesso só será permitida quando dela não resultar prejuízo para a arborização e iluminação pública, que poderá ser remanejada mediante autorização do Poder Público;
- IV. não serão admitidos degraus ou rampas transversais nas calçadas para viabilizar a rampa de acesso à garagem ou estacionamento;
- V. cada vaga de estacionamento terá largura mínima de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros);

Parágrafo único – Será admitido rebaixamento de meio fio com parâmetros diferentes dos definidos neste artigo mediante projeto específico avaliado e aprovado pelo órgão municipal competente.

Seção III

Dos parâmetros especiais

Art. 79 - Na Zona de Preservação Cultural os parâmetros urbanísticos afastamentos da divisa e gabarito estão sujeitos à análise individual, visando sua inserção harmônica no conjunto urbano onde está inserido.

Parágrafo único - A análise e definição destes parâmetros deverá ser definida pelo Conselho Municipal de Cultura, em conformidade com o Instituto Estadual de Patrimônio Histórico e Artístico de MG, quando couber.

Art. 80 - A ocupação do solo da Zona de Preservação Cultural deverá atender, além dos parâmetros urbanísticos descritos no artigo anterior, os seguintes parâmetros estilísticos:

- I. forma e materiais das coberturas: cobertura prismática, com material de revestimento semelhante em cor e perfil à telha cerâmica colonial;
- II. tipo de material utilizado no volume externo das edificações: alvenarias rebocadas e pintadas;
- III. pavimento superior com restrição à instalação de varanda em toda sua extensão;
- IV. tipo de calçamento das vias públicas: calçamento das vias públicas com material permeável

§1º - Os parâmetros estilísticos estabelecidos no caput deste artigo têm por objetivo harmonizar novas intervenções arquitetônicas no conjunto urbano-arquitetônico com a tipologia do Século XVIII.

§2º - A critério do órgão municipal competente, os parâmetros estilísticos estabelecidos no caput deste artigo podem ser aplicados, por analogia, no entorno imediato das demais edificações tombadas em nível municipal, estadual ou federal, que não se situam na Zona de Preservação Cultural.

§3º - Nos casos citados do parágrafo anterior, o órgão municipal competente deverá remeter os projetos aos Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPUR, e de Cultura para análise e aprovação.

Art. 81 - Os parâmetros urbanísticos da Zona de Urbanização Futura poderão ser igualados aos da Zona de Recuperação Urbana, quando o parcelamento for caracterizado como loteamento ou moradia de caráter social.

CAPÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Seção I

Das penalidades

Art. 82 - A infração ao disposto nesta lei implica na aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa nos termos deste capítulo, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

Parágrafo único - O infrator de qualquer preceito desta lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste capítulo.

Art. 83 - Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico da respectiva infração.

§ 1º - Para os fins desta lei, considera-se reincidência:

- I. o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;
- II. a persistência no descumprimento da lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§ 2º - O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

§ 3º - A multa será automaticamente lançada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite vistoria para comprovar a regularização da situação.

Art. 84 - A aplicação de penalidades de qualquer natureza e o seu pagamento, em caso algum dispensa o infrator da obrigação a que esteja sujeito de cumprir a disposição infringida.

Art. 85 - Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta lei, a Prefeitura representará ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) em caso de manifesta demonstração de incapacidade técnica ou inidoneidade moral do profissional infrator.

Art. 86 - A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

Art. 87 - Pelo descumprimento de outros preceitos desta lei não especificados anteriormente, o infrator deve ser punido com multa no valor equivalente a 100 (cem) UFISBA (Unidade Fiscal do Município de Santa Bárbara), valor base para medida dos tributos cobrados pela Prefeitura.

Art. 88 - Os prazos previstos nesta lei contar-se-ão por dias corridos, excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento.

Parágrafo único - O prazo será prorrogado para o primeiro dia útil subsequente ao vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo e feriado.

Art. 89 - A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

Art. 90 - Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base nos índices oficiais regularmente estabelecidos.

Art. 91 - Os licenciamentos concedidos na vigência das leis anteriores para parcelamento e edificação cujas obras não se tenham iniciado até a data de promulgação desta lei serão cancelados.

