

# LEI COMPLEMENTAR Nº. 80/2016

*Institui o Plano Diretor do Município de Carmo do Cajuru-MG, nos termos do art. 182 da Constituição Federal, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica do Município.*

## SUMÁRIO

TÍTULO I.....	artigos 1º a 10
CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS GERAIS.....	artigos 1º a 3º
CAPÍTULO I - DA CONCEITUAÇÃO.....	artigos 1º e 2º
CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS.....	artigo 3º
CAPÍTULO III - PRINCÍPIOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA.....	artigos 4º a 10
SEÇÃO I - DO PRINCÍPIO DA IGUALDADE E JUSTIÇA SOCIAL.....	artigo 5º
SEÇÃO II - DO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE.....	artigo 6º
SEÇÃO III - DO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	artigos 7º e 8
SEÇÃO IV - DO PRINCÍPIO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL.....	artigo 9º
SEÇÃO V - DO PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO POPULAR.....	artigo 10
TÍTULO II.....	artigo 11 a 64
ESTRATÉGIAS DE QUALIFICAÇÃO DO TERRITÓRIO.....	artigo 11
CAPÍTULO I - DA ESTRUTURAÇÃO URBANA.....	artigos 12 a 29
SEÇÃO I - DAS FINALIDADES, OBJETIVOS, PRINCÍPIOS E METAS.....	artigos 12 a 15
SEÇÃO II - DOS PROGRAMAS DA ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA.....	artigos 16 a 25

SEÇÃO III - DAS PRIORIDADES DAS AÇÕES DE ESTRUTURAÇÃO URBANA.....	artigos 26 a 29
CAPÍTULO II - DA QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL.....	artigos 30 a 53
SEÇÃO I - DAS FINALIDADES, OBJETIVOS, PRINCÍPIOS E METAS.....	artigos 30 a 36
SEÇÃO II - DOS PROGRAMAS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL.....	artigos 37 a 53
SUBSEÇÃO I - PROGRAMA DE VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL, HISTÓRICO, ARTÍSTICO E PAISAGÍSTICO.....	artigo 38
SUBSEÇÃO II - DO PROGRAMA DE IMPLEMENTAÇÃO E GERENCIAMENTO DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES AMBIENTAIS.....	artigos 39 a 41
SUBSEÇÃO III - DO PROGRAMA DE GERENCIAMENTO DAS BACIAS HIDROGRÁFICAS E DE PROTEÇÃO ÀS ÁREAS NATURAIS.....	artigos 42 a 44
SUBSEÇÃO IV - DO PROGRAMA DE GESTÃO AMBIENTAL.....	artigos 45 e 46
SUBSEÇÃO V - DO PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO AMBIENTAL DE CURSOS D'ÁGUA.....	artigos 47 a 49
SUBSEÇÃO VI - DO PROGRAMA DE GERENCIAMENTO DAS ATIVIDADES DE IMPACTO E DE PREVENÇÃO E CONTROLE DA POLUIÇÃO.....	artigos 50 e 51
SUBSEÇÃO VII - DO PROGRAMA DE INCENTIVO E VALORIZAÇÃO DA AGRICULTURA FAMILIAR.....	artigos 52 e 53
CAPÍTULO III - DA MOBILIDADE URBANA.....	artigos 54 a 59
SEÇÃO I - DAS FINALIDADES, OBJETIVOS, PRINCÍPIOS E METAS.....	artigos 54 a 57
SEÇÃO II - DOS PLANOS E PROGRAMAS DA ESTRATÉGIA DE MOBILIDADE URBANA.....	artigos 58 e 59
CAPÍTULO IV - DA VALORIZAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS.....	artigos 60 a 64
SEÇÃO I - DAS FINALIDADES, OBJETIVOS, PRINCÍPIOS E METAS.....	artigos 60 a 63
SEÇÃO II - DOS PLANOS E PROGRAMAS DA ESTRATÉGIA DE VALORIZAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS.....	artigo 64
TÍTULO III.....	artigos 65 a 290
DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR .....	artigos 65 a 68
CAPÍTULO I - DO ZONEAMENTO.....	artigos 69 a 131

