

Produto 12a  
**MINUTA DO  
ANTEPROJETO DE LEI  
DE USO E OCUPAÇÃO  
DO SOLO**



**REVISÃO DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO E  
PARTICIPATIVO DE BOA VISTA E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA  
COMPLEMENTAR**

**PRODUTO 12a  
MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI  
DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

Assessoria Técnica do IBAM ao processo de revisão do Plano Diretor Estratégico e Participativo de Boa Vista e Legislação Urbanística no âmbito do Termo de Contrato nº 11/2022.

**Fevereiro, 2024.**



## Prefeitura Municipal de Boa Vista – RR

### **Arthur Henrique Brandão Machado**

Prefeito

### **Sérgio Pillon Guerra**

Presidente da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional (EMHUR)]

### **Comitê Gestor**

---

#### **Elka Raquel Neponuceno dos Santos**

Presidente do Comitê Gestor - Representante da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional (EMHUR)

#### **Jonathan de Almeida Vizzoni**

Representante da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional (EMHUR)

#### **Paulo Ricardo Carvalho de Freitas**

Representante da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional (EMHUR)

#### **Aline Silvano Lopes**

Representante da Secretaria Municipal de Economia, Planejamento e Finanças (SEPF)

#### **Noélia Alves da Silva**

Representante da Secretaria Municipal de Obras (SMO)

#### **Leylane Alves Parente**

Representante da Secretaria Municipal de Tecnologia e Inclusão Digital (SMTI)

#### **Ícaro Cesar Farias da Costa**

Representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA)

#### **Rodrigo de Almeida Baraúna**

Representante da Secretaria Municipal de Comunicação (SEMUC)

#### **Alessandra Gonçalves Corleta**

Representante da Secretaria Municipal de Governo (SMGOV)

#### **Euclides Roberto Siqueira Ferreira Junior**

Representante da Secretaria Municipal de Educação e Cultura (SMEC)

#### **Juliana da Silva Barroso**

Representante da Secretaria Municipal de Saúde (SMSA)

#### **Maria Missilene Amaral**

Representante da Secretaria Municipal de Gestão Social (SEMGES)

#### **Carine Nunes Piuco**

Representante da Secretaria Municipal de Segurança Urbana e Trânsito (SMST)

#### **Felipe Dias Ferreira**

Representante da Procuradoria Geral do Município (PGM)

#### **Alda Regina Amorim Franco**

Representante da Fundação de Educação, Turismo, Esporte e Cultura de Boa Vista (FETEC)

#### **Cezar Carlos Soto Riva**

Representante da secretaria Municipal de Agricultura e Assuntos Indígenas (SMAAI)

#### **Elane Florêncio Rodrigues**

Representante da Secretaria Municipal de Projetos Especiais (SMPE)

#### **Gleycia de Aguiar Antony**

Representante da Secretaria Municipal de Serviços Públicos (SMSP)

**Instituto Brasileiro De Administração Municipal - IBAM****Paulo Timm**

Superintendente Geral do IBAM

**Alexandre Santos**Superintendente da área de Desenvolvimento  
Urbano e Meio Ambiente (DUMA)**Coordenação**

---

**Henrique Barandier**

Coordenação geral e Coordenação Técnica

**Eduardo Rodrigues Marins**

Coordenação de Cartografia e Geoprocessamento

**Jessica Ojana**

Coordenação Técnica

**Bernardo Mercante e Rosimere de Souza**Coordenação de Comunicação e Mobilização  
Social**Equipe Técnica**

---

**Alexandre Rossi**

Desenvolvimento Econômico

**Karin Segala**Mobilização Social /Desenvolvimento Social /  
Análises Socioespaciais**Bernardo Mercante**Comunicação e Mobilização Social/Desenvolvimento  
Social / Análises Socioespaciais**Louise Storni**Mobilização Social/Desenvolvimento  
Social / Análises Socioespaciais**Eduardo Domingues**

Direito Urbano e Aspectos Jurídicos

**Luciana Hamada**Clima Urbano, Conforto  
Ambiental e Eficiência Energética**Eduardo Rodrigues Marins**Cartografia, Geoprocessamento, Análises Espaciais  
e Meio Ambiente**Marcus Alonso**

Direito Urbano e Aspectos Jurídicos

**Ewerton Antunes**

Comunicação Social

**Maria da Graça Neves**

Administração Pública

**Felipe Borges Forte**

Mobilidade Urbana

**Pedro Pequeno**

Saneamento Básico

**Giovanna Cavalcanti**Meio Ambiente e Planejamento  
em Saneamento Ambiental**Ricardo Moraes**Planejamento Urbano, Legislação Urbanística  
e Mudanças Climáticas**Gustavo Partezani**

Mobilidade Urbana

**Rosimere de Souza**Mobilização Social /Desenvolvimento Social /  
Análises Socioespaciais**Henrique Barandier**Planejamento Urbano, Legislação Urbanística,  
Habitação e Patrimônio Histórico Cultural e Paisagístico**Apoio****Inessa Salomão**

Desenvolvimento Econômico

**Flávia Lopes**

Apoio Administrativo

**Jessica Ojana**Planejamento Urbano, Legislação Urbanística,  
Habitação e Patrimônio Histórico Cultural e Paisagístico**Júlio Valente**

Geologia e Análise Geotécnica



## SUMÁRIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>CAPÍTULO II DAS ZONAS URBANAS .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>CAPÍTULO III DOS USOS E ATIVIDADES.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>Seção I Da Composição dos Usos e Atividades</b>                                    | <b>8</b>  |
| <b>Seção II Das Atividades Desconformes</b>   | <b>10</b> |
| <b>Seção III Das Edificações Desconformes</b>   | <b>11</b> |
| <b>CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....</b>   | <b>11</b> |
| <b>Seção I Do Potencial Construtivo</b>   | <b>11</b> |
| <b>Seção II Dos Parâmetros Urbanísticos</b>   | <b>13</b> |
| Subseção I Disposições Gerais   | 13        |
| Subseção II Do Lote Mínimo  | 14        |
| Subseção III Da Testada Mínima do Lote  | 14        |
| Subseção IV Do Gabarito e Da Altura Máxima das Edificações                            | 14        |
| Subseção V Da Taxa de Ocupação  | 14        |
| Subseção VI Da Taxa de Permeabilidade   | 14        |
| Subseção VII Dos Afastamentos Frontal, Laterais e de Fundos                           | 15        |
| <b>Seção III Dos Lotes Localizados em áreas sujeitas a inundação ou alagamento</b>    | <b>16</b> |
| <b>CAPÍTULO V DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS .....</b>                     | <b>17</b> |
| <b>CAPÍTULO VI DOS GRUPAMENTOS DE EDIFICAÇÕES .....</b>                               | <b>18</b> |
| <b>Seção I Disposições Gerais.....</b>  | <b>18</b> |
| <b>Seção II Dos Critérios Específicos para Vilas Urbanas.....</b>                     | <b>19</b> |
| <b>CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO DE LOTES .....</b>                                      | <b>20</b> |
| <b>CAPÍTULO VIII DA REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) .....</b> | <b>20</b> |
| <b>Seção I Da Aplicação</b>   | <b>20</b> |
| <b>Seção I Dos Procedimentos e Obrigações</b>   | <b>22</b> |
| <b>Seção I Da Elaboração do EIV</b>   | <b>23</b> |
| <b>Seção IV Da Conclusão do Processo</b>  | <b>26</b> |
| <b>CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>                        | <b>27</b> |
| <b>ANEXOS .....</b>   | <b>29</b> |

## CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** O uso e a ocupação do solo para fins urbanos atenderão aos princípios, objetivos e diretrizes do Plano Diretor de Boa Vista, à legislação federal, estadual e municipal aplicável e aos comandos desta Lei, para elaboração, análise e aprovação de planos, projetos, autorizações e licenciamentos, assegurados o interesse público e a função social da Cidade e da propriedade urbana.

**Art. 2º** Os dispositivos contidos nesta lei se aplicam em toda a Macrozona Urbana do Município, conforme delimitado no Plano Diretor de Boa Vista.

**Parágrafo único.** O Mapa do Zoneamento Urbano a ser utilizado como referência para a aplicação desta Lei é aquele constante do Anexo II do Plano Diretor, instituído pela Lei Complementar nº xxx/xxxx.

**Art. 3º** São diretrizes gerais de uso e ocupação do solo para a Macrozona Urbana do Município:

- I. Promover o desenvolvimento da Cidade sobre a malha urbana já implantada, privilegiando-se o parcelamento de glebas vagas e o aproveitamento de terrenos vazios;
- II. Direcionar o adensamento urbano para as áreas com melhores condições de moradia, servidas por infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;
- III. Promover a urbanização com infraestrutura e equipamentos em áreas carentes de qualificação urbana;
- IV. Impedir a ocupação de áreas de risco e de fragilidades ambiental, incluindo áreas protegidas, em especial áreas de preservação permanente (APP), corrigindo as situações de desconformidade e restringindo a ocupação em áreas sujeitas a inundações e alagamentos;
- V. Investir na qualificação dos espaços públicos da cidade, incluindo o conjunto de praças, parques e áreas verdes da cidade de modo a garantir equilibrada distribuição de áreas de amenidades e lazer em toda a área urbana.
- VI. Reconhecer e valorizar o patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município;
- VII. Elaborar, com participação das comunidades envolvidas, e implementar projetos de regularização urbanística e fundiária nas Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS);
- VIII. Incentivar a mistura de usos nos bairros por meio do direcionamento da localização de atividades de maior impacto para as vias de maior hierarquia no sistema viário;
- IX. Adotar soluções, tanto na legislação urbanística como na ação pública, que favoreçam a distribuição de habitações de interesse social em diferentes bairros na malha urbana existente, considerando terrenos vazios e demais áreas que venham a ser identificadas para a promoção de moradia digna;

**Art. 3º.** Os critérios de uso e ocupação do solo urbano e os procedimentos quanto ao licenciamento urbanístico decorrem das diretrizes para a Macrozona Urbana e demais disposições do Plano Diretor, tendo por objetivos:

- I. Orientar o desenvolvimento urbano de Boa Vista de forma sustentável;
- II. Contribuir para qualidade ambiental urbana de Boa Vista, considerando características climáticas e dinâmicas socioeconômicas locais, bem como singularidades de cada Zona Urbana estabelecida no Plano Diretor;
- III. Assegurar a coerência entre as diretrizes do Plano Diretor, os parâmetros estabelecidos para o parcelamento do solo urbano e os padrões de uso e ocupação do solo em Boa Vista.

**Art. 4º.** São partes integrantes desta Lei, os seguintes anexos:

- I. Anexo 1. Glossário;
- II. Anexo 2. Enquadramento das Atividades nos Usos;
- III. Anexo 3. Quadro de Usos e Atividades por Zona Urbana;
- IV. Anexo 4. Quadro de Parâmetros Urbanísticos;
- V. Anexo 5. Quadro de Vagas para Estacionamento de Veículos.