Seção II

Das Infrações aos Parâmetros Urbanísticos

Art. 92 - O acréscimo irregular de área em relação ao aproveitamento permitido sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor do metro quadrado da área construída pelo número de metros quadrados acrescidos, dividindo-se o produto por dois.

§ 1º - Se a área irregularmente acrescida se situar em cobertura o valor da multa será aumentado em 50% (cinquenta por cento).

§ 2º - O valor do metro quadrado da edificação deve ser definido conforme a Planta de Valores Imobiliários utilizados para o cálculo do IPTU.

Art. 93 - A construção de mais unidades que o permitido sujeita o proprietário da edificação a multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor de cada unidade acrescida, apurado conforme os critérios utilizados para cálculo do IPTU.

Art. 94 - A desobediência aos parâmetros máximos referentes à Taxa de Ocupação sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 250 (duzentos e cinquenta) UFISBA por metro quadrado, ou fração, de área irregular.

Art. 95 - A desobediência às limitações de número máximo de pavimentos sujeita o proprietário ao pagamento de multa no valor equivalente a 100 (cem) UFISBA por metro quadrado, ou fração, da área superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 96 - A invasão dos afastamentos e recuos mínimos estabelecidos nesta lei sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 50 (cinquenta) UFISBA por metro quadrado, ou fração, de área invadida, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 97 – O descumprimento do número mínimo de vagas de estacionamento disposto nesta lei implica no pagamento de multa no valor equivalente a 1.000 (mil) UFISBA por vaga a menos.

Art. 98 - As penalidades pelas infrações previstas nesta Lei não excluem a possibilidade de outras medidas e a aplicação de outras sanções pelas autoridades municipais competentes, inclusive pela via judicial, visando a regularização da situação do imóvel e o respeito à legislação urbanística.

Art. 99 - A regularização das edificações não isenta a responsabilidade técnica do arquiteto, engenheiro ou construtor, os quais ficarão sujeitos à suspensão de seu registro na Prefeitura Municipal, pelo prazo de 1 (um) a 12 (doze) meses, dependendo da irregularidade cometida, aplicada em dobro em caso de reincidência.

Seção III

Das Infrações às normas de ocupação e uso do solo

Art. 100 – O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 10 (dez) dias.

§ 1º - O descumprimento da obrigação referida no *caput* implica:

- I – pagamento de multa diária no valor equivalente a 100 (cem) UFISBA, no caso das atividades geradoras de incomodidade ou de empreendimentos de impacto;
- II – interdição do estabelecimento ou da atividade, após 5 (cinco) dias de incidência da multa.

§ 2º - O valor da multa diária referida no parágrafo anterior é acrescida do valor básico:

- I – a cada 30 (trinta) dias de incidência daquela, caso não tenha havido interdição;
- II – a cada 5 (cinco) dias, por descumprimento da interdição.

§ 3º - No caso de atividades geradoras de incomodidade ou de empreendimentos de impacto, é cumulativa com a aplicação da primeira multa a apreensão ou a interdição da fonte geradora de impactos.

§ 4º - Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária é equivalente a 1.000 (um) UFISBA, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.

§ 5º - Para os fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrado no auto de infração respectivo.

Seção IV

Das Infrações às normas de parcelamento do solo

Art. 101 – A realização de parcelamento em aprovação do Executivo Municipal enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

§ 1º - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I – pagamento de multa no valor equivalente a 50 (cinquenta) UFISBA por metro quadrado do parcelamento irregular, considerada a área total a ser parcelada;

II – embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação de multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III – multa diária no valor equivalente a 100 (cem) UFISBA, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º - Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I – pagamento de multa no valor equivalente a 250 (duzentos e cinquenta) UFISBA por metro quadrado do parcelamento irregular;

II – interdição do local;

III – multa diária no valor equivalente a 300 (trezentas) UFISBA, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 102 – A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo único – Em caso de descumprimento da obrigação prevista no *caput*, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I – pagamento de multa no valor equivalente a 100 (cem) UFISBA por metro quadrado do parcelamento irregular;

II – embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 200 (duzentas) UFISBA.

