

LEI Nº. 205/2008

EMENTA: Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Alfredo Chaves e dá outras providências.

O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES, Estado do Espírito Santo, faz saber que o Poder Legislativo do Município de Alfredo Chaves aprovou e o Chefe do Poder Executivo, sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Dos Objetivos

Art. 1º - A presente Lei dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo nas áreas urbanas do Município de Alfredo Chaves, observadas as disposições contidas na legislação federal e estadual relativas à matéria e no Plano Diretor do Município de Alfredo Chaves.

Art. 2º - Esta Lei tem por objetivos:

I – disciplinar a ocupação das áreas urbanas do Município, assegurando a preservação da paisagem do seu entorno imediato sem prejuízo da sua multiplicidade e complementaridade, considerando, no mínimo:

- a) o seu porte;
- b) a sua abrangência de atendimento;
- c) a disponibilidade de infra-estrutura;
- d) a predominância de uso da área;
- e) o impacto sobre a paisagem;
- f) o impacto sobre o sistema viário e de transporte;
- g) o impacto sobre o meio ambiente;
- h) a potencialidade de concentração de atividades similares na área;
- i) o seu potencial indutor de desenvolvimento e o seu caráter estruturante;
- j) a garantia de que a população de baixa renda tenha moradia digna;

II – atender à função social e ambiental da propriedade;

III – compatibilizar a densidade das atividades com as condições naturais, bem como a infra-estrutura instalada e projetada, inclusive sistema viário e transportes, evitando sobrecarga ou ociosidade;

IV – compatibilizar o uso do solo à função da via, assegurando segurança, fluidez, circulação, conforto e as restrições operacionais da mesma;

V – incentivar o processo de ocupação do solo em áreas passíveis de concentração de atividades, de acordo com a capacidade da infra-estrutura, com a capacidade de dispersão de poluentes aéreos e com a não interferência na paisagem do entorno, de modo a oferecer ainda no ambiente construído, boas condições de ventilação dos ambientes exteriores e bom potencial de ventilação dos espaços interiores.

Art. 3º - A implantação de quaisquer usos e atividades no Município dependerá de anuência prévia da Prefeitura Municipal.

§ 1º - Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que licenciados pelo Município até a data de aprovação desta Lei e compatíveis com as disposições constantes no Plano Diretor do Município de Alfredo Chaves e nesta Lei.

§ 2º - Em caso de projetos aprovados, mas não construídos, estes deverão ser adequados às disposições desta Lei.

§ 3º - As edificações existentes, e licenciadas, anteriores à aprovação desta Lei, deverão cumprir as exigências desta Lei quando sofrerem acréscimos de áreas.

§ 4º - As edificações existentes na cidade de Alfredo Chaves, e não licenciadas, terão prazo de 12 (doze) meses após a aprovação desta Lei para sua regularização junto à Prefeitura.

§ 5º - As edificações existentes nas demais áreas urbanas do município, e não licenciadas, terão prazo de 18 (dezoito) meses para sua regularização junto à Prefeitura.

§ 6º - As edificações passíveis de legalização, conforme o estabelecido no Plano Diretor do Município de Alfredo Chaves e não legalizadas nos prazos previstos nesta Lei, são passíveis de multa.

Art. 4º - Integram esta Lei os Anexos I a VI com as seguintes denominações:

I - Anexo I - Definições;

II - Anexo II - Tabela de Classificação de usos e atividades;

III - Anexo III - Exigência de vagas em garagens e estacionamento;

IV - Anexo IV - Áreas para carga e descarga;

V - Anexo V - Quadro síntese de parâmetros urbanísticos por categorias de áreas urbanas;

VI - Anexo VI - Quadro síntese de usos permitidos por categorias de áreas urbanas.

CAPÍTULO II

Do Uso do Solo

Art. 5º - O uso do solo é classificado em:

I - residencial;

II - comercial e de prestação de serviços;

III - institucional;

IV - industrial;

V - mista.

Art. 6º - O uso residencial compreende as edificações destinadas à habitação permanente e se subdivide em unifamiliar e multifamiliar (Coletivo).

Art. 7º - O uso comercial e de prestação de serviços subdivide-se em:

I - local - atividades de pequeno porte disseminadas no interior das áreas residenciais, que não causam incômodos significativos à vizinhança, ou poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle, e nem atraem tráfego pesado ou intenso;

II - de bairro - atividades de médio porte compatíveis com o uso residencial, que não atraem tráfego pesado e não causam poluição ambiental, quando adotadas as medidas adequadas para o seu controle;

III - principal - atividades de grande porte não compatíveis com o uso residencial e que atraem tráfego pesado e intenso;

IV - especial - atividades urbanas peculiares que, pelo seu grande porte, escala de empreendimento ou função, são potencialmente geradora de impacto na área de sua implantação e submetida ao Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 8º - O uso institucional compreende as atividades de lazer, social, cultural, de culto, educação, administração, transporte e circulação e abastecimento e subdivide-se em:

I - Local – atividades compatíveis com o uso residencial;

II – de bairro – atividades de médio porte, compatíveis com o uso residencial, desde que adotadas medidas adequadas para o seu controle;

III - Principal – atividades conflitantes com o uso residencial, que implicam na concentração de um grande número de pessoas e veículos, níveis altos de ruídos;

IV - Setorial – atividades específicas relativas a comunicações, segurança pública, transporte, energia elétrica e saneamento básico.

Art. 9º - O uso industrial compreende:

I - indústrias de pequeno porte (I1) ou médio porte (I2) – são aquelas compatíveis com o uso residencial, em edificações de pequeno e médio porte;

II - indústrias de grande porte (I3) – são aquelas com os usos de comércio e de serviços, em edificações de pequeno, médio e grande porte;

III - indústrias especiais (I4) - são aquelas não compatíveis com o uso residencial e que exigem um controle ambiental rigoroso, em edificações de pequeno, médio e grande porte.