## **CAPÍTULO II DAS ZONAS URBANAS**

**Art. 5º.** Para fins da aplicação desta Lei, a Macrozona Urbana é subdividida nas seguintes zonas urbanas, conforme definições do Plano Diretor:

- I. Zona Central;
- II. Zona de Urbanização Consolidada;
- III. Zonas de Qualificação Urbana;
- IV. Zonas Institucionais;
- V. Zona de Baixa Densidade;
- VI. Zona de Contenção Urbana;
- VII. Zona Agrícola;
- VIII. Zona Industrial;
- IX. Zonas de Expansão Urbana.

**Art. 6º.** Nas vias ou trechos de vias que constituírem limite entre zonas urbanas, a divisa será dada pelo eixo da via, ficando cada lado da via submetido às regras estabelecidas para a zona correspondente em relação à aplicação de parâmetros urbanísticos e enquadramento de usos e atividades.

**Art. 7º.** Nos lotes que possuírem mais de uma testada será adotado o conjunto de parâmetros de uso e ocupação do solo aplicável à via correspondente à inscrição imobiliária do imóvel, exceto o afastamento frontal que deverá corresponder àquele definido para cada logradouro.

### CAPÍTULO III DOS USOS E ATIVIDADES

#### Seção I Da Composição dos Usos e Atividades

**Art. 8º.** Para aplicação das normas de uso e ocupação do solo, considera-se a seguinte categorização de usos:

- I. Uso Residencial;
- II. Comercial;
- III. Serviços;
- IV. Institucional;
- V. Industrial.

**§1º.** O uso residencial é aquele destinado à moradia, podendo ser unifamiliar, bifamiliar ou multifamiliar.

**§2º.** A conjugação de atividades e/ou usos diferentes em um mesmo imóvel ou empreendimento configuram como uso misto, podendo ser uso misto com ou sem residência, sujeitando-se às condições de compatibilidade e aos critérios de enquadramento de atividades previstos nesta Lei.

**Art. 9º.** Os usos não-residenciais são classificados conforme o grau de impacto sobre o meio urbano, de acordo com a seguinte gradação:

- I. Nível 1 - uso de serviços e de indústria caseira com impacto irrelevante e as seguintes características:
  - a) convivência pacífica com o uso residencial, na mesma unidade domiciliar;
  - b) área construída da edificação residencial licenciada igual ou menor a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II. Nível 2 - uso comercial, de serviços, industrial e institucional com baixo impacto e as seguintes características:



- a) instalados em unidades de pequeno porte, com área construída de até 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) exceto comercial varejista que deve ter área útil de até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
  - b) compatíveis com o uso residencial na vizinhança;
- III. Nível 3 - uso comercial, de serviços, industrial e institucional com médio impacto e as seguintes características:
- a) desenvolvidos em unidades de qualquer porte, exceto comercial varejista que deve ter área construída de até 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);
  - b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições, particularmente em razão de impactos sobre o sistema viário ou pela concentração de pessoas em determinados horários;
- IV. Nível 4 - uso comercial, de serviços, industrial e institucional com alto impacto e as seguintes características:
- a) instalados em unidades de qualquer porte;
  - b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições severas, sejam elas ambientais, viárias ou em razão da concentração de atividades de mesma natureza ou de naturezas diversas;
- V. Nível 5 - uso industrial e de logística com impacto severo e as seguintes características:
- a) instalados em unidades de qualquer porte;
  - b) incompatíveis com os demais usos.

**§1º.** Independentemente do grau de impacto dos usos e atividades sobre o meio urbano, serão observadas as exigências relativas ao licenciamento sanitário e ambiental, bem como normas de segurança e combate a incêndio, sempre que aplicável.

**§2º.** O Município poderá adotar procedimentos específicos para a tramitação de processos relativos a empreendimentos que requerem diferentes licenças, observado seu grau de impacto.

**Art. 10.** A agricultura urbana é permitida na Macrozona Urbana.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo poderá, por meio de regulamento, definir as atividades admitidas em cada zona, bem como indicar orientações e condições para a prática de agricultura urbana.

**Art. 11.** Os usos e atividades não residenciais estão enquadrados quanto à sua natureza e nível de impacto no Anexo 2 desta Lei.

**§1º.** Atividades não constantes do Anexo 2 terão seu enquadramento efetuado conforme similaridade de natureza, funcionamento e/ou processo produtivo com aquelas nele previstas e,

em caso de dúvida ou complexidade para enquadramento por similaridade, estudos técnicos e/ou pareceres de especialistas deverão ser acionados, de forma a dirimi-la.

**§2º.** Com base nos enquadramentos feitos por similaridade, o Executivo Municipal editará decreto para inclusão de novas atividades no Anexo 2 desta Lei, de acordo com entendimentos adotados no licenciamento urbanístico.

**Art. 12.** Os usos e as atividades permitidos por Zona Urbana estão estabelecidos no Anexo 3 desta Lei.

**Parágrafo único.** O órgão municipal competente poderá editar regras específicas para licenciamento de atividades que potencialmente gerem conflitos à vizinhança, em especial ao uso residencial, e/ou que possam representar riscos à segurança de terceiros.

**Art. 13.** No processo de licenciamento de equipamentos urbanos ou comunitários de grande porte, o Município poderá instituir Zonas Especiais de Interesse Público com regras urbanísticas especiais para a área do empreendimento e seu entorno, se for o caso.

**§1º.** A criação da Zona Especial de Interesse Público deve estar associada a um ou mais empreendimentos claramente identificados e de relevância justificada.

**§2º.** O empreendimento e a instituição da zona tratados no *caput* deste artigo dependerão de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**§3º.** Na hipótese de desistência da implantação do empreendimento ou de alteração da finalidade do uso que justificou a criação da Zona Especial de Interesse Público, esta será extinta e prevalecerão, na área, as regras gerais de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei.

## **Seção II Das Atividades Desconformes**

**Art. 14.** São consideradas atividades desconformes aquelas em funcionamento em edificações regularmente licenciadas nos termos da legislação anterior, mas que estejam em desacordo com as normas de uso do solo previstas nesta Lei.

**Parágrafo único.** As atividades desconformes poderão ser classificadas como compatíveis ou incompatíveis.

**Art. 15.** Atividade compatível é aquela que, apesar de não se enquadrar entre as atividades permitidas para a zona ou via em que se situa, apresenta condições relativas a dimensionamento e funcionamento que não descaracterizam a zona ou via e não gera conflitos com a vizinhança.

**Parágrafo único.** Quando se tratar de atividade desconforme compatível, o órgão municipal competente poderá condicionar a licença para sua ampliação à adoção de medidas para redução do impacto do funcionamento da atividade no meio urbano.

**Art. 16.** Atividade incompatível é aquela que não se enquadra nas atividades permitidas para a zona ou via em que se situa e que pode descaracterizá-la e/ou gerar conflitos com a vizinhança.

**Parágrafo único.** São vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma em edificação que abrigue atividade incompatível, exceto quando se tratar de obras de segurança, higiene, acessibilidade ou que promovam a redução do grau de incompatibilidade.

**Art. 17.** Fica assegurada a renovação da licença nos estabelecimentos cujas atividades sejam enquadradas nos casos previstos neste artigo, cumpridas as exigências de redução das desconformidades, quando for o caso.

**Art. 18.** A ampliação ou reforma de edificação que abrigue atividade desconforme estará condicionada a avaliação de sua compatibilidade, pelo órgão municipal competente.

**Art. 19.** Na hipótese de interrupção da atividade desconforme por mais de seis meses, sua renovação será vedada.

### Seção III Das Edificações Desconformes

**Art. 20.** São consideradas edificações desconformes aquelas existentes antes da vigência desta Lei que não atendam aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor e legislação dele decorrente para as respectivas zonas ou vias.

**§1º.** Fica vedada obra de reforma com ampliação de área construída em edificações desconformes, salvo quando necessária para manutenção da edificação, segurança, higiene ou de adaptação às normas de acessibilidade.

**§2º.** Admite-se a alteração de uso em edificações desconformes, desde que o novo uso seja admitido na zona e via em que se situe o imóvel, respeitadas as disposições aplicáveis do Código de Obras e Edificações (COE).

**§3º.** Fica assegurada a renovação de licença das atividades abrigadas nas edificações desconformes aprovadas em data anterior à vigência desta Lei.

## CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

### Seção I Do Potencial Construtivo

**Art. 21.** O Potencial Construtivo de um terreno urbano é determinado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) definido no anexo 4 desta lei.

**§1º.** O exercício do direito de construir é condicionado pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei, assim como por limitações impostas, no que couber, pela legislação ambiental, pela legislação de patrimônio cultural, pela legislação de parcelamento do solo e demais normas aplicáveis.

**§2º.** O direito de construir pode ser exercido sem ônus para o interessado até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) definido no Plano Diretor.

**§3º.** Acima do limite definido pelo CAB até o limite definido pelo CAM, o direito de construir só poderá ser exercido por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), respeitadas as isenções ou exceções previstas no Plano Diretor ou na lei que a regulamente.

**§4º.** A OODC incidirá sobre toda a área construída computável acima do CAB, de acordo com o projeto apresentado para licenciamento.

**§5º.** O proprietário do imóvel não fará jus a nenhum tipo de indenização na hipótese de a combinação de parâmetros urbanísticos aplicáveis ao terreno impossibilitarem o integral aproveitamento básico ou máximo permitidos.

**§6º.** Na hipótese de obras de ampliação de construções regulares existentes antes da vigência desta lei, a OODC será cobrada apenas sobre a nova área a ser construída, se for o caso.

**Art. 22.** A edificação acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, nas Zonas em que o Plano Diretor prevê Coeficiente de Aproveitamento Máximo, fica condicionada à regulamentação e implementação dos procedimentos de cobrança da OODC.

**Art. 23.** O cálculo da área construída computável abrange a área das edificações existentes e projetadas, excluindo-se:

- I. As áreas destinadas ao provimento de serviços e funcionamento da edificação, tais como:
  - a) cisternas e caixas d'água;
  - b) reservatórios de coleta de águas pluviais;
  - c) casa de bombas;
  - d) casa de máquinas de elevadores;
  - e) transformadores, geradores e medidores;
  - f) central de gás;
  - g) central de ar condicionado;
  - h) pontos de coleta e armazenamento temporário de lixo;
  - i) bicicletários e similares;
  - j) áreas comuns de circulação horizontal ou vertical em imóveis com mais de uma unidade, incluindo portaria.
- II. Área de garagem coberta destinada à guarda de 1 (um) veículo em unidade unifamiliar e de 2 (dois) veículos em unidade bifamiliar;
- III. Área de garagem coberta destinada a vagas obrigatórias de estacionamento de acordo com a legislação municipal, incluindo acessos e áreas de manobra e descarga em edificações residenciais multifamiliares ou não residenciais;
- IV. Área de estacionamento de veículos em subsolo;
- V. Varandas;
- VI. Edículas destinadas a compartimentos de apoio às partes comuns da edificação, respeitadas as disposições do COE;
- VII. A área ocupada por solução para provimento da acessibilidade externa ao corpo principal da edificação.