Art. 103 – A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado pelo alvará sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) UFISBA por mês ou fração de atraso.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 104 - A presente Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Santa Bárbara deverá ser revista em conjunto com o Plano Diretor Municipal.

Art. 105 - O Poder Executivo Municipal deverá promover a elaboração de cartilhas educativas sobre as normas jurídicas contidas nesta Lei.

Art. 106 - São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

- I. Mapa do Zoneamento Urbano do Distrito Sede
- II. Mapa do Zoneamento Urbano do Distrito de Barra Feliz
- III. Mapa do Zoneamento Urbano do Distrito de Brumal
- IV. Mapa do Zoneamento Urbano do Distrito de Conceição do Rio Acima
- V. Mapa do Zoneamento Urbano do Distrito de Florália
- VI. Tabela de Parâmetros Urbanísticos de Parcelamento
- VII. Tabela das Características Geométricas das Vias
- VIII. Tabela de Parâmetros Urbanísticos de Ocupação
- IX. Mapa de Classificação Viária do Distrito Sede
- X. Tabela de Número de Vagas de Estacionamento

Art. 107 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 108 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal n.º 602/80, de 28 de novembro de 1980.

Santa Bárbara, 27 de julho de 2007.

Antônio Eduardo Martins
Prefeito Municipal

ANEXOS DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO VI
TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO PARCELAMENTO

Zona	Lote (mín.)	Testada (mín.)
Zona de Preservação Cultural	Sujeito à análise individual pelo COMPUR	
Zona de Preservação Ambiental	Parcelamento não permitido	
Zona de Dinamização Urbana	300 m ²	10 m
Área de Ocupação Preferencial	300 m ²	10 m
Zona de Recuperação Urbanística	150 m ²	8 m
Zona de Urbanização Futura ⁽¹⁾	360 m ²	12 m
Zona de Diversificação Econômica	500 m ²	15 m

⁽¹⁾ Os parâmetros urbanísticos de parcelamento da Zona de Urbanização Futura poderão ser igualados aos da Zona de Recuperação Urbana, quando o parcelamento for caracterizado como loteamento ou moradia de caráter social.

ANEXO VII
TABELA DAS CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS ⁽¹⁾

Características	Via coletora principal	Via coletora	Via local principal	Via local
Raio Mínimo de Curvatura Horizontal (m)	80	50	50	50
Rampa Máxima (%)	8	10	15	20
Rampa Mínima (%)	0,5	0,5	0,5	0,5
Faixa de Rolamento (m)	3,5	3,5	3,5	3,5
Canteiro Central (m)	2,0	-	-	-
Passeio mínimo (m)	2,5	2,5	2,0	1,5
Faixa de Estacionamento (m)	2,0	1,5	-	-
Número de Faixa de Trânsito (un.)	2	2	2	2
Seção Transversal Total das Vias (m)	18,0	15,0	11,0	10,0

⁽¹⁾ Parâmetros válidos para os novos parcelamentos de solo.

ANEXO VIII
TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

Zona	C.A.	T.O. (máx.)	T.P. (mín.)	Afastamentos			Gabarito	Q.U.H (m ² /un)
				Frontal	Laterais (mín.)	Fundos (mín.)		
ZPC	0,8	50%	25%	Sujeita à análise individual				120
ZPA	Zona não passível de ocupação							
ZDU	0,8	60%	15%	0,0 ou 3,00 m (mín.) ⁽²⁾	1 ou 2 pav: 1,50m 3 pavt: 1,80m	--	03 pvtos	90
ZOP	1,0	60%	20%	3,00 m	1 ou 2 pav: 1,50m 3 pavt: 1,80m	--	03 pavtos	80
ZRU	1,0	70%	10%	1,50 m ou 0,0	1,50 m ou 0,0	--	02 pvtos	60
ZUF ⁽¹⁾	0,8	60%	20%	3,00 m	1 ou 2 pav: 1,50m 3 pavt: 1,80m	--	03 pvtos	90
ZDE	1,5	70%	10%	5,00 m	3,00 m	5,00 m	13,0m ⁽²⁾	--

⁽¹⁾ Os parâmetros urbanísticos de ocupação da Zona de Urbanização Futura poderão ser igualados aos da Zona de Recuperação Urbana, quando o parcelamento for caracterizado como loteamento ou moradia de caráter social.