Art. 10 – O uso misto é onde as atividades residenciais, comerciais, de serviços e industriais, compatíveis entre si, coexistem, sem a predominância de qualquer dessas atividades.

§ 1º - O agrupamento das atividades urbanas segundo as categorias de uso e porte, na forma estabelecida neste Capítulo encontra-se disposto no **Anexo II** desta Lei.

§ 2º - As atividades que não constam no Anexo II deverão ser enquadradas nas categorias de uso definidas neste Capítulo, mediante proposta do Órgão Central de Planejamento.

Art. 11 - Os usos estabelecidos para as áreas urbanas do Município serão classificados nas seguintes categorias:

I – usos permitidos: compreendem os usos e atividades que apresentam adequação à área;

II – usos proibidos: compreendem os usos e atividades que apresentam inadequação à área;

III - usos tolerados: compreendem os usos e atividades que não comprometem de modo relevante a área onde se localizam e deverão atender a condições específicas para sua implantação, a serem estabelecidas pelo Órgão Central de Planejamento.

Art. 12 - As atividades que acarretem impacto urbano ou ambiental estarão sujeitas à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança e a Licenciamento Ambiental, nos termos da legislação específica, previamente à concessão da respectiva licença.

§ 1º - A classificação de atividade poluente ou não é relacionada a modificação do meio ambiente, conforme definido nas Resoluções CONAMA 001 de 23/01/1986, e 237, de 19/12/1997 ou em legislação específica que vier a complementá-las ou substituí-las.

§ 2º - A classificação de atividade de incomodo à vizinhança é definida por legislação específica.

CAPÍTULO III

Da Ocupação do Solo

Art. 13 - Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros básicos de controle da ocupação do solo:

- I - coeficiente de aproveitamento;
- II - áreas mínimas e máximas de lotes;
- III - taxa de permeabilidade do solo;
- IV - afastamentos obrigatórios;
- V - quantidade mínima de vagas para estacionamentos de veículos.

Seção I

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 14 - O coeficiente de aproveitamento é o índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida.

Parágrafo Único - Para efeito do cálculo da área de construção, serão computadas todas as áreas edificadas cobertas, com exceção de:

I – áreas de garagem e estacionamento de veículos localizada no subsolo ou térreo;

II – galerias obrigatórias de circulação de pedestres;

III – áreas previstas pelo Código de Obras e Edificações do Município de Alfredo Chaves.

Art. 15 - Nos casos em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de lotes contíguos com coeficientes de aproveitamento diferentes, a área máxima de construção será o somatório das áreas máximas calculadas para cada lote.

Art. 16 - Nos casos de remembramento de lotes com coeficientes de aproveitamento diferentes, o coeficiente de aproveitamento resultante será correspondente à média ponderada entre os coeficientes de aproveitamento e as áreas de cada lote, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$CAR = \frac{(ca1 \times A1) + (ca2 \times A2) + \dots + (can \times An)}{A1 + A2 + \dots + An}$$

$$A1 + A2 + \dots + An$$

Onde:

CAR = coeficiente de aproveitamento resultante;

Can = coeficiente de aproveitamento de cada lote a ser remembrado;

An = área de cada lote a ser remembrado.

Seção II

Das Áreas Mínimas e Máximas dos Lotes

Art. 17 - A Área do lote é a área da parcela resultante do processo regular de parcelamento do solo, cuja dimensão mínima e máxima encontra-se estabelecida em função das categorias em que se dividem as áreas urbanas do Município de Alfredo Chaves.

Seção III

Da Taxa de Permeabilidade do Solo

Art. 18 - A taxa de permeabilidade do solo é o percentual mínimo da área do lote onde é proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação.

Parágrafo Único - Áreas ocupadas por garagem, fossas e caixa de entrada de infra-estrutura e serviços públicos são computadas para efeito da taxa de permeabilidade.

Art. 19 - A taxa de permeabilidade do solo é a exigida no art. 168 e seu parágrafo único da Lei Ordinária Municipal Nº. 190/2008.

Seção IV

Dos Afastamentos Obrigatórios

Art. 20 - Os afastamentos obrigatórios representam as distâncias mínimas a serem observadas entre as fachadas das edificações e as divisas do lote.

Parágrafo Único - Estão sujeitas ao afastamento obrigatório todas as áreas construídas, inclusive aquelas de projeção ou balanço em relação ao corpo principal da edificação, tais como marquises, varandas e cobertura.

Art. 21 - Para o pavimento térreo e o subsolo dos terrenos com uso comercial e de prestação de serviços, residencial e institucional localizadas na Área de Interesse Turístico e para o subsolo dos terrenos com uso industrial, não será exigido afastamento mínimo, desde que:

I - Essas áreas sejam computadas no coeficiente de aproveitamento;

II - Seja mantida a taxa de permeabilidade;

III - Sejam garantidos espaços para a construção de fossas e caixas de entrada de infra-estrutura e serviços públicos;

IV - não existam aberturas de vãos de iluminação e aeração nas fachadas.

Parágrafo Único - Para efeito desta Lei, considera-se:

I - Pavimento térreo: aquele ao nível do solo;

II - 1º Pavimento: aquele superior ao térreo.

Art. 22 - Nos casos de abertura de vãos de iluminação e aeração em fachadas para lotes vizinhos, os afastamentos mínimos frontal, laterais e de fundo, correspondem a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único – Ficam dispensados de observar o disposto neste artigo os vãos de aeração e iluminação situados nos limites de lotes exclusivamente voltados para áreas públicas, para as quais podem ser abertos.