**§1º.** A soma das áreas relacionadas nos incisos I a VII será considerada não computável até no máximo 30% (trinta por cento) da área construída.

**§2º.** Terraço na cobertura da edificação será considerado não computável na área construída, porém será computado no gabarito.

**§3º.** Terraço vinculado a uma ou mais unidades no mesmo pavimento será considerado não computável na área construída desde que não seja coberto.

**§4º.** Nos casos em que houver doação ao Município de partes de terreno necessárias à implantação de recuos ou à abertura de logradouros públicos pela Prefeitura, será considerada a área original do terreno, isto é, aquela anterior à doação da parte mencionada, para o cálculo do Potencial Construtivo Básico e Máximo, devendo os demais parâmetros urbanísticos ser calculados a partir das dimensões resultantes após a doação.

## **Seção II Dos Parâmetros Urbanísticos**

### **Subseção I Disposições Gerais**

**Art. 24.** Para controle da intensidade da ocupação do solo urbano e do potencial construtivo dos lotes em cada Zona Urbana são aplicados os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. Coeficiente de Aproveitamento Máximo;
- II. Lote Mínimo;
- III. Testada Mínima do Lote;
- IV. Gabarito e Altura Máxima das Edificações;
- V. Taxa de Ocupação;
- VI. Taxa de Permeabilidade;
- VII. Afastamentos frontal, de fundos e laterais.

**§1º.** Os parâmetros urbanísticos listados nos incisos I a VII para a Macrozona Urbana, bem como as ressalvas cabíveis, estão definidos no Anexo 4 desta Lei.

**§2º.** Na Macrozona Urbana, os parâmetros urbanísticos são definidos também em função da via onde se situa a testada do terreno e do tamanho do terreno, resultando em diferenciação de intensidade do uso e da ocupação admitidas dentro de uma mesma Zona Urbana.

**§3º.** Em áreas sob tutela de órgãos de patrimônio cultural de qualquer esfera, prevalecem normas editadas por tais órgãos quando mais restritivas.

**§4º.** O Município poderá fixar e/ou instituir por decreto:



- I. Faixas de recuo junto a qualquer testada de terreno em áreas urbanas consolidadas ou em fundos de lotes junto a corpos d'água, cuja largura será definida a partir de estudos para instalação, prolongamento ou adequação de via pública e/ou formação ou expansão do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos de Boa Vista;
- II. Projetos viários sobre áreas privadas para abertura, extensão, alargamento ou interligação de vias, instituindo novos alinhamentos e devendo os parâmetros das faixas correspondentes serem adotadas no licenciamento urbanístico.

**§5º.** Em grupamentos de edificações, os parâmetros urbanísticos se aplicam ao terreno do empreendimento como um todo, respeitadas as exigências específicas desta lei e aquelas estabelecidas no COE.

**§6º.** Na área de influência do aeroporto, novas edificações ou ampliação de edificações existentes estarão sujeitas a restrições decorrentes de regulamentos pertinentes ao seu funcionamento.

### **Subseção II Do Lote Mínimo**

**Art. 25.** O Lote Mínimo corresponde à área mínima admitida para um lote em novos parcelamentos para fins urbanos.

### **Subseção III Da Testada Mínima do Lote**

**Art. 26.** A Testada Mínima corresponde à dimensão mínima frontal de um lote em novos parcelamentos para fins urbanos.

### **Subseção IV Do Gabarito e Da Altura Máxima das Edificações**

**Art. 27.** Gabarito estabelece o número máximo de pavimentos que é permitido em uma edificação.

**Art. 28.** A altura máxima das edificações é medida em metros, a partir do nível de acesso da edificação, englobando todos os elementos construtivos.

### **Subseção V Da Taxa de Ocupação**

**Art. 29.** A Taxa de Ocupação determina a relação máxima admitida entre a projeção horizontal da(s) edificação(s) sobre o lote, incluindo subsolo, e a área do mesmo.

### **Subseção VI Da Taxa de Permeabilidade**

**Art. 30.** A Taxa de Permeabilidade é a relação expressa em percentagem da parte do terreno que deve ser deixada livre de qualquer edificação ou impermeabilização, em relação à área total do lote.

**Parágrafo único.** A Taxa de Permeabilidade tem como objetivo a liberação de áreas no interior dos lotes livres de impermeabilização com as seguintes finalidades:

- I. Contribuição à capacidade de percolação natural das águas pluviais no solo, preferencialmente recoberto de vegetação;
- II. Incremento das áreas verdes e reposição de vegetação, contribuindo para a biodiversidade;
- III. Contribuição à mitigação e/ou adaptação aos fenômenos de cheias e alagamentos, bem como aos eventos climáticos extremos;
- IV. Adesão às estratégias de condicionamento passivo para promoção do conforto térmico da edificação ou empreendimento, em razão das características bioclimáticas de Boa Vista;
- V. Ampliação do potencial de sequestro de carbono das áreas urbanas do Município e de filtragem de poluentes;
- VI. Promoção do conforto térmico, da qualidade do ar e da mitigação das emissões de gases de efeito estufa (GEE).

**Art. 31.** Serão consideradas no cálculo da Taxa de Permeabilidade as seguintes áreas:

- I. Áreas de Preservação Permanente vegetadas;
- II. Áreas com vegetação preservada;
- III. Faixas *non aedificandi* ao longo das calhas naturais de drenagem;
- IV. Outras áreas ou faixas *non aedificandi*, a critério do órgão municipal competente pelo licenciamento;
- V. Áreas correspondentes à projeção de prismas de ventilação e iluminação sobre o solo, desde que vegetadas ou dotadas de piso drenante, nas condições estabelecidas no COE.

**Parágrafo único.** Independentemente do uso da edificação, admite-se que até 50% (cinquenta por cento) da área de reserva obrigatória a ser mantida livre de impermeabilização poderá ser recoberta por deck vazado e/ou concregrama e/ou ter assentado piso drenante com capacidade de percolação mínima de 75% (setenta e cinco por cento).

#### **Subseção VII** **Dos Afastamentos Frontal, Laterais e de Fundos**

**Art. 32.** Os afastamentos determinam as distâncias mínimas a se manter entre a edificação e as divisas do lote com as seguintes denominações:

- I. A partir da testada do lote, afastamento frontal;
- II. A partir das divisas laterais do lote, afastamento lateral;

III. A partir da divisa de fundos do lote, afastamento de fundos.

**§1º.** Nos logradouros com largura inferior a 12m (doze metros), exigir-se-á afastamento frontal de 3m (três metros) para edificações de 3 (três) ou mais pavimentos.

**§2º.** Para edificações de até 4 (quatro) pavimentos são dispensados os afastamentos laterais, desde que não haja abertura de vãos.

**§3º.** Para edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos, serão acrescidos 20 cm (vinte centímetros) por pavimento aos afastamentos laterais obrigatórios.

**§4º.** É permitida a projeção de elementos em balanço, elementos vazados ou retráteis, estacionamento e guarda de veículos, bem como instalações destinadas a drenagem distribuída e coleta de água pluviais, de acordo com as disposições do COE e os regulamentos aplicáveis.

**§5º.** É permitida a construção de edícula de um pavimento desde que construída no fundo e/ou lateral do lote, com área máxima de 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados), integrando-se sua construção aos cálculos de área construída e Taxa de Ocupação.

### Seção III

#### Dos Lotes Localizados em áreas sujeitas a inundação ou alagamento

**Art. 33.** O lote urbano regularmente licenciado localizado em área sujeita a inundação de alto risco delimitada pelo Sistema Municipal de Controle de Riscos previsto no Plano Diretor, fica submetido às seguintes restrições, independentemente da zona urbana em que se localiza:

- I. A área total edificável ficará limitada ao Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1 (um);
- II. É vedado o uso residencial multifamiliar;
- III. A taxa de ocupação não excederá 50% (cinquenta por cento), prevalecendo índice mais restritivo caso se aplique à zona urbana correspondente;
- IV. A construção terá no máximo dois pavimentos, podendo ser construída sobre pilotis, palafitas ou similar.

**§1º.** No caso de construção sobre pilotis conforme previsto no inciso IV, o pavimento de acesso não será computado no gabarito, sendo vedada, no pavimento de pilotis, a previsão de cômodos de permanência prolongada, cozinha ou banheiro se for o único da unidade.

**§2º.** Na hipótese de lote localizado apenas parcialmente em área sujeita a inundação de alto risco, poderão ser adotados os parâmetros urbanísticos regulares aplicáveis, desde que a construção seja implantada totalmente fora da área afetada.

**Art. 34.** O Município poderá fixar restrições adicionais para ocupação dos lotes localizados em áreas sujeitas a inundação ou alagamento.

**Art. 35.** Respeitadas as restrições estabelecidas, caberá ao responsável técnico pelo projeto avaliar solução adequada e viável para a construção em lote localizado em área sujeita a inundação ou alagamento.

## **CAPÍTULO V DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS**

**Art. 36.** A previsão do número mínimo de vagas para veículos, segundo a destinação de uso e atividades da edificação, é aquela definida no Anexo 5 desta Lei.

**§1º.** A definição do número de vagas tem por base as diretrizes de mobilidade estabelecidas no Plano Diretor, como o incentivo ao transporte público coletivo, o estímulo à caminhada e ao uso da bicicleta e a exigência de vagas para veículos particulares na medida mínima que assegure o direito de ir e vir.

**§2º.** As exigências de vagas de estacionamento de veículos deverão ser aplicadas para novas edificações e para aquelas com mudança de uso, reformadas ou não, dispensadas as atividades classificadas como grau de impacto de Nível 1 ou 2.

**§3º.** As exigências de estacionamento ou garagem, quando aplicáveis, deverão ser atendidas dentro do lote do empreendimento ou em outro lote desde que distante, no máximo, 150m (cento e cinquenta metros) da edificação.

**§4º.** O Município poderá adotar medidas para desincentivar o uso de automóveis.

**§5º.** Em ruas de pedestres, não será admitida a previsão de vagas de estacionamento de veículo em novas edificações, bem como ficam dispensadas as exigências do anexo 5.

**§6º.** Não são permitidas soluções de estacionamento em vagas presas que impeçam a livre circulação e manobra dos veículos.

**§7º.** As dimensões e especificações de vagas, circulação de veículos e sinalização em estacionamentos e garagens deverão obedecer às disposições desta Lei e do COE, bem como às resoluções do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN) se mais restritivas, observadas as normas técnicas no que couber.

**§8º.** É obrigatória a demarcação das vagas de estacionamento, conforme as normas de sinalização fixadas pelo órgão municipal competente ou pelas resoluções do CONTRAN.

**§9º.** No caso de imóveis residenciais, a demarcação de vagas poderá ser dispensada.

**§10º.** Considera-se para dimensionamento das vagas de estacionamento, a área mínima de 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) por veículo, devendo ser consideradas, ainda, nos estacionamentos e garagens, as áreas necessárias para circulação e manobra de veículos, conforme normas municipais e resoluções do CONTRAN ou normas técnicas no que couber.