⁽²⁾ Para esta Zona, o gabarito foi dimensionado em altura total da edificação, incluída a cobertura, pela especificidade das atividades aí permitidas.

ANEXO X
TABELA DE VAGAS MÍNIMAS DE ESTACIONAMENTO

Categoria de uso	Classificação da via	Área da edificação (m²)	Número mínimo de vagas
Residencial multifamiliar	Coletoras	--	01 vaga por unidade
Residencial multifamiliar	Locais	Unidade < 60 m ²	01 vaga/ 03 unidades
		Unidade > 61 m ²	01 vaga/ 02 unidades
Não residencial	Coletoras	--	01 vaga/ 70 m ²
	Locais		01 vaga/ 140 m ²

ANEXO XI - Glossário

ADENSAMENTO - intensificação da ocupação do solo.

AFASTAMENTO FRONTAL OU RECUO FRONTAL - distância entre a edificação e o alinhamento. Regula a insolação e ventilação dos logradouros, e as áreas para ajardinamento frontal.

AFASTAMENTO LATERAL OU RECUO LATERAL E DE FUNDOS - distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos. Regula a insolação e ventilação das edificações.

ALINHAMENTO - limite entre o lote e o logradouro público.

ALTURA NA DIVISA - distância vertical, medida do ponto mais alto da edificação até a cota de nível de referência estabelecida de acordo com o relevo do terreno.

ÁREA DE CARGA E DESCARGA - área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE - área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

ÁREA DE ESTACIONAMENTO - área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

CONDOMÍNIO VERTICAL - edifício com mais de dois pavimentos.

DIREITO DE PREFERÊNCIA - o mesmo que o Direito de Preempção estabelecido pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257/01.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - é o estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, devendo observar no mínimo as questões de adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação, iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

GLEBA - terreno que não foi objeto de parcelamento.

IMPACTO URBANÍSTICO - impacto socioeconômico-cultural na paisagem urbana, causado por um empreendimento ou uma intervenção urbana.

LOGRADOURO PÚBLICO - área de terreno destinada pela Prefeitura ao uso e trânsito públicos.

LOTE - porção do terreno parcelado, com frente para via pública e destinado a receber edificação.

LOTE LINDEIRO - são aqueles lotes limítrofes ao logradouro público;

PASSEIO - parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTO - espaço de uma edificação situado no mesmo piso, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão.

NÚMERO DE PAVIMENTOS - é a quantidade de andares que as edificações podem ter acima do solo.

PÉ-DIREITO - distância vertical entre o piso e o teto ou forro de um compartimento.

PERMEABILIDADE - porção do terreno que deve permanecer sem qualquer tipo de cobertura, para permitir o escoamento e/ou percolação das águas.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - edifício, ou parte dele, destinado a habitações permanentes multifamiliares.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - edifício destinado a uma única habitação.

SERVIÇO DE USO COLETIVO - espaço e instalações destinados à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer.

SISTEMA VIÁRIO - compreende as áreas utilizadas para vias de circulação de pedestres e veículos, incluindo ou não parada ou estacionamento de veículos.

SUBSOLO – pavimento cuja laje de cobertura não ultrapassa o ponto médio do alinhamento da via pública.

TAMANHO DO LOTE - é definido pela testada e área mínima. Regula o parcelamento do solo.

TAXA DE OCUPAÇÃO - é a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote. Regula a densidade e a lucratividade dos terrenos nas diversas zonas.

TAXA DE PERMEABILIDADE - é a relação percentual entre a parte permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.

TESTADA - maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltada para uma mesma via.

USO MISTO - exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

USO RESIDENCIAL - o exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais e verticais, destinadas à habitação permanente.