Art. 23 - Nos casos em que o projeto arquitetônico englobar um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, esse conjunto será considerado como um único lote para efeito das definições relativas a afastamentos mínimos.

Art. 24 - Para os terrenos com uso de serviços de apoio à rodovia, os afastamentos mínimos do pavimento térreo são:
I – Frontal: 3,00 m (três metros);
I – Laterais: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
III – Fundos: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único - Nas áreas de serviços de apoio à rodovia, as áreas de estacionamento não podem ocupar os afastamentos obrigatórios.

Art. 25 - Os afastamentos mínimos para os demais pavimentos são os indicados nesta Lei em cada categoria de área.

Seção V

Da Quantidade Mínima de Vagas para Estacionamento de Veículos

Art. 26 - Será exigida quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos no interior do lote, para as atividades estabelecidas no **Anexo III** desta Lei.

Parágrafo Único - As vagas de que trata este artigo poderão localizar-se em subsolo, ou em superfície, respeitado o disposto na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 27 – Fica obrigatória a previsão de áreas exclusivas para carga e descarga, de acordo com o **Anexo IV** desta Lei.

CAPÍTULO IV

Dos Parâmetros de Uso e Ocupação para a Cidade de Alfredo Chaves

Seção I
Da Área Urbana de Dinamização

Art. 28 - Na Área Urbana de Dinamização ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – Coeficiente de aproveitamento:

- a) mínimo igual a 0,3(três décimos);
- b) básico igual ao estabelecido nas normas de uso e ocupação do solo vigentes até a data de publicação desta Lei;
- c) máximo igual a 03 (três).

II – usos:

- a) permitidos: residencial unifamiliar e multifamiliar, comércio e serviço local e de bairro, institucional local e de bairro;
- b) proibidos: institucional especial, industrial de médio e grande porte e de grande potencial poluente, comércio e serviço principal e especial;
- c) tolerados: institucional setorial, industrial de pequeno porte.

III – lotes com área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados) e área máxima de 4.800,00m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados);

IV – afastamento frontal mínimo: 3,00m (três metros);

V – afastamento de fundos mínimo: 3,00m (três metros);

VI – afastamento lateral mínimo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em um dos lados, mesmo que não haja aberturas de vãos voltadas para eles.

Parágrafo Único - Os afastamentos mínimos indicados neste artigo são referentes aos pavimentos acima do térreo e aplicáveis nos casos de fachadas com aberturas, ou não, de iluminação e aeração.

Seção II
Área Urbana de Interesse Turístico

Art. 29 - Na Área Urbana de Interesse Turístico ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – Coeficiente de aproveitamento:

- a) mínimo igual a 0,2 (dois décimos);
- b) básico igual ao estabelecido nas normas de uso e ocupação do solos vigentes até a data de publicação desta Lei;
- c) máximo igual a 1,6 (um vírgula seis).

II – usos:

- a) permitidos: residencial unifamiliar, residencial multifamiliar horizontal, comércio e serviço local, institucional local e de bairro;
- b) proibidos: institucional especial, industrial de médio e grande porte e de grande potencial poluente, comércio e serviço principal, comércio e serviço especial;
- c) tolerados: institucional setorial, industrial de pequeno porte, comércio e serviço de bairro.

III – lotes com área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e com área máxima de 4.800,00 m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados).

Seção III

Da Área Urbana de Equipamentos Estratégicos

Art. 30 - As Áreas de Equipamentos Estratégicos serão objeto de projetos urbanísticos específicos a serem elaborados de acordo com os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor do Município de Alfredo Chaves:

I – Coeficiente de aproveitamento:

- a) mínimo igual a 0,3 (três décimos);
- b) básico igual ao estabelecido nas normas de uso e ocupação do solo vigentes até a data de publicação desta Lei;
- c) máximo igual a 1,6 (um vírgula seis).

II – usos: implantação de grandes equipamentos urbanos comunitários de interesse do Município, públicos ou privados, que receberão tratamento específico em função do seu potencial de contribuição ao desenvolvimento econômico do Município.

III – lotes com área mínima de 1.200,00m² (um mil e duzentos metros quadrados) e com área máxima de 12.000,00m² (doze mil metros quadrados).

Parágrafo Único - Na área de pouso é vedado o exercício de quaisquer atividades ou implantação de obras que impeçam a livre, segura e desimpedida prática de vôo livre.

Seção IV

Das Áreas de Controle Ambiental

Art. 31 - As Áreas de Controle Ambiental serão objeto de estudos e projetos específicos de acordo com as seguintes diretrizes:

- I – proteção de áreas de grande sensibilidade ambiental;
- II – recuperação de áreas degradadas;
- III – controle de inundações dentro da área urbana de Alfredo Chaves;
- IV – integração com a paisagem;
- V – implantação de parques para educação ambiental e áreas de lazer;
- VI – instalação de equipamentos de lazer que atendam às demandas das diferentes classes sócio-econômicas;
- VII – áreas edificadas restritas às de cunho cultural, esportivo e recreativo;
- VIII – taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento), em cada parcela;

Seção V

Das Áreas de Controle Paisagístico

Art. 32 - As Áreas de Controle Paisagístico serão objeto de projeto urbanístico específico de acordo com as seguintes diretrizes:

- I – atender às exigências do licenciamento ambiental;
- II – permitir o uso de prestação de serviços e lazer, estimulando e privilegiando a instalação de equipamentos voltados para atividades de turismo;

- II – atender às demandas de lazer das diferentes classes sócio-econômicas;
- III – permitir a ocupação de baixa densidade integrada à paisagem do entorno;
- IV – considerar como elementos determinantes a valorização da paisagem e a estruturação dos espaços públicos;
- V – coeficiente de aproveitamento:
 - a) mínimo de 0,2 (dois décimos);
 - b) máximo de 0,4 (quatro décimos);
- VI – lote com área mínima de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados)
- VII – manter afastamentos mínimos de 5,00m (cinco metros) em relação a todas as divisas.