**§11º.** De acordo com o uso da edificação, serão exigidas ainda, na proporção e condição que a norma específica determinar:

- I. vagas para pessoas com deficiência, pessoas idosas e demais prioridades cabíveis;

- II. vagas ou local para embarque, desembarque e espera;
- III. vagas para ônibus, ambulâncias e caminhões;
- IV. vagas ou local para carga e descarga;

**§12º.** Os critérios de exigência de vagas definidos nesta Lei poderão ser revistos pelo Plano de Mobilidade Urbana.

## CAPÍTULO VI DOS GRUPAMENTOS DE EDIFICAÇÕES

### Seção I Disposições Gerais

**Art. 37.** O grupamento é formado por um conjunto de edificações no mesmo lote destinadas a unidades imobiliárias distintas, podendo ser residenciais, não residenciais ou mistos, atendidas as seguintes condições:

- I. Acesso direto a logradouro público, podendo suas unidades ter acesso por logradouro público ou por via interna;
- II. Constituir condomínio indivisível, ao qual estará definitiva e obrigatoriamente afetos o beneficiamento, a conservação e a manutenção das partes comuns, de seus equipamentos e das vias internas;
- III. Áreas de uso exclusivo de unidades, quando existirem, não constituirão lotes e não poderão impedir o acesso às áreas comuns.

**Art. 38.** Além das disposições gerais desta lei, das disposições aplicáveis do COE, os grupamentos de edificações deverão observar os critérios e exigências deste capítulo.

**Art. 39.** A área máxima de terrenos dos grupamentos será de:

- I. 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) quando se tratar de grupamento de unidades unifamiliares ou bifamiliares;
- II. 22.500m<sup>2</sup> (vinte dois mil e quinhentos metros quadrados) quando se tratar de grupamento de unidades multifamiliares, não residenciais ou mistas.

**Art. 40.** As vias internas de acesso às edificações do grupamento observarão os seguintes critérios:

- I. As faixas de rolamento para veículos terão, no mínimo, 3m (três metros) de largura em grupamentos de até 8 (oito) unidades residenciais para percurso em sentido único ou 6m (seis metros) para via em mão dupla, grupamento com mais de 8 (oito) unidades residenciais e grupamento não residencial ou misto;



- II. A circulação de pedestres se dará por passeios junto às faixas para veículos ou por meio de vias exclusivas, com no mínimo 1,5m (um metro e cinquenta centímetros de largura), livres de qualquer obstáculo até o acesso à edificação, garantidas as condições de acessibilidade universal;
- III. As faixas para veículos e áreas de circulação de pedestres não poderão ser consideradas, para qualquer efeito, como locais de estacionamento, carga e descarga ou áreas destinadas a recreação e lazer.

**§1º.** As edificações com acesso direto para logradouro público ficam dispensadas da obrigatoriedade de atendimento por via interna.

**§2º.** No caso de vias sem saída, essas deverão adotar os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo para as terminações na forma de *cul-de-sac*.

**Art. 41.** Na hipótese de edificações constituídas apenas por dependências de uso comum e exclusivo dos grupamentos para finalidades distintas daquelas previstas no artigo 25 desta lei, essas deverão ter, no máximo dois pavimentos e oito metros de altura, e serem computadas na área total construída.

**Parágrafo único.** As dependências de uso comum e exclusivo dos grupamentos não poderão ser incorporadas às áreas de uso privativo.

## **Seção II** **Dos Critérios Específicos para Vilas Urbanas**

**Art. 42.** A ocupação do lote por meio de vila urbana configura forma específica de grupamento caracterizado como um conjunto de três ou mais edificações formalmente similares, de uso unifamiliar ou bifamiliar, justapostas ou sobrepostas, dispostas ao longo de via ou área comum descoberta de acesso às unidades e de uso exclusivo dos moradores.

**Art. 43.** As vilas urbanas atenderão aos critérios a seguir:

- I. Área máxima do terreno igual a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- II. Largura mínima da via interna:
  - a) quando permitido tráfego de veículos: faixa de rolamento de 6m (seis metros) e 2m (dois metros) de calçada para cada lado;
  - b) quando permitido apenas tráfego de pedestres e houver edificações em apenas um dos lados da via: 3m (três metros);
  - c) quando permitido apenas tráfego de pedestres e houver edificações em ambos os lados da via: 5m (cinco metros).
- III. Fachada das unidades autônomas voltada para a área de circulação interna com, no mínimo, 7,5m (sete metros e meio);
- IV. Taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento) da área total do terreno;
- V. Taxa de permeabilidade mínima igual a 15% (quinze por cento) da área total do terreno.

VI. Gabarito máximo das edificações de 2 (dois) pavimentos e 9 (nove) metros de altura, sendo admitido o uso de mezanino e/ou do sótão ou ático sob o telhado.

**§1º.** Vilas com até 6 (seis) unidades residenciais autônomas ficam dispensadas da previsão de vagas para estacionamento de veículos.

**§2º.** O uso não residencial poderá ser admitido nas unidades voltadas para logradouro público onde o uso for permitido pelo zoneamento.

**§ 3º.** A conservação da área e serviços comuns, bem como controle de acesso às vilas são de responsabilidade do condômino.

## **CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

**Art. 44.** Além das condições previstas na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e demais normas aplicáveis, os condomínios de lotes se submetem aos critérios de uso e ocupação do solo desta Lei.

**Art. 45.** Nas unidades territoriais de uso exclusivo de cada condômino incidirão as seguintes disposições específicas:

- I. Aplica-se o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), único e restrito, igual a um, não sendo admitida qualquer variação para maior;
- II. É proibida destinação para uso residencial multifamiliar;
- III. Os demais parâmetros urbanísticos a serem aplicados serão aqueles definidos para as vias locais da zona correspondente;
- IV. Os usos não residenciais admitidos em condomínio de lotes serão aqueles definidos para as vias locais da zona correspondente.

**Art. 46.** Nos lotes resultantes do parcelamento do solo para implantação de condomínio de lotes, mas que não integrem o condomínio aplicar-se-ão os parâmetros e critérios de uso e ocupação do solo definidos para a via em que se situarem.

## **CAPÍTULO VIII DA REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

### **Seção I Da Aplicação**

**Art. 47.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é obrigatório para o licenciamento de empreendimentos ou atividades que requerem análise, no caso concreto, das condições de aplicabilidade dos parâmetros urbanísticos vigentes em razão de seu potencial impacto à vizinhança ou, subsidiariamente, à Cidade, conforme determinações deste Capítulo.

**§1º.** A vizinhança, para fins de aplicação do EIV, é a área de influência do empreendimento ou atividade, seja na fase de implantação, incluindo obras, seja no seu funcionamento em curto, médio e longo prazo.

**§2º.** A exigência do EIV não elimina a necessidade do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), nem de qualquer outra análise, licença ou autorização exigida para realização da atividade ou instalação do empreendimento prevista em legislação específica.

**Art. 48.** A análise do EIV e emissão das respectivas licenças serão feitas por órgão da administração municipal, conforme atribuições definidas pelo Poder Executivo.

**Parágrafo único.** Para o licenciamento dos empreendimentos e atividades sujeitos ao EIV, poderá ser instituída comissão intersetorial para análise conjunta dos documentos e fixação de medidas mitigadoras e compensatórias.

**Art. 49.** Para obtenção das licenças ou alvarás de construção, ampliação ou funcionamento, sujeitam-se ao EIV os seguintes empreendimentos e atividades:

- I. Em todo o território municipal:
  - a) Central de abastecimento de alimentos;
  - b) Central ou terminal de cargas;
  - c) Aeródromo, autódromo, hipódromo, estádio, parque temático e similares;
  - d) Complexo esportivo e de lazer, centro de diversões, centro de treinamentos, jardim zoológico ou botânico;
  - e) Centro de convenções, parque de exposição, resort, casa de show, independente da área utilizada pela atividade;
  - f) Presídio, penitenciária e outras instituições penais;
  - g) Clube de tiro.
- II. Na Macrozona Urbana:
  - a) Centros comerciais e de serviços, shopping centers, hipermercados e similares, enquadrados em Nível 4 no Enquadramento de Impactos de Usos e Atividades constante do Anexo 2 desta Lei;
  - b) Rodoviárias e Terminais de transporte;
  - c) Hospitais;
  - d) Áreas destinadas à comercialização de produtos derivados do Petróleo;
  - e) Atividades industriais enquadrados em Nível 4.

**Parágrafo único.** Além daqueles especificados no *caput* deste artigo, são sujeitos à aplicação do EIV, empreendimentos considerados de potencial impacto no meio urbano por possuírem pelo menos uma das seguintes características:

- I. Estar situado em terreno com área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- II. Com área de construção igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- III. Com demanda por número de vagas de estacionamento superior a 100 (cem).

### **Seção I** **Dos Procedimentos e Obrigações**

**Art. 50.** Na licença de obras ou autorização de funcionamento do empreendimento ou atividade sujeita a EIV serão fixadas as medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos sobre o meio urbano.

**Parágrafo único.** A implantação e, conforme o caso, a manutenção de medidas mitigadoras e compensatórias será feita com recursos financeiros do interessado, no prazo indicado no ato de aprovação.

**Art. 51.** A elaboração do EIV, de responsabilidade do empreendedor, e a avaliação de seus resultados pelo órgão municipal competente, incluindo a fixação de medidas mitigadoras e compensatórias, deverão considerar:

- I. As diretrizes estabelecidas para a área de influência do empreendimento ou atividade;
- II. As estimativas, metas e parâmetros, quando existentes, relacionados aos padrões de qualidade urbana ou ambiental fixados nos planos governamentais ou em outros atos normativos federais, estaduais ou municipais aplicáveis;
- III. Os programas e projetos governamentais, propostos ou em implantação na área de influência do empreendimento, atividade ou obra.

**Art. 52.** Conforme estabelecido no Plano Diretor, para evitar ou superar os impactos negativos a serem gerados pela atividade ou empreendimento, o Município poderá solicitar alterações e complementações no projeto a ser licenciado como condição para aprovação, bem como a execução de medidas de qualificação da área de influência da atividade ou empreendimento, tais como:

- I. Ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II. Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada;
- III. Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização, ciclofaixas, estacionamentos e rotas acessíveis;
- IV. Proteção acústica com mecanismos que minimizem incômodos da atividade ou empreendimento, em especial ao uso residencial existente;

- V. Recuperação e/ou manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural;
- VI. Produção de unidades de habitação de interesse social no próprio empreendimento ou em sua área de influência;
- VII. Implantação, recuperação e/ou manutenção de espaços públicos, áreas verdes urbanas, áreas de preservação permanente ou outras ambientalmente relevantes;
- VIII. Disponibilidade de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional ao longo da construção do empreendimento para moradores de baixa renda da área de influência;
- IX. Outras que se mostrem adequadas em razão do tipo de empreendimento ou atividade.

**§1º.** As exigências previstas no caput deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

**§2º.** A licença do empreendimento ou atividade 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 sua implantação e funcionamento, bem como demais exigências estabelecidas pelo Município.