SEÇÃO I - DAS MACROZONAS.....	artigos 70 a 91
SUBSEÇÃO I - DA MACROZONA URBANA I.....	artigos 71 a 76
SUBSEÇÃO II - DA MACROZONA URBANA II.....	artigos 77 a 82
SUBSEÇÃO III - DA MACROZONA URBANA III.....	artigos 83 a 89
SUBSEÇÃO IV - DA MACROZONA RURAL .....	artigos 90 e 91
SEÇÃO II - DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE.....	artigos 92 a 131
SUBSEÇÃO I - DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL.....	artigos 93 a 96
SUBSEÇÃO II - DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE COMERCIAL.....	artigos 97 a 100
SUBSEÇÃO III - ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE ECONÔMICO.....	artigos 101 e 102
SUBSEÇÃO IV - DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL.....	artigos 103 a 125
SUBSEÇÃO V - ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE CULTURAL.....	artigos 126 a 131
CAPÍTULO II - DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO.....	artigos 132 a 151
SEÇÃO I - DO USO DO SOLO.....	artigo 132 a 141
SEÇÃO II - DA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS MACROZONAS URBANAS I, II E III.....	artigos 142 a 146
SEÇÃO III - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO.....	artigos 147 a 151
CAPÍTULO III - NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO.....	artigos 152 a 248
SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	artigos 152 a 162
SEÇÃO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS.....	artigos 163 a 206
SUBSEÇÃO I - DAS ÁREAS PÚBLICAS E SEMI-PÚBLICAS.....	artigos 164 a 171
SUBSEÇÃO II - DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL.....	artigo 172
SUBSEÇÃO III - DOS LOTEAMENTOS PRIVADOS.....	artigos 173 a 185
SUBSEÇÃO IV - DO PARCELAMENTO E DAS FAIXAS MARGINAIS DE PROTEÇÃO DA REDE DE DRENAGEM.....	artigos 186 a 192

SUBSEÇÃO V - DAS QUADRAS E LOTES.....	artigo
193	
SUBSEÇÃO VI - DA REDE VIÁRIA.....	artigos 194 a
202	
SUBSEÇÃO VII - DA INFRAESTRUTURA.....	artigos 203 a
206	
SEÇÃO III - DO PROJETO DE LOTEAMENTO.....	artigos 207 a
217	
SUBSEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	artigos 207 e
208	
SUBSEÇÃO II - DA CONSULTA DE VIABILIDADE.....	artigos 209 a
211	
SUBSEÇÃO III - DO REQUERIMENTO DE ESTUDO PRELIMINAR.....	artigos 212 e 213
SUBSEÇÃO IV - DO ANTEPROJETO.....	artigo
214	
SUBSEÇÃO V - DO PROJETO DEFINITIVO.....	artigos 215 a
217	
SEÇÃO IV - DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTOS.....	artigos 218 e
219	
SEÇÃO V - DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO.....	artigos 220 a
227	
SEÇÃO VI - DAS GARANTIAS.....	artigos 228 a
231	
SEÇÃO VII - DA FISCALIZAÇÃO E ENTREGA DOS LOTEAMENTOS E	
DESMEMBRAMENTOS.....	artigos 232 a
237	
SEÇÃO VIII - DA ACEITAÇÃO.....	artigos 238 a
242	
SEÇÃO IX - DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS.....	artigos 243 e
244	
SEÇÃO X - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES.....	artigo
245	
SEÇÃO XI - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO	
.....	artigos 246 a
248	
CAPÍTULO IV - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	artigos 249 a
252	
CAPÍTULO V - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.....	artigos 253 a
257	
CAPÍTULO VI - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE	
CONSTRUIR.....	
.....	artigos 258 a
265	
CAPÍTULO VII - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS.....	artigos 266 a
270	
CAPÍTULO VIII - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS	
.....	artigos 271 a
275	