Seção VI

Da Área Urbana de Serviços de Apoio à Rodovia

Art. 33 - A Área de Serviços de Apoio à Rodovia será objeto de projeto urbanístico específico de acordo com as seguintes diretrizes:

- I – áreas dos lotes variando entre 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e 2.400,00m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados);
- II – Estacionamentos e áreas de manobra dentro dos lotes;
- III – Obrigatoriedade de execução de calhas e caixas de recolhimento de águas de telhado;
- IV – Coeficiente de aproveitamento:
 - a) mínimo igual a 0,2(dois décimos);
 - b) básico igual ao estabelecido nas normas de uso e ocupação do solo vigentes até a data de publicação desta Lei;
 - c) máximo igual a 1,0 (um).
- V – usos:
 - a) permitidos: institucional especial, industrial de médio porte e serviço principal e especial;
 - b) proibidos: residencial, comércio e serviço local e de bairro, institucional local e de bairro, industrial de grande porte;
 - c) tolerados: institucional setorial, terminais bancárias, restaurantes, lanchonetes e demais atividades de apoio à atividade principal.
- VII – afastamento frontal mínimo: 3,00m (três metros);

VIII – afastamento de fundos mínimo: 3,00m (três metros);

IX – afastamento lateral mínimo: 3,00m (três metros) em um dos lados, mesmo que não haja aberturas de vãos voltadas para ele.

Seção VII

Das Áreas Urbanas de Consolidação

Art. 34 - As Áreas Urbanas de consolidação correspondem às áreas urbanas das sedes distritais e devem ser objeto de projeto específico que atenda às seguintes diretrizes:

I – preservar o uso predominantemente habitacional de baixa densidade;

II – garantir a qualificação urbanística dos espaços públicos, em especial das praças e áreas verdes, mantendo a ambiência tradicional;

III – estimular a ocupação de lotes vagos e subutilizados;

IV – preservar e proteger as áreas com restrições ambientais.

CAPÍTULO V

Do Licenciamento das Atividades

Art. 35 - Nenhum imóvel poderá ser ocupado sem prévia expedição pela Prefeitura Municipal do alvará de funcionamento, no qual estarão especificadas as atividades para as quais o imóvel foi licenciado.

§ 1º - O Alvará de Funcionamento é o documento hábil para que os estabelecimentos possam funcionar, respeitadas ainda as normas relativas a horário de funcionamento, zoneamento, edificação, higiene sanitária, segurança pública, segurança e higiene do trabalho e meio ambiente.

§ 2º - Exige-se um Alvará de Funcionamento para cada estabelecimento, inclusive para aqueles que gozem de imunidade ou isenção tributária no Município, bem como para os que explorem atividades não lucrativas, mesmo que de caráter assistencial ou por prazo determinado.

§ 3º - Para o exercício de qualquer tipo de atividade econômica eventual, será exigido Alvará de Funcionamento com vigência correspondente ao período ou dias especificados.

Art. 36 - As infrações às disposições desta Lei, bem como às da legislação específica relacionada às condições de zoneamento, à saúde, à segurança pública e ao meio ambiente sujeitam os infratores às seguintes sanções, sem prejuízo das de natureza administrativa, civil e criminal:

I – advertência;

II – multa;

III – proibição da atividade;

IV – interdição do estabelecimento.

§ 1º - As sanções previstas neste artigo serão aplicadas, inclusive cumulativamente, pela autoridade administrativa competente, de acordo com o procedimento a ser definido em regulamento.

§ 2º - A multa aludida no inciso II será graduada de acordo com a gravidade da infração.

§ 3º - Caberá interdição sumária do estabelecimento se houver risco iminente para a comunidade ou trabalhadores ou por falta de condições de funcionamento não sanada.

§ 4º - No caso de o proprietário ou responsável se recusar a assinar o documento de notificação, o agente fiscalizador fará constar a ocorrência no próprio documento, assinado por duas testemunhas, quando possível.

Art. 37 - A revogação do Alvará de Funcionamento pela autoridade concedente dar-se-á nos seguintes casos:

I – se o estabelecimento ostentar insanável falta de condição de funcionamento, á vista do disposto nesta Lei, em seu regulamento e em normas específicas;

II – em virtude do cancelamento da inscrição do estabelecimento no Cadastro Fiscal do Município;

III – sempre que o interesse público o exigir, desde que o motivo seja demonstrado previamente e expressamente relatado e substanciado no ato de revogação.

Art. 38 - A fiscalização do cumprimento das disposições desta Lei será exercida pelos órgãos competentes, os quais poderão requisitar à Polícia Militar o apoio necessário.

Art. 39 - A expedição do alvará de funcionamento será regulamentada pela Prefeitura Municipal.

Art. 40 - A aprovação de atividades na categoria de área urbana estará condicionada às disposições desta Lei, às normas para o licenciamento ambiental e à legislação específica.

Capítulo VI

Das Disposições Finais

Art. 41 - As atividades já implantadas e não legalizadas, terão o prazo de 01 (um) ano, a partir da publicação desta Lei, para providenciarem a regularização, observados os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor do Município de Alfredo Chaves, nesta Lei e nas demais legislações específicas.

Art. 42 - No caso de substituição de uso em edificações existentes, em que comprovadamente ocorra dificuldade no atendimento à exigência do número mínimo de vagas de estacionamento previsto nesta Lei, fica facultado ao Órgão Central de Planejamento da Prefeitura Municipal, mediante relevante interesse, elaborar proposta a ser submetida à apreciação do Conselho do Plano Diretor Municipal que autorizará a adequação do número de vagas.