**§3º.** O não cumprimento dos termos da licença configura infração administrativa, punível nos termos da legislação aplicável ao caso.

**§4º.** O Certificado de Conclusão da Obra, Habite-se ou o Alvará de Funcionamento só será emitido mediante comprovação da conclusão das medidas previstas no parágrafo anterior.

### **Seção I** **Da Elaboração do EIV**

**Art. 53.** O EIV será elaborado de acordo com diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente, devendo conter:

- I. A caracterização do empreendimento ou atividade;
- II. A caracterização da área de influência do empreendimento ou atividade;
- III. A caracterização dos potenciais impactos do empreendimento ou atividade, considerando o conteúdo mínimo estabelecido no Plano Diretor;
- IV. A descrição das medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

**§1º.** Para caracterização do empreendimento ou atividade, deverão ser contemplados aspectos tais como:

- I. Localização geográfica e indicação da área de influência;



- II. Descrição das atividades a serem desenvolvidas no empreendimento ou funcionamento da atividade a ser licenciada;
- III. Dados quantitativos do empreendimento ou atividade;
- IV. Compatibilização com as Diretrizes do Plano Diretor.

**§2º.** Para caracterização da área de influência do empreendimento ou atividade, deverão ser contemplados aspectos tais como:

- I. Descrição qualitativa da área de influência;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade e que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;
- III. Serviços públicos oferecidos na área de influência que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;
- IV. Identificação dos elementos referenciais que compõem os sistemas de mobilidade e de áreas verdes e espaços públicos previstos no Plano Diretor Municipal;
- V. Bens de interesse histórico e cultural;
- VI. Planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência do empreendimento.

**§3º.** Para avaliação do impacto potencial do empreendimento ou atividade, deverão ser contemplados os seguintes aspectos:

- I. Adensamento populacional:
  - a) população residente estimada em caso de empreendimentos residenciais e de população frequentadora em caso de empreendimentos não residenciais;
  - b) estimativas do aumento ou redução do número de pessoas que habitarão ou frequentarão diariamente a área de influência, incluindo, se for o caso, projeções ao longo do tempo;
  - c) caracterização da população residente e frequentadora da área de influência, atual e futura, por critérios como renda, faixa etária ou outros indicadores sociodemográficos.
- II. Equipamentos urbanos e comunitários:
  - a) demanda adicional por equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade;
  - b) demanda adicional por serviços públicos na localidade, indicando a ampliação necessária ou descrevendo as alterações, especialmente quanto a condições de utilização das vias públicas, transporte público e saneamento básico;

c) condições quantitativas ou qualitativas preexistentes na oferta de equipamentos urbanos ou comunitários e prestação de serviços na área de influência frente às novas demandas.

### III. Uso e ocupação do solo:

a) tendências de mudança de uso do solo e transformações urbanísticas em razão da implantação do empreendimento ou atividade;

b) potencial do empreendimento para o favorecimento da mistura de usos e para estímulo à ocupação de terrenos vazios na área de influência;

### IV. Valorização imobiliária:

a) estimativa da valorização ou desvalorização imobiliária na área de influência decorrente do empreendimento ou atividade;

b) possíveis impactos da valorização ou desvalorização imobiliária no perfil da população residente ou usuária da área de influência.

### V. Geração de tráfego e demanda por transporte público:

a) estimativa de geração e intensificação do tráfego na área de influência;

b) demanda por transporte público;

c) condições de tráfego e circulação de pedestres e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida no entorno do empreendimento ou atividade;

d) transtornos causados na área de influência em razão do aumento do tráfego viário;

### VI. Ventilação, iluminação e conforto ambiental:

a) análise dos impactos relacionados à ventilação natural dominante, iluminação natural e variações de temperatura e umidade, que influenciam o microclima urbano na área de influência do empreendimento;

b) avaliação da adequação dos espaços vazios entre as construções, a proporção entre as áreas verdes e impermeabilizadas, a formação de “ilhas de calor” ou de *cânions* de ventos e, ainda o sombreamento das edificações vizinhas;

c) avaliação de impactos sobre qualidade do ar e de geração de poluição sonora direta gerada pelo empreendimento e indireta, decorrente das transformações urbanas esperadas, como a intensificação de tráfego de veículos;

d) avaliação das condições de projeto quanto ao atendimento às premissas de conforto ambiental e de acordo com as normas brasileiras que tratam o desempenho térmico, observada a Zona Bioclimática onde se insere o Município de Boa Vista.

### VII. Paisagem urbana e patrimônio histórico, cultural e paisagístico:

- a) inserção do empreendimento no conjunto arquitetônico e paisagístico existente e valorização da paisagem cultural da Cidade;
- b) avaliação dos riscos de descaracterização da paisagem natural e do patrimônio cultural;
- c) identificação dos eventuais conflitos com a paisagem urbana do entorno.

**§3º.** Quando um empreendimento ou atividade submetido ao EIV for também obrigado a apresentar Relatório de Impacto sobre o Tráfego (RIT) de acordo com o que dispõe a legislação municipal, o RIT poderá substituir o conteúdo previsto no inciso V do parágrafo anterior, devendo os dois documentos ser analisados conjuntamente pelo Município.

**Art. 54.** Considerando as características próprias do empreendimento ou atividade a licenciar, inclusive quanto à sua localização, o setor municipal competente poderá especificar aspectos que mereçam maior aprofundamento para compreensão dos potenciais impactos sobre a vizinhança e avaliação da adequação de eventuais medidas mitigadoras ou compensatórias.

**Parágrafo único.** Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, as especificações deverão ser apresentadas juntamente com as diretrizes a serem estabelecidas pelo setor municipal competente.

**Art. 55.** O conjunto das informações e conclusões do EIV deverá ser apresentado de forma objetiva e adequada à sua compreensão em Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), de modo a explicitar as características do projeto proposto, os potenciais impactos sobre a vizinhança e as medidas mitigadoras e compensatórias previstas.

**Art. 56.** Quando o EIV for exigido para ação a ser promovida pelo Município, deverá ser elaborado antes da implantação da mesma, do início da execução das obras necessárias, ou antecedendo a licitação para execução indireta, quando for o caso.

#### **Seção IV** **Da Conclusão do Processo**

**Art. 57.** O órgão municipal competente poderá solicitar informações complementares, em decorrência da análise das conclusões e documentos apresentados no EIV, podendo haver reiteração da solicitação quando os esclarecimentos e complementações não tenham sido satisfatórios.

**Art. 58.** Após análise do órgão municipal competente, o EIV e o RIV ficarão à disposição para consulta por qualquer interessado pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

**§1º.** Será publicado, resumidamente, na imprensa oficial e na página da Prefeitura na internet, o pedido de licença ou autorização com indicação sobre como se consultar o EIV e o RIV.

**§2º.** A publicação de que trata o parágrafo anterior será informada aos membros titulares e suplentes do Conselho Municipal da Cidade (COMCID).

**Art. 59.** Será designada pelo menos uma audiência pública para discussão do EIV, quando:

- I. Houver solicitação de pelo menos 3 (três) entidades sem fins lucrativos da sociedade civil, tais como as representantes de classe ou movimentos sociais, associação de moradores ou demais instituições com atuação em questões urbanas e ambientais;
- II. Houver solicitação de qualquer órgão ou entidade pública federal, estadual ou municipal de controle;
- III. Houver solicitação do COMCID;
- IV. O setor responsável pelo licenciamento entender conveniente;

**§1º.** O prazo para solicitação de audiência pública é de 45 (quarenta e cinco) dias contados a partir da publicação do EIV e do RIV.

**§2º.** A audiência pública deverá ser marcada e divulgada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

**Art. 60.** O órgão municipal competente elaborará parecer técnico conclusivo, opinando pela expedição ou não da licença ou autorização após a realização de audiência pública, quando essa for exigida.

**Parágrafo único.** Caso opine pela concessão da licença do empreendimento, o órgão municipal competente deverá indicar as condições a serem observadas, se for o caso, contemplando todas as alternativas.

## **CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 61.** O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei pelos meios legais cabíveis com o objetivo de ordenar o processo de licenciamento e suplementar regra específica, em decorrência das imposições desta Lei.

**Art. 62.** Os critérios e parâmetros estabelecidos nesta lei não eliminam a obrigação de atendimento a exigências do Corpo de Bombeiros.

**Art. 63.** Os parâmetros urbanísticos previstos nesta lei se aplicam também aos lotes licenciados anteriormente à sua aprovação e cujas dimensões são menores que as mínimas previstas.

**Parágrafo único.** Na hipótese de se comprovar a impossibilidade de cumprimento de algum dos parâmetros, o órgão competente poderá avaliar, caso a caso, a viabilidade de flexibilização da taxa de ocupação quando se tratar de licenciamento de edificações de até dois pavimentos.

**Art. 64.** No Plano de Mobilidade Urbana ou por meio de lei específica, o Município poderá estabelecer critérios para classificação de Polos Geradores de Viagens (PGV), restrições de localização de empreendimentos e a previsão de Relatório de Impacto sobre o Tráfego (RIT) para instrução do processo de licenciamento.

**Art. 65.** Por infração às disposições desta Lei serão aplicadas as penalidades previstas na legislação municipal, estadual e federal.

**Art. 66.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 67.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

- I. a Lei nº 926/2006;
- II. a Lei nº 1.232/2010;
- III. a Lei nº 1.450/2006;
- IV. a Lei nº 1.465/2012;
- V. a Lei nº 1.598/2015;
- VI. a Lei nº 1.779/2017;
- VII. a Lei nº 1.893/2018;
- VIII. a Lei nº 1.959/2019;
- IX. a Lei nº 017/2021.

# ANEXOS

## ANEXO 1. GLOSSÁRIO

**Acessibilidade.** Condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

**Agricultura urbana.** Áreas localizadas dentro da cidade destinadas à horticultura e à criação de pequenos animais tanto para consumo como para comercialização.

**Alinhamento.** Linha locada ou indicada pela Município que define o limite frontal do terreno junto ao logradouro público a ser considerado no processo de licenciamento.

**Área bruta locável.** Área interna de centros comerciais e shopping centers, destinada à locação de salas e quiosques.

**Área construída ou área construída computável.** Somatório das áreas cobertas de todos os pavimentos das edificações de um mesmo terreno ou lote, excluídas as áreas não computáveis definidas em lei.

**Área útil.** É a área de piso dos compartimentos da edificação.

**Área total edificável.** Área total passível de ser construída em um terreno ou lote em função da aplicação do coeficiente de aproveitamento.

**Áreas verdes urbanas.** Segundo o Código Florestal, Art. 3º, áreas verdes urbanas são definidas como espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

**Área ou faixa non aedificandi.** Local delimitado onde não é permitido promover a ocupação ou a edificação.

**Centro comercial ou Shopping Center.** Conjunto de lojas com área total construída superior a 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados);

**Cobertura.** Elemento de coroamento da edificação destinado a protegê-la das intempéries, geralmente compostos por sistema de vigamento e telhas, ou seja, o telhado. Pode ainda ser a última laje da edificação.

**Comércio Atacadista.** Venda de mercadorias no atacado, em geral necessitando de amplo espaço para seu funcionamento dado ao volume de cargas;

**Comércio Varejista.** Venda de mercadorias a varejo, feita diretamente para o consumidor final, sem intermediários, e onde as mercadorias são comercializadas em pequenas quantidades.

**Conforto ambiental.** Para que se obtenha a condição chamada conforto ambiental - que varia de região para região - as necessidades higrotérmicas, visuais, de qualidade do ar interior e acústicas da atividade do usuário da futura edificação devem estar bem compreendidas na



concepção do projeto arquitetônico, além da percepção do entorno climático em termos das restrições, das diretrizes para o atendimento destas necessidades e das questões legais que envolvem o projeto. Conhecendo e solucionando os quatro conceitos, complementado com a criação de soluções secundárias que permitam seu uso no período restante, o projeto arquitetônico tornar-se-á mais adequado ao usuário e ao seu entorno.

**Conforto térmico.** A sensação de bem-estar higrotérmico refere-se à satisfação que um indivíduo experimenta em relação ao ambiente que o envolve e ocorre quando se consegue manter, por intermédio das trocas higrotérmicas (radiação, condução, convecção e evaporação), um equilíbrio entre o metabolismo do corpo e o entorno.

**Edícula.** Edificação secundária de pequeno porte e complementar à edificação principal, localizada no fundo do lote.

**Elemento em balanço.** Parte da edificação que se projeta no ar sem apoios.

**Equipamentos comunitários.** Edifícios e espaços destinados a abrigar o provimento de funções decorrentes de políticas públicas, como educação, saúde e lazer.

**Equipamentos urbanos.** Equipamentos públicos de sistemas de rede e de infraestrutura (abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, entres outros), bem como construções e instalações, móveis e imóveis, destinados à prestação dos serviços públicos ou à utilização de interesse coletivo.

**Estacionamento.** Área coberta ou descoberta, destinada exclusivamente à guarda de veículos, como função complementar a um uso ou atividade principal, composta de área para vaga dos veículos, acesso e circulação correspondentes.

**Fachada.** Parte do edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto dentro do lote.

**Garagem.** Área da edificação destinada exclusivamente à guarda de veículos, como função complementar a um uso ou atividade principal, podendo ter ainda caráter operacional ou comercial analogamente aos estacionamentos.

**Horticultura.** Parte da agricultura que se dedica ao cultivo de hortaliças, legumes, temperos e condimentos, dividindo-se nos ramos da olericultura (hortaliças folhosas e legumes), floricultura (flores), fruticultura (frutas), silvicultura (árvores florestais) e paisagismo (plantas ornamentais).

**Infração.** Designa o fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, em que há imposição de pena.

**Logradouro público.** Área urbana de domínio público que se constitui bem de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinada à circulação ou permanência do usuário;

**Lote.** Segundo a Lei 6.766/79, terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

**Malha urbana.** Traçado viário, quadras, lotes e edificações, infraestrutura e serviços, atividades e funções que caracterizam e dão suporte à vida na cidade.

**Meio-fio.** Elemento que separa o passeio da faixa de rolamento ou leito carroçável do logradouro.

**Mobilidade reduzida.** Pessoa que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo. Entende-se por pessoa com mobilidade reduzida a pessoa com deficiência, idosa, obesa, gestante, entre outros exemplos.

**Pavimento.** Cada andar da edificação, independentemente de seu uso

**Percolação.** Propriedade que o solo tem de infiltrar as águas das chuvas.

**Piso drenante.** Revestimento para pavimentação cujo material de confecção permite a percolação das águas para o solo em diferentes percentuais.

**Recuo.** Faixa *non aedificandi* localizada junto à testada interna do lote. Difere do afastamento frontal, uma vez que sobre o recuo não é permitida a projeção de partes da edificação. O recuo, em geral, destina-se à reserva de área para projetos de alargamento de vias e passeios. Os parâmetros urbanísticos na forma de recuo e de afastamento frontal podem ser exigidos simultaneamente.

**Subsolo.** Pavimento, com ou sem divisões, situado abaixo do piso térreo de uma edificação e que tenha, pelo menos, metade de seu pé-direito abaixo do nível do terreno circundante;

**Testada.** Limite do terreno ou lote junto à via ou logradouro público.

**Varanda.** Espaço externo aberto da edificação, projetado em balanço, com ventilação permanente, podendo ser coberto ou descoberto, observadas as disposições do COE.

## ANEXO 2. ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES E USOS

### NÍVEL 1. ATIVIDADES DE IMPACTO IRRELEVANTE

Uso de serviços e industrial artesanal com impacto irrelevante e as seguintes características:

- a) convivência pacífica com o uso residencial, na mesma unidade domiciliar;
- b) área construída da edificação residencial licenciada igual ou menor a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

#### USO DE SERVIÇOS

---

- Confecção sob medida de artigos do vestuário (alfaiate, costureira);
- Estúdio fotográfico;
- Estúdio de pintura, desenho e escultura;
- Reparação de artigos diversos, joias e relógios, instrumentos musicais, científicos, aparelhos de precisão, brinquedos e demais artigos não especificados;
- Reparação de calçados e demais artigos de couro;
- Sede de empresa sem atendimento direto ao público.
- barbearia, salão de beleza e massagista;

#### USO INDUSTRIAL

---

- fabricação e venda de produtos de padaria, confeitaria e pastelaria;
- indústria caseira de produtos alimentícios (conservas, polpa e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais; sorvetes; chocolates, balas etc.);
- indústria caseira de produtos de laticínios;
- indústria caseira de bebidas;
- indústria caseira de artefatos têxteis e peças de vestuário, inclusive de couro;
- indústria caseira de artefatos de sementes, madeira, palha, cortiça e material trançado, exclusive móveis;
- indústria caseira de sabões e artigos de perfumaria.

## NÍVEL 2. ATIVIDADES DE BAIXO IMPACTO

Uso comercial, de serviços, industrial e institucional com baixo impacto e as seguintes características:

- a) instalados em unidades de pequeno porte, com área construída de até 250m<sup>2</sup>(duzentos e cinquenta metros quadrados) exceto comercial varejista que deve ter área construída de até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
- b) compatíveis com a vizinhança do uso residencial;
- c) Todas as atividades de Nível 1 que não se desenvolvam em concomitância com o uso residencial, na mesma unidade domiciliar, e/ou tenham ultrapassado o porte compatível com aquele nível e mais as atividades a seguir relacionadas:

### USO COMERCIAL

---

#### Comércio varejista (com área construída até 100 m<sup>2</sup>):

- armarinho/bijuterias;
- armazém/quitanda/mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, exceto venda de animais vivos;
- artigos de decoração;
- artigos desportivos;
- artigos de informática;
- artigos de plástico e borracha;
- artigos do vestuário;
- artigos fotográficos;
- artigos lotéricos;
- artigos religiosos;
- bar/café/lanchonete;
- bazar;
- carnes e derivados / açougue / casa de frango;
- confeitaria;
- farmácia/drogaria/perfumaria sem manipulação;
- ferragem;
- livraria;
- loja de brinquedos;
- loja de calçados/artefatos de couro;

- loja de flores e folhagens;
- material elétrico;
- ótica;
- padaria sem utilização de forno a lenha;
- papelaria;
- pescado e derivados / peixaria;
- presentes/artesanatos/*souvenirs*;
- restaurante e pizzaria sem forno a lenha;
- sorveteria;
- tabacaria.
- armazém/quitanda/mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, exceto venda de animais vivos;
- distribuidora de bebidas
- eletrodomésticos;
- equipamentos de segurança;
- equipamentos de som;
- farmácia/drogaria/perfumaria;
- instrumentos médico hospitalares/material odontológico, aparelhos ortopédicos e equipamentos científicos e de laboratórios;
- joalheria;
- loja de departamentos;
- loja de móveis;
- loja de tecidos;
- máquinas, aparelhos e equipamentos diversos;
- peças e acessórios para veículos;
- produtos agrícolas veterinários;
- mercado/supermercado (com área construída até 200 m<sup>2</sup>);
- vidraçaria.

#### **USO DE SERVIÇOS**

---

- academias;
- agência de Correios e Telégrafos;
- agência de viagens e turismo;

- agência telefônica;
- consultórios:
  - médicos;
  - odontológicos;
- creche, escola maternal, centro de cuidados e estabelecimento de ensino pré-escolar;
- empresa de limpeza sem armazenamento de produtos químicos;
- empresa de vigilância sem armazenamento de armas e munições;
- galeria de arte;
- agências bancárias;
- agência de guarda móveis;
- agência de locação de caminhões, máquinas e equipamentos, sem garagem;
- agência de locação de veículos (*trailers*, camionetas, automóveis, motocicletas e bicicletas), sem garagem;
- boliches, bilhares e bingos (com área construída até 200 m<sup>2</sup>);
- centro esportivo;
- clínicas e policlínicas sem utilização de caldeiras:
  - de repouso e geriatria;
  - médica;
  - odontológica;
  - banco de sangue;
- consultório veterinário sem internação e alojamento;
- conselho comunitário e associação de moradores;
- empresa de dedetização, desinfecção, aplicação de sinteco e pintura de imóveis;
- laboratório clínico/laboratório de análises;
- escola especial - de línguas, de informática, entre outras (com área construída até 200 m<sup>2</sup>);
- hotel ou pousada (com área construída até 250m<sup>2</sup>);
- imobiliárias;
- peças, acessórios e consertos de bicicletas;
- reparação de máquinas e aparelhos elétricos ou não;
- sauna, duchas e termas sem caldeira;
- serviço de ajardinamento;
- serviços de buffet;

- tinturaria e lavanderia sem caldeira.

#### **USO INSTITUCIONAL**

---

- Biblioteca;
- Centro cultural;
- Organizações associativas;
- Administração de entidade de classe e sindical;
- Edifícios administrativos;
- Museu;
- Sede de instituição científica e tecnológica;
- Templos e locais de culto em geral, com isolamento acústico.

#### **USO INDUSTRIAL**

---

- edição, impressão e outros serviços gráficos (em estabelecimentos com área construída até 150 m<sup>2</sup>);
- confecção de roupas;
- edição, impressão e outros serviços gráficos (em estabelecimentos entre 200m<sup>2</sup> e 500m<sup>2</sup> de área construída);
- fabricação de computadores;
- fabricação de artefatos de ourivesaria e joalheria;
- fabricação de instrumentos musicais artesanais;
- fabricação de artefatos de sementes, madeira, palha, cortiça e material trançado, exclusive móveis.

### **NÍVEL 3. ATIVIDADES DE MÉDIO IMPACTO**

Nível 3 - uso comercial, de serviços, industrial e institucional com médio impacto e as seguintes características:

- a) desenvolvidos em unidades de qualquer porte, exceto comercial varejista cuja área será de até 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);
- b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições, particularmente em razão de impactos sobre o sistema viário ou pela concentração de pessoas em determinados horários;



c) Todas as atividades de Nível 2 que tenham ultrapassado o porte compatível com aquele nível e mais as atividades a seguir relacionadas:

### USO COMERCIAL

---

#### Comércio varejista:

- alimentos armazenados em câmaras frigoríficas;
- centro ou galeria comercial;
- depósito e comercialização de materiais de construção;
- distribuidora de bebidas;
- eletrodomésticos;
- equipamentos de som;
- máquinas, aparelhos e equipamentos diversos de grande porte;
- mobiliário;
- padaria com utilização de forno a lenha;
- restaurante e pizzaria com forno a lenha;
- produtos agrícolas veterinários;
- revendedora de veículos automotivos;
- depósito ou posto de revenda de gás (classe 1 = 40 botijões ou 520kg de peso de GLP e classe 2 = 100 botijões ou 1.300kg de peso de GLP);

#### Comércio atacadista (até 600m<sup>2</sup>):

- alimentos armazenados em câmaras frigoríficas.
- bebidas e fumo;
- depósito e comercialização de materiais de construção;
- instrumentos musicais;
- materiais óticos e cirúrgicos;
- mobiliário;
- papel, artigos para papelarias;
- peles e couros;
- produtos farmacêuticos;
- produtos para fotografia e cinematografia;
- vestuários e têxteis.
- alimentos armazenados em câmaras

- depósito de gases medicinais e industriais;
- equipamentos e materiais para gráficas;
- instrumentos musicais;
- materiais óticos e cirúrgicos;
- minérios, metais, resinas, plásticos, borrachas;
- produtos fitoterápicos.

## USO DE SERVIÇOS

---

- agência de locação de caminhões, máquinas e equipamentos, com garagem;
- agência de locação de veículos (*trailers*, camionetas, automóveis, motocicletas e bicicletas), com garagem;
- cinema;
- clube;
- teatro;
- clínica, alojamento e hospital veterinário;
- escola especial - de línguas, de informática, entre outras (com área construída entre 200 m<sup>2</sup> e 500 m<sup>2</sup>);
- estabelecimento de ensino fundamental, médio, técnico e profissionalizante (com área construída igual ou inferior a 1000m<sup>2</sup>);
- estabelecimento de ensino superior (com área construída igual ou inferior a 1000m<sup>2</sup>);
- estacionamento ou garagem de veículos (com capacidade até 100 veículos);
- hotel ou pousada (com área construída entre 250 m<sup>2</sup> e 1000 m<sup>2</sup>);
- funerária;
- motel (com área construída até 400 m<sup>2</sup>);
- oficinas:
  - de esmaltação;
  - de galvanização;
  - de niquelagem e cromagem;
  - de reparação e manutenção de veículos automotores;
  - de retificação de motores;
- orfanato;
- pintura de placas e letreiros;

- pronto socorro;
- reparação de artigos de madeira, do mobiliário (móveis, persianas, estofados, colchões etc.);
- saunas, duchas e termas com caldeira;
- tinturaria e lavanderia com caldeira;
- casa noturna (em edificação fechada e com isolamento acústico);
- hotel ou pousada;
- escola especial - de línguas, de informática, entre outras;
- estabelecimento de ensino fundamental, médio, técnico e profissionalizante);

#### **USO INDUSTRIAL**

---

- processamento de frutas para extração de polpas;
- fabricação de produtos alimentícios (conservas e sucos de frutas, de legumes e outros vegetais, sorvetes, chocolates e balas; massas alimentícias; especiarias, molhos, temperos);
- fabricação de produtos de laticínio;
- fabricação de artigos para viagem, calçados e artefatos diversos;
- fiação, tecelagem e fabricação de artigos têxteis e de vestuário.
- fabricação de produtos de papel;
- fabricação de produtos diversos (brinquedos e jogos recreativos; canetas, lápis, fitas impressoras para máquinas e outros artigos para escritório; aviamentos para costura; escovas, pincéis e vassouras);

#### **NÍVEL 4. ATIVIDADES DE ALTO IMPACTO**

Uso comercial, de serviços, industrial e institucional com alto impacto e as seguintes características:

- a) instalados em unidades de qualquer porte;
- b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições severas, sejam elas ambientais, viárias ou em razão da concentração de uma mesma atividade ou de naturezas diversas;
- c) Todas as atividades de Nível 3 que tenham ultrapassado o porte compatível com aquele nível e mais as atividades a seguir relacionadas.

## USO COMERCIAL

---

### Comércio varejista:

- Shopping Center.
- posto de abastecimento/lojas de conveniência;
- Comércio e aluguel de máquinas, aparelhos e equipamentos diversos de grande porte;
- Hipermercado
- depósito ou posto de revenda de gás (classe 3 = 400 botijões ou 5.200kg de peso em GLP, classe 4 = 3.000 botijões ou 39.000kg de peso de GLP e classe 5 = mais de 3.000 botijões ou mais de 39.000kg de peso de GLP);

### Comércio atacadista:

- Comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de insumos agropecuários;
- Comércio atacadista de cimento;
- Comércio por atacado de automóveis, camionetas e utilitários novos e usados;
- Comércio por atacado de caminhões novos e usados;
- Comércio atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de alimentos ou de insumos agropecuários;
- Comércio atacadista de gás liquefeito de petróleo (GLP);
- Comércio atacadista de defensivos agrícolas, adubos, fertilizantes e corretivos do solo;
- Comércio atacadista de produtos químicos e petroquímicos, exceto agroquímicos;
- Comércio atacadista de papel e papelão em bruto e de embalagens;
- Comércio atacadista de resíduos e sucatas.

## USO DE SERVIÇOS

---

- hospitais;
- equipamentos especiais esportivos e de lazer (autódromos, hipódromos, estádios, parques, quadras de eventos, parques temáticos, circos, feiras ou similares).
- casa de show;
- estacionamento ou garagem de veículos (com capacidade acima de 100 veículos);
- funilaria;
- clube de tiro;
- garagem geral (ônibus e outros veículos similares);

- lavagem e lubrificação;
- reparação de artigos de borracha (pneus, câmara de ar e outros artigos);
- serralharia;
- Terminais de carga ou estacionamento de caminhões;
- Transportadoras.
- empresas de mudança com garagem;
- empresa de limpeza e vigilância com garagem;
- empresa de taxi, lotação e ônibus com garagem;

## USO INDUSTRIAL

---

- abate e preparação de produtos de carne e pescado;
- fabricação de artefatos diversos de borracha para uso doméstico, pessoal, higiênico e farmacêutico;
- fabricação de artigos de plástico;
- fabricação de vidro e produtos de vidro;
- fabricação de artefatos de gesso e estuque;
- fabricação de artigos para viagem, calçados e artefatos diversos;
- fabricação de móveis;
- fabricação de colchões;
- fabricação de bebidas;
- fabricação de discos e fitas virgens;
- fabricação de veículos não-motorizados (bicicletas, triciclos etc.);
- fabricação de instrumentos musicais;
- fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e artigos de perfumaria;
- fabricação de produtos cerâmicos não-refratários, exceto artigos sanitários;
- fabricação de produtos de metal, exclusive máquinas e equipamentos;
- frigorífico;
- montagem de máquinas e equipamentos;
- impressão de material escolar e de material para usos industrial e comercial;
- marmoraria;
- reciclagem de sucatas não-metálicas;

- recondicionamento ou recuperação de motores para veículos automotores.

## NÍVEL 5. ATIVIDADES DE IMPACTO SEVERO

Uso industrial e de logística com impacto severo e as seguintes características:

- a) instalados em unidades de qualquer porte;
- b) incompatíveis com os demais usos.

### USO INDUSTRIAL

---

- fabricação de produtos de madeira;
- fabricação de cimento e artefatos de cimento e concreto;
- fabricação de artefatos diversos de borracha;
- fabricação de celulose, papel e produtos;
- fabricação e recondicionamento de pneumáticos;
- fabricação de bombas e carneiros hidráulicos;
- fabricação de máquinas e equipamentos de informática;
- fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos;
- fabricação de material eletrônico básico;
- fabricação de aparelhos telefônicos, sistemas de intercomunicação e semelhantes;
- fabricação de aparelhos e instrumentos para usos médicos-hospitalares, odontológicos e de laboratórios e aparelhos ortopédicos;
- fabricação de aparelhos e instrumentos de medida, teste e controle;
- fabricação de produtos cerâmicos;
- fabricação e montagem de veículos automotores;
- fabricação de produtos químicos e farmacêuticos;
- fabricação de fios, cabos e filamentos contínuos;
- fabricação de defensivos agrícolas;
- fabricação de tintas, vernizes, esmaltes, laca e produtos afins;
- fabricação adesivos e selantes;
- fabricação catalisadores;
- fabricação de aditivos de uso industrial;
- fabricação de chapas, filmes, papéis e outros materiais e produtos químicos para fotografia;

- fabricação de tubos de ferro e aço;
- fabricação de máquinas e equipamentos;
- fabricação de pilhas, baterias e acumuladores;
- produção de óleos e gorduras vegetais e animais;
- reciclagem de sucatas metálicas.
- metalurgia e siderurgia;
- produção de laminados, relaminados, trefilados e retrefilados de aço.
- construção e reparação de embarcações e estruturas flutuantes;
- construção e montagem de aeronaves;
- curtimento e outras preparações de couro;
- desdobramento de madeira;

#### **USO COMERCIAL**

---

- depósito e comercialização de fogos de artifício;



## ANEXO 3. QUADRO DE USOS E ATIVIDADES POR ZONA URBANA

| Zona                                   | Categoria de Via | Usos Permitidos  |
|--|------------------|--|
| <b>Zona Central</b>                    | Arterial         | Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2 e Nível 3;   |
|  | Coletora         | Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2 e Nível 3;   |
|  | Local            | Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2; Atividades do Nível 3 (Exceto Uso Industrial);  |
| <b>Zona de Urbanização Consolidada</b> | Arterial         | Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3; Atividades do Nível 4 (Somente uso comercial varejista e serviços - hospitais, equipamentos esportivos de lazer e casas de show) |
|  | Coletora         | Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3   |
|  | Local            | Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2; Atividades do Nível 3 (Exceto Uso Industrial);  |
| <b>Zonas Institucionais</b>            | -                | Atividades relacionadas ao funcionamento das atividades afins às respectivas instituições.   |
| <b>Zonas de Qualificação Urbana</b>    | Arterial         | Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3; Atividades do Nível 4 (Exceto Uso Industrial)  |
|  | Coletora         | Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3; Atividades do Nível 4 (somente Uso Comercial Varejista)  |
|  | Local            | Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2; Atividades do Nível 3 (exceto Uso Comercial Atacadista e Industrial);   |
| <b>Zona de Baixa Densidade</b>         | Arterial         | Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2; Atividades do Nível 3 (exceto Uso Comercial Atacadista e Industrial);   |
|  | Coletora         | Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2; Atividades do Nível 3 (exceto Uso Comercial Atacadista e Industrial);   |

| Zona                                    | Categoria de Via | Usos Permitidos  |
|---|------------------|--|
|   | Local            | Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2;   |
| <b>Zona de<br/>Contenção<br/>Urbana</b> | Arterial         | Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3;  |
|   | Coletora         | Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2; Atividades do Nível 3 (exceto Uso Comercial Atacadista e Industrial); |
|   | Local            | Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2;   |
| <b>Zona Agrícola</b>                    | -                | Uso residência; Atividades de Nível 1;   |
| <b>Zona Industrial</b>                  | -                | Atividades de Nível 4 e 5;   |
| <b>Zonas de<br/>Expansão Urbana</b>     | Arterial         | Uso residencial; Atividades de Níveis 1, 2 e 3   |
|   | Coletora         | Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2; Atividades do Nível 3 (exceto Uso Comercial Atacadista e Industrial); |
|   | Local            | Uso residencial; Atividades de Níveis 1 e 2;   |

Nota:

Ao longo das vias estruturais localizadas na Macrozona Urbana, as atividades de Níveis 4 e 5 poderão ser instaladas desde que em vias marginais.

**ANEXO 4. QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS \***

| ZONA                            | TIPO DE VIA   | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CAM) | LOTE MÍNIMO   | TESTADA MÍNIMA DO LOTE   | GABARITO/ ALTURA MÁXIMA  | TAXA DE OCUPAÇÃO | TAXA DE PERMEABILIDADE | AFASTAMENTOS MÍNIMOS  |          |        |
|---------------------------------|---|--|---|--|--|------------------|------------------------|---|----------|--------|
|                                 |   |  |   |  |  |                  |                        | FRONTAL   | LATERAIS | FUNDOS |
| ZONA CENTRAL                    | VIA ARTERIAL  | 1,5  | 600m <sup>2</sup>   | 15m  | 4pav/18m   | 70%              | 15%                    | -   | 2m       | 3m     |
|                                 | DEMAIS VIAS   | 1,5  | 450m <sup>2</sup>   | 15m  | 4pav/18m   | 60%              | 20%                    | -   | 2m       | 3m     |
| ZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA | NÃO SE APLICA   | 3  | 450m <sup>2</sup>   | 15m  | 10pav/32m  | 60%              | 20%                    | -   | 2m       | 3m     |
| ZONA INSTITUCIONAL 1 E 2        | Parâmetros específicos de acordo com as características próprias de cada uso institucional. |  |   |  |  |                  |                        |   |          |        |
| ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA 1   | VIA ARTERIAL  | 4  | 600m <sup>2</sup>   | 15m  | 18pav/58m  | 70%              | 15%                    | 3m para edificações de 5 a 12pav.<br>5m para edificações com mais de 12pav. | 1,5m     | 3m     |
|                                 | DEMAIS VIAS   | 1,5  | 360m <sup>2</sup> (para 1 unid., residencial ou não)<br>450m <sup>2</sup> (para mais de 1unid.) | 12m (para terrenos <450m <sup>2</sup> )<br>15m (para > ou iguais a 450m <sup>2</sup> ) | 6pav/20m (para terrenos <450m <sup>2</sup> )<br>8pav/26m (para > ou iguais a 450m <sup>2</sup> ) | 60%              | 20%                    | 3m para edificações com mais de 4pav.                                       | 1,5m     | 3m     |
| ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA 2   | VIA ARTERIAL  | 2,5  | 360m <sup>2</sup>   | 12m  | 6pav/20m   | 60%              | 20%                    | 3m para edificações com mais de 4pav.                                       | 1,5m     | 3m     |
|                                 | DEMAIS VIAS   | 1 (para terrenos < 360m <sup>2</sup> )     | 250m <sup>2</sup> (para 1 unid., residencial ou não)  | 10m (para terrenos <360m <sup>2</sup> )  | 2pav/8m (para terrenos < 360m <sup>2</sup> )   | 60%              | 20%                    | -   | 1,5m     | 3m     |

| ZONA                          | TIPO DE VIA             | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CAM)         | LOTE MÍNIMO   | TESTADA MÍNIMA DO LOTE  | GABARITO/ ALTURA MÁXIMA                                   | TAXA DE OCUPAÇÃO | TAXA DE PERMEABILIDADE | AFASTAMENTOS MÍNIMOS                  |          |        |
|-------------------------------|-------------------------|--|---|---|---|------------------|------------------------|---------------------------------------|----------|--------|
|                               |                         |  |   |   |   |                  |                        | FRONTAL                               | LATERAIS | FUNDOS |
|                               |                         | 2 (para terrenos > ou iguais a 360m <sup>2</sup> ) | 360m <sup>2</sup> (para mais de 1unid.)   | 12m(para terrenos > ou iguais a 360m <sup>2</sup> )   | 4pav/14m (para terrenos > ou iguais a 360m <sup>2</sup> ) |                  |                        |                                       |          |        |
| ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA 3 | VIA ARTERIAL E COLETORA | 2  | 360m <sup>2</sup>   | 12m   | 4pav/14m  | 60%              | 20%                    | -                                     | 1,5m     | 3m     |
|                               | DEMAIS VIAS             | 1,5  | 250m <sup>2</sup> (para 1 unid., residencial ou não)<br>360m <sup>2</sup> (para mais de 1unid.) | 10m (para terrenos <360m <sup>2</sup> )<br>12m (para terrenos > ou iguais a 360m <sup>2</sup> ) | 2pav/8m   | 70%              | 15%                    | -                                     | 1,5m     | 3m     |
| ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA 4 | NÃO SE APLICA           | 1,2  | 360m <sup>2</sup>   | 12m   | 3pav/11m  | 60%              | 20%                    | -                                     | 1,5m     | 3m     |
| ZONA DE BAIXA DENSIDADE       | NÃO SE APLICA           | 1  | 360m <sup>2</sup>   | 10m   | 2pav/8m   | 50%              | 25%                    | -                                     | 1,5m     | 3m     |
| ZONA DE CONTENÇÃO URBANA      | NÃO SE APLICA           | 1  | 600m <sup>2</sup>   | 15m   | 2pav/8m   | 50%              | 25%                    | -                                     | 1,5m     | 3m     |
| ZONA AGRÍCOLA                 | NÃO SE APLICA           | 1  | 1000m <sup>2</sup>  | 20m   | 2pav/8m   | 30%              | 40%                    | 5m para edificações com mais de 4pav. | 5m       | 5m     |

| ZONA                      | TIPO DE VIA   | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CAM) | LOTE MÍNIMO  | TESTADA MÍNIMA DO LOTE | GABARITO/ ALTURA MÁXIMA | TAXA DE OCUPAÇÃO | TAXA DE PERMEABILIDADE | AFASTAMENTOS MÍNIMOS |          |        |
|---------------------------|---------------|--|--|------------------------|-------------------------|------------------|------------------------|----------------------|----------|--------|
|                           |               |  |  |                        |                         |                  |                        | FRONTAL              | LATERAIS | FUNDOS |
| ZONA INDUSTRIAL           | NÃO SE APLICA | 1  | 1.000m <sup>2</sup>  | 20m                    | 20m                     | 70%              | 25%                    | 10m                  | 5m       | 5m     |
| ZONA DE EXPANSÃO URBANA 1 | NÃO SE APLICA | 1  | 250m <sup>2</sup> (para 1 unid., residencial ou não)<br>360m <sup>2</sup> (para mais de 1 unid.) | 10m                    | 2pav/8m                 | 70%              | 15%                    | -                    | 1,5m     | 3m     |
| ZONA DE EXPANSÃO URBANA 2 | NÃO SE APLICA | 1  | 360m <sup>2</sup>  | 12m                    | 2pav/8m                 | 70%              | 15%                    | -                    | 1,5m     | 3m     |
| ZONA DE EXPANSÃO URBANA 3 | NÃO SE APLICA | 1  | 360m <sup>2</sup>  | 10m                    | 2pav/8m                 | 60%              | 20%                    | -                    | 1,5m     | 3m     |
| ZONA DE EXPANSÃO URBANA 4 | NÃO SE APLICA | 1  | 360m <sup>2</sup>  | 15m                    | 2pav/8m                 | 60%              | 20%                    | -                    | 1,5m     | 3m     |

\*Observar as disposições dos §1º a §5º do artigo 32 aplicáveis aos parâmetros urbanísticos.

**ANEXO 5. QUADRO DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS**

| Uso / Atividade   | Previsão do Número de Vagas (1) (2)   |
|---|---|
| Uso Residencial Unifamiliar, Bifamiliar ou misto com uni ou bifamiliar com atividade de impacto Nível 1 ou Nível 2                    | Não obrigatória   |
| Uso Residencial Multifamiliar   | Isento para unidades residenciais de até 40m <sup>2</sup><br>1 (uma) vaga por unidade habitacional acima de 40m <sup>2</sup>  |
| Comércio Varejista e Serviços de Nível 1 a 3 com até 250m <sup>2</sup> de área de exposição e venda ou área de atendimento ao público | Não obrigatória   |
| Comercio varejista e serviços acima de 250m <sup>2</sup> de área de exposição e venda ou área de atendimento ao público               | 1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área de exposição e venda ou área de atendimento ao público. (3) (4)  |
| Comércio atacadista, Indústria, Barracões para Depósitos  | 1 vaga para cada 200m <sup>2</sup> de área útil e no mínimo 2 vagas   |
| Hotel   | 1 vaga a cada 5 unidades de alojamento  |
| Apart-hotel   | 1 vaga a cada 3 unidades de alojamento  |
| Motel   | 1 vaga por unidade de alojamento  |
| Supermercado  | Isento para supermercados de até 500m <sup>2</sup> de área de exposição e venda<br>Acima de 500m <sup>2</sup> de área de exposição e venda, 1 vaga para cada 25 m <sup>2</sup> . (3)                                      |
| Hipermercado, Shopping Center e similares   | 1 vaga para cada 25m <sup>2</sup> de área bruta locável + circulação de público. (3)  |
| Hospital, pronto socorro, casas de saúde e similares  | 1 vaga para cada 75 m <sup>2</sup> de área útil. (3)  |
| Centro de eventos e estádios  | De acordo com o EIV.  |
| Universidades, escolas profissionalizantes e similares  | Até 2.000m <sup>2</sup> de área construída = 1 vaga a cada 20m <sup>2</sup> de área útil de sala de aula<br>Acima de 2.000m <sup>2</sup> de área construída – 1 vaga a cada 25m <sup>2</sup> de área útil de sala de aula |
| Igrejas e templos   | Isento para igrejas com até 50 lugares<br>Acima de 50 lugares, 1 vaga a cada 10 lugares   |

## NOTAS:

- Atividades instaladas em bem imóvel tombado ou declarado como de interesse da preservação estão desobrigados da previsão de vagas para estacionamento de veículos no interior do lote ou edificação.
- Os empreendimentos ou atividades objeto de Estudo de Impacto de Vizinhaça poderão ter o número mínimo de vagas de garagem reduzido ou aumentado em função dos impactos gerados.

- 3) É obrigatória a previsão de local para carga e descarga observando a proporção de, no mínimo, área correspondente a 3% das vagas obrigatórias.
- 4) Edificações de depósito e indústria com reserva de vagas para guarda de veículos de descarga, no mínimo, 20% das vagas obrigatórias.