CAPÍTULO IX - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS.....	artigos 276 a 277
CAPÍTULO X - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO.....	artigo 278
CAPÍTULO XI - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE.....	artigos 279 e 280
CAPÍTULO XII - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA .....	artigos 281 a 288
CAPÍTULO XIII - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	artigos 289 e 290
TÍTULO IV.....	artigos 291 a 317
SISTEMA DE GESTÃO DA POLÍTICA URBANA.....	artigos 291 e 292
CAPÍTULO I - DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL.....	artigo 293
CAPÍTULO II - DA PARTICIPAÇÃO POPULAR.....	artigo 294 a 311
SEÇÃO I - DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO.....	artigos 297 e 298
SEÇÃO II - DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA.....	artigos 299 a 301
SEÇÃO III - DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS.....	artigos 302 a 305
SEÇÃO IV - DO PLEBISCITO E DO REFERENDO.....	artigos 306 a 308
SEÇÃO V - DOS PROJETOS DE INICIATIVA POPULAR.....	artigo 309
SEÇÃO VI - DA GESTÃO ORÇAMENTÁRIA PARTICIPATIVA.....	artigos 310 e 311
CAPÍTULO III - DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS.....	artigos 312 a 317
TÍTULO V.....	artigos 318 a 324
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	artigos 318 a 324

#### ANEXOS

ANEXO 1 - GLOSSÁRIO DE TERMOS UTILIZADOS NA PRESENTE LEI

ANEXO 2 - MAPA DE ZONEAMENTO: ZONAS E MACROZONAS

ANEXO 3 - MAPA DE ZONEAMENTO: ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE

ANEXO 4 - MAPA DA HIERARQUIA VIÁRIA E VIAS FUTURAS

ANEXO 5 - TABELA DE CATEGORIAS DE LOTEAMENTOS E TABELA DE PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

ANEXO 6 - TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO E TABELA DE

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO  
ANEXO 7 - TABELA DE NÍVEIS DE INCOMODIDADE E TABELA DE INSTALAÇÃO DAS  
ATIVIDADES POR NÍVEL DE INCOMODIDADE  
ANEXO 8 - TABELA DE PARÂMETROS PARA REDE VIÁRIA E TABELA DESCRITIVA DA  
HIERARQUIA VIÁRIA  
ANEXO 9 - MAPA DAS ÁREAS COMPULSÓRIAS  
ANEXO 10 - DIAGRAMA DE ACABAMENTO PARA AS CALÇADAS E DIAGRAMA DAS  
REDES SUBTERRÂNEAS  
ANEXO 11 - TABELA DE PRAZOS DE ELABORAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO

**TÍTULO I**  
**CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS GERAIS**

## **CAPÍTULO I - DA CONCEITUAÇÃO**

**Art. 1º.** Este Plano Diretor, denominado Plano Diretor de Desenvolvimento Físico-Territorial de Carmo do Cajuru, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbanos do Município de Carmo do Cajuru, Estado de Minas Gerais.

Parágrafo Único. O plano plurianual, as diretrizes orçamentárias, o orçamento anual, os planos, programas e projetos urbanísticos, assim como demais instrumentos municipais de desenvolvimento deverão incorporar os princípios, diretrizes e prioridades contidos nesta Lei.

**Art. 2º.** Este Plano Diretor de Desenvolvimento Físico-Territorial abrange a totalidade do território do Município de Carmo do Cajuru, adequando sua política de desenvolvimento urbano e ambiental à Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, e define:

- I - a política e as estratégias de desenvolvimento físico-territorial do município;
- II - os critérios para garantir que a cidade cumpra com sua função social;
- III - os critérios para garantir que a propriedade cumpra com sua função social;
- IV - as regras orientadoras do uso e da ocupação do solo;
- V - o planejamento e a gestão democráticos do desenvolvimento físico-territorial.

§ 1º - A interpretação da presente Lei e seus anexos será realizada de forma a articular sistemática e integradamente todos os dispositivos nela contidos.

§ 2º - Visando a consecução da interpretação a que se refere o parágrafo anterior, deverá ser rigorosamente observado o significado dos conceitos, termos técnicos e expressões utilizados na presente Lei, que se encontram formalizados no Glossário em anexo.

## **CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS**

**Art. 3º.** Constituem objetivos do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico-Territorial de Carmo do Cajuru:

- I - garantir o direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e equipamentos urbanos, ao transporte, aos serviços públicos, à segurança, ao trabalho e ao lazer;
- II - orientar