Art. 43 - As condições específicas para aprovação dos usos tolerados serão estabelecidas pelo Poder Executivo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação desta Lei (ver inciso III do artigo 11 desta Lei).

Art. 44 - Qualquer alteração no conteúdo desta Lei deverá ser submetida à aprovação do Órgão Central de Planejamento da Prefeitura Municipal, antes de ser encaminhada à Câmara Municipal.

Art. 45 - Os casos omissos nesta Lei serão estudados pelo Órgão Central de Planejamento.

Art. 46 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Alfredo Chaves (ES), 17 de Outubro de 2008.

FERNANDO VIDEIRA LAFAYETTE
Prefeito Municipal

ANEXO I DA LEI Nº. 205/2008.

DEFINIÇÕES

- **ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO**

Documento emitido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento dos estabelecimentos.

- **AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS**

Distâncias mínimas a serem observadas entre as fachadas das edificações e as divisas do lote.

- **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

Índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida.

- **DIVISA**

Linha limite de um lote.

- **LOGRADOURO PÚBLICO**

Área pública destinada à circulação de veículos e pedestres, recreação e lazer.

- **LOTE**

Terreno resultante do parcelamento de uma gleba para fins de urbanização.

- **TAXA DE PERMEABILIDADE DO SOLO**

Percentual mínimo da área do lote onde é proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação.

- **TESTADA DO LOTE, OU DIVISA FRONTAL DO LOTE**

Divisa de menor dimensão lindeira à via de circulação.

- **VIA PRINCIPAL**

Via de passagem pela cidade e de ligação entre bairros, caracterizada pela função de passagem, pelo tráfego fluente de veículos e pela concentração de atividades diversificadas ao longo da mesma.

ANEXO II DA LEI Nº. 205/2008.

CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR CATEGORIA DE USO

1. USO RESIDENCIAL

1.1 – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Correspondente a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

1.2 – RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Correspondente a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

2. USO COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

2.1 – COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL

Correspondente aos seguintes estabelecimentos com área construída vinculada à atividade até 100m² e condições operacionais que não causem incômodo à vizinhança ou sejam modificadoras do meio ambiente, conforme definido no Art. 12 desta Lei.

2.1.A) COMÉRCIO LOCAL

- açougue e casas de carne
- aparelhos e eletrodomésticos e eletroeletrônicos , inclusive peças e acessórios
- armarinhos
- artesanatos, pinturas e outros artigos de arte
- artigos fotográficos
- artigos para presentes
- artigos para limpeza
- artigos religiosos
- bazar
- bicicletas, inclusive peças e acessórios
- bijouterias
- bomboniere e doçaria
- boutique
- brinquedos
- calçados, bolsas, guarda-chuvas
- charutaria e tabacaria
- comércio de artigos de decoração
- comércio de artigos esportivos e de lazer
- comércio de artigos de uso doméstico
- comércio de gêneros alimentícios, hortifrutigranjeiros, açougue – agrupados ou não em estabelecimentos de venda por kilo

- cosméticos e artigos para cabeleireiros
- discos, fitas e congêneres
- farmácia, drogaria e perfumaria
- farmácia de manipulação
- floricultura, plantas e vasos ornamentais e artigos de jardinagem
- galeria de arte
- instrumentos musicais
- joalheria
- jornais e revistas
- lanchonetes
- livraria
- mercadinho e mercearia
- ornamentos para bolos e festas
- ótica
- padaria, confeitaria
- papelaria
- peixaria
- pizzaria
- quitanda
- relojoaria
- restaurante
- sorveteria
- tecidos

2.1.B) SERVIÇO LOCAL

- alfaiataria
- casa lotérica
- caixa automática de banco
- chaveiros
- conserto de eletrodomésticos
- despachante
- empresas de consultoria e projetos em geral
- empresas de instalação, montagem, conserto e conservação de aparelhos, máquinas e equipamentos eletro-eletrônicos
- empresas de prestação de serviços de jardinagem e paisagismo

- empresas de publicidade, propaganda e comunicação
- empresas de reprodução de documentos por qualquer processo
- empresas de turismo e passagens
- escola de datilografia e informática
- escritório de decoração
- escritório de representação comercial
- escritórios de contabilidade
- estabelecimento de serviços de beleza e estética
- estúdios fotográficos
- hotel, pousada
- imobiliária
- laboratório fotográfico
- lavanderias (não industriais)
- locadora de livros
- locadora de fitas de vídeo cassete, vídeo games e similares
- oficina de costuras
- posto de coleta de anúncios classificados
- prestação de serviços de atendimento médico e correlatos
- prestação de serviços de informática
- prestação de serviços de reparação e conservação de bens imóveis
- prestação de serviços em conserto de bicicletas
- sapateiro
- serviço de decoração instalação e locação de equipamentos para festas
- serviços de instalação e manutenção de acessórios de decoração
- tinturarias (não industriais).

2.2 – COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO

Corresponde às atividades listadas como Comércio e Serviço Local, e mais os seguintes estabelecimentos, com área construída vinculada a atividade até 200 m².

2.2.A) COMÉRCIO DE BAIRRO

- antiquário
- aparelhos e instrumentos de engenharia em geral
- artigos agropecuários e veterinários

- artigos ortopédicos
- aves não abatidas
- bar
- churrasceria
- comércio de animais domésticos e artigos complementares
- comércio de colchões
- comércio de gás de cozinha (é obrigatório o alvará do corpo de bombeiros)
- comércio de móveis
- cooperativas de abastecimento
- distribuidora de sorvetes
- extintores de incêndio
- importação e exportação
- jogos eletrônicos e similares
- loja de departamentos
- material elétricos em geral – inclusive peças e acessórios
- utensílios e aparelhos odontológicos
- utensílios e aparelhos médico-hospitalares
- vidraçaria

2.2.B) SERVIÇO DE BAIRRO

- academias de ginástica e similares
- agências de emprego, seleção de pessoal e orientação profissional
- bancos
- boates
- boliche
- borracharia – consertos de pneus
- cartórios e tabelionatos
- casas de câmbio
- conserto de móveis
- cooperativas de crédito
- corretora de títulos e valores
- empresa de administração, participação e empreendimentos
- empresa de conserto, montagem e instalação de aparelhos e utensílios odontológicos e médico-hospitalares
- empresa de limpeza e conservação e dedetização de bens imóveis

- empresa de reparação, manutenção e instalação
- empresa de seguros
- empresas de aluguel de equipamentos de jogos de diversão
- empresas de capitalização
- empresas de consertos, reparos, conservação, montagem, instalação de aparelhos de refrigeração
- empresas de execução de pinturas, letreiros, placas e cartazes
- empresas de intermediação e/ou agenciamento de leilões
- empresas de organização de festas e buffet
- empresas de radiodifusão
- empresas jornalísticas
- empresas, sociedades e associação de difusão cultural e artística
- escritório de administração em geral
- escritório de construção civil em geral
- escritório de empresa de reparação e instalação de energia elétrica
- escritório de empresa de transporte
- escritório de importação e exportação
- estabelecimento de cobrança de valores em geral
- estabelecimento para gravação de sons e ruídos e vídeo-tapes
- estabelecimentos de pesquisa
- instalação de peças e acessórios em veículos
- lavagem de veículos
- prestação de serviço de estamperia (silk-screen)
- salão de beleza para animais domésticos
- serviço promoção, planos de assistência médica e odontológica
- serviços gráficos
- teatros e cinemas

2.3 – COMÉRCIO E SERVIÇO PRINCIPAL

Corresponde às atividades listadas como Comércio e Serviço Local e de Bairro, e mais os seguintes estabelecimentos, com até 500 m² de área edificada.

2.3.A) COMÉRCIO PRINCIPAL

- atacados em geral
- comércio de veículos, peças e acessórios

- comércio de material de construção (incluída área descoberta vinculada a atividade)
- depósito de qualquer natureza
- depósitos e comércio de bebidas
- distribuidora em geral
- embarcações marítimas
- ferro velho e sucata
- máquinas , equipamentos comerciais, industriais e agrícolas

2.3.B) SERVIÇO PRINCIPAL

- auto-escola
- bolsa de títulos e valores e mercadoria
- canil, hotel para animais
- depósito de qualquer natureza
- drive-in
- empresas de guarda de bens e vigilância
- empresas de instalação, montagem, conserto e conservação de aparelhos, máquinas e equipamentos de uso industrial e agrícola
- empresas de montagem e instalação de estruturas metálicas , toldos e coberturas
- estabelecimentos de locação de veículos
- exploração comercial de edifício garagem
- funerárias
- garagens
- grupos políticos e sindicatos
- guarda-móveis
- locação de equipamentos de sonorização
- marcenaria
- oficina mecânica – automóveis
- oficina de tornearia e soldagem
- posto de abastecimento de veículos
- serralheria

2.4 – COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECIAL

Corresponde às atividades listadas como Comércio e Serviço Local de Bairro e Principal com área construída superior a 500m², e mais as seguintes atividades, com qualquer área construída.

2.4.A) COMÉRCIO ESPECIAL

- comércio de gêneros alimentícios, hortifrutigranjeiros, açougue – quando agrupados em estabelecimentos de venda por kilo (caracterizados como kilão), com área superior a 500m²
- distribuidora de petróleo e derivados
- hipermercado
- hortomercado
- supermercados (com área superior a 500m²)
- centros comerciais do tipo “shopping centers”

2.4.B) SERVIÇO ESPECIAL

- campos desportivos
- empresa limpadora e desentupidora de fossas
- motel
- oficina de reparos navais
- reparação, recuperação e recauchutagem de pneumáticos

3. USO INSTITUCIONAL

3.1 – INSTITUCIONAL LOCAL

Correspondente aos seguintes estabelecimentos, vinculados às condições operacionais que não causem incômodo à vizinhança ou sejam modificadoras do meio ambiente, conforme definido no Art. 12 desta Lei.

- centro comunitário e associações de bairro
- clínicas especializadas
- clínica veterinária
- estabelecimento de ensino de aprendizagem e formação profissional
- estabelecimento de ensino de línguas
- estabelecimento de ensino maternal, jardim de infância e creche, com área construída vinculada à atividade acima de 500,00m²
- estabelecimento de ensino de primeiro grau
- estabelecimento de ensino de música
- postos de saúde

3.2 – INSTITUCIONAL DE BAIRRO

Correspondente aos seguintes estabelecimentos, vinculados às condições operacionais que não causem incômodo à vizinhança ou sejam modificadoras do meio ambiente, conforme definido no Art. 12 desta Lei:

- associações e entidades de classe
- banco de sangue
- estabelecimento de ensino de segundo grau
- laboratório de análises clínicas
- hospitais e casas de saúde com área até 500 m²
- igreja
- representação estrangeira e consulado
- sede de órgãos da administração pública
- sede de partidos políticos e sindicatos

3.3 – INSTITUCIONAL SETORIAL

Correspondente aos seguintes estabelecimentos, vinculados às condições operacionais que não causem incômodo à vizinhança ou sejam modificadoras do meio ambiente, conforme definido no Art. 12 desta Lei:

- biblioteca
- clubes e associações recreativas
- distribuidora de energia elétrica
- equipamento de infra-estrutura urbana
- estabelecimento de ensino superior
- estação de telecomunicações
- hospitais e casas de saúde com mais de 1000 m², casas de repouso, sanatórios
- museus
- posto de atendimento de serviço público
- serviços postais, telegráficos e de telecomunicações
- terminais de passageiros

3.3 – INSTITUCIONAL ESPECIAL

Correspondente aos seguintes estabelecimentos, vinculados a estudos específicos de localização, necessidades especiais, sendo consideradas atividades modificadoras do meio ambiente:

- cemitérios e crematórios
- centro de convenções e parque de exposições

- empresas rodoviárias- transporte de passageiros, carga e mudanças – garagem
- estação de tratamento de água e esgoto
- estação de tratamento de lixo
- terminais de cargas

4. USO INDUSTRIAL

4.1 – INDÚSTRIA DE PEQUENO PORTE (I1)

Estabelecimentos com área construída vinculada a atividade até 100m² e condições operacionais que não causem incômodo à vizinhança ou sejam modificadoras do meio ambiente, conforme definido no Art. 12 desta Lei.

- fabricação de artigos de mesa, cama, banho, cortina e tapeçaria
- fabricação de artigos de couro e peles (já beneficiados)
- fabricação de artigos de joalheria, ourivesaria e bijouteria
- fabricação de artigos de perfumaria e cosméticos
- fabricação de artigos e acessórios do vestuário
- fabricação de artigos eletro-eletrônicos e de informática
- fabricação de gelo
- fabricação de velas
- indústria de produtos alimentícios e bebidas
- indústria do vestuário, calçados, artefatos do tecido

4.2 - INDÚSTRIA MÉDIO PORTE (I2)

Corresponde às atividades listadas como I1 mais as seguintes com área construída vinculada a atividade até 200m² e condições operacionais que não causem incômodo à vizinhança ou sejam modificadoras do meio ambiente, conforme definido no Art. 12 desta Lei.

- abate de aves
- fabricação de artefatos de fibra de vidro
- fabricação de artigos de colchoaria e estofados e capas, inclusive para veículos
- fabricação de artigos de cortiça
- fabricação de escovas, vassouras, pincéis e semelhantes
- fabricação de instrumentos e material ótico
- fabricação de móveis, artefatos de madeira, bambú, vime, junco ou palha trançada

- fabricação de móveis e artefatos de metal ou com predominância de metal, revestido ou não
- fabricação de peças ornamentais de cerâmica
- fabricação de peças e ornatos de gesso.
- fabricação de portas, janelas e painéis divisórios
- fabricação de próteses, aparelhos para correção de deficientes físicos e cadeiras de roda
- fabricação de toldos
- indústria editorial e gráfica
- indústria têxtil

4.3 – INDÚSTRIA DE GRANDE PORTE (I3)

Corresponde às atividades listadas como I1 e I2 mais as seguintes com área construída vinculada a atividade superior até 500m² e condições operacionais que não causem incômodo à vizinhança ou sejam modificadoras do meio ambiente, conforme definido no Art. 12 desta Lei.

- beneficiamento de metais não metálicos
- beneficiamento de grãos em geral
- conservas de carnes
- construção de embarcações , caldearia , máquinas , turbinas e motores marítimos de qualquer natureza (permitido em zre2/06)
- fabricação de artigos de cutelaria e ferramentas manuais
- fabricação de café solúvel
- fabricação de estruturas e artefatos de cimento
- fabricação de estruturas metálicas
- fabricação de material cerâmico
- fabricação de material fotográfico e cinematográfico
- fabricação de óleos e gorduras comestíveis
- fabricação de peças e acessórios para veículos auto-motores ou não
- galvanoplastia, cromação e estamparia de metais
- indústria de componentes, equipamentos, aparelhos e materiais elétricos e de comunicação
- matadouro;
- moagem de trigo e farinhas diversas
- preparação de fumo e fabricação de cigarros, cigarrilhas e charutos
- preparação do leite e produtos de laticínios

- preparação do pescado e conservas do pescado
- torneamento de peças
- torrefação de café

4.4 – INDÚSTRIA DE GRANDE POTENCIAL POLUENTE (I4)

Corresponde às atividades listadas em I1, I2 e I3 com área construída vinculada à atividade, maior que 500m² e também às atividades que causem incômodo à vizinhança ou sejam modificadoras do meio ambiente, conforme definido no Art. 12 desta Lei.

ANEXO III DA LEI Nº. 205/2008.

VAGAS EM GARAGENS E ESTACIONAMENTOS

ATIVIDADE	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (M²)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS
Comércio e serviços em geral	≤ 200m ²	Dispensada a reserva de área para garagem
Edifício com salas Comerciais e de serviços	>200m ²	Unidades com até 50,00m ² de área privativa - 1 vaga por unidade, menos quatro vagas
		Unidades com mais de 50,00m ² de área privativa - 1 vaga por cada 50,00m ² de área privativa, menos quatro vagas
Supermercados, hortomercados, hipermercados, shopping centers, clubes recreativos, casas de festas, estádios esportivos, mercados atacadistas	Área ≤ 200,00 m ²	Dispensada a reserva de área para garagem
	200 < área ≤ 500m ²	1 vaga para cada 50,00m ² que exceder 200,00m ² , mais seis vagas
	> 500,00m ²	1 vaga para cada 25,00m ² que exceder 500,00m ²
Residencial unifamiliar, multifamiliar e apart hotel	≤ 50,00 m ²	1 vaga para cada duas unidades (na residencial unifamiliar não será obrigatória)
	50 < área ≤ 150m ²	1 vaga por unidade.
	> 150,00m ²	2 vagas por unidade
Hotel	qualquer área	1 vaga para cada duas unidades privativas
Motel	qualquer área	1 vaga por unidade privativa
Indústria	qualquer área	1 vaga para cada 100,00m ²

Igreja	$\leq 100,00 \text{ m}^2$	Dispensada a reserva de área para garagem
	$100 > \text{ área} \leq 200 \text{ m}^2$	1 vaga para cada $10,00 \text{ m}^2$ que exceder $100,00 \text{ m}^2$
	$> 200,00 \text{ m}^2$	1 vaga para cada $25,00 \text{ m}^2$ que exceder $100,00 \text{ m}^2$, mais quinze vagas
Instituição de Ensino de Nível Superior	Qualquer área	1 vaga para cada $25,00 \text{ m}^2$
Hospitais, clínicas e casas de saúde.	Qualquer área	Uma vaga para cada 100 m^2 de área útil.

Notas:

- 1) O arredondamento será feito considerando-se o número imediatamente superior
- 2) Quando a edificação possuir mais de uma atividade o número total de vagas corresponderá ao somatório das vagas exigidas para cada atividade.

ANEXO IV DA LEI Nº. 205/2008.

ÁREAS DESTINADAS A CARGA E DESCARGA

ATIVIDADE	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (M ²)	ÁREA PARA CARGA E DESCARGA
Indústrias, hospitais, Supermercados, hortomercados, shopping centers, mercados atacadistas	Área \leq 500,00 m ²	Dispensada a reserva de área para carga e descarga
	500 < área \leq 1.000 m ²	Área de 50,00 m ²
	> 1.000,00 m ²	Área de 50,00 m ² para cada 1.000,00 m ² de área excedente
Lojas comerciais	\leq 500,00 m ²	Dispensada a reserva de área para carga e descarga (1)
	500 < área \leq 1.000 m ²	Área de 50,00 m ²
	> 1.000,00 m ²	Área de 50,00 m ² para cada 1.000,00 m ² de área excedente
Hotel	1.000 < área \leq 2.000,00 m ²	Área de 50,00 m ²
	> 2.000,00 m ²	Área de 50,00 m ² para cada 1.000,00 m ² de área excedente
	Acima de 50 unidades de hospedagem	1 vaga para ônibus de no mínimo 3,30m por 15,00m
Igreja	-	-

OBSERVAÇÕES:

(1) Poderá ser utilizada a via pública em horário previamente autorizado pela Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves.

ANEXO V DA LEI Nº. 205/2008.
Tabela de Parâmetros Urbanísticos

CATEGORIA DE ÁREA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	ÁREA MINIMA DE LOTES (m ²)	ÁREA MÁXIMA DE LOTES	AFASTAMENTOS		
				FRONTAL	LATERAL	FUNDOS
Dinamização	Minimo=0,2 Máximo=3	300,00	4.800,00	3,00*	1,50m *	3,00m
Interesse Turístico	Minimo=0,2 Máximo=1,5	300,00	4.800,00	Não exigido	1,50m *	Não exigido
Equip. Estratégicos	Mínimo=0,3 Máximo=1,6	300,00	4.800,00	**	**	**
Serviços Apoio Rod.	Minimo=0,2 Máximo=1,0	1.200,00	12.000,00	3,00	3,00	3,00 em um dos lados
Controle Paisagístico	Minimo=0,2 Máximo=0,4	5.000,00	-	5,00	5,00	5,00
Controle Ambiental	Máximo=0,1	-	-	-	-	-

* - nos pavimentos acima do térreo;

** - a ser definido em projeto específico.

ANEXO VI DA LEI Nº. 205/2008.

Quadro Síntese de Usos Permitidos / Categorias de Área.

USOS	CATEGORIA DE ÁREA						
	Dinamização	Interesse Turístico	Equipamentos Estratégicos	Controle Ambiental	Controle Paisagístico	Apoio à Rodovia	Consolidação
Residencial Unifamiliar	permitido	permitido	proibido	proibido	A ser definido em projeto	proibido	permitido
Residencial Multifamiliar	permitido	Permitido (*)	proibido	proibido	proibido	proibido	permitido
Comercio/ Serviços Local	permitido	permitido	proibido	A ser definido em projeto	A ser definido em projeto	proibido	permitido
Comercio/ Serviços de Bairro	permitido	Tolerado (**)	proibido	proibido	A ser definido em projeto	proibido	A ser definido em projeto
Comércio/ Serviços Principal	proibido	proibido	A ser definido em projeto	proibido	A ser definido em projeto	permitido	A ser definido em projeto
Comércio/ Serviços Especial	proibido	proibido	A ser definido em projeto	proibido	A ser definido em projeto	permitido	A ser definido em projeto
Institucional Local	permitido	permitido	proibido	proibido	proibido	proibido	permitido
Institucional Bairro	permitido	permitido	proibido	proibido	proibido	proibido	permitido
Institucional Setorial	tolerado	tolerado	A ser definido em projeto	A ser definido em projeto	proibido	tolerado	A ser definido em projeto
Institucional Especial	proibido	proibido	A ser definido em projeto	A ser definido em projeto	proibido	permitido	A ser definido em projeto

Industrial Pequeno Porte	tolerado	tolerado	proibido	proibido	proibido	permitido	A ser definido em projeto
Industrial Médio Porte	proibido	proibido	proibido	proibido	proibido	permitido	A ser definido em projeto
Industrial Grande Porte	proibido	proibido	proibido	proibido	proibido	proibido	A ser definido em projeto
Industrial com Grande Potencial Poluente	proibido	proibido	proibido	proibido	proibido	proibido	proibido

(*) permitido uso residencial multifamiliar horizontal;

() tolerado comércio e serviços de apoio ao turismo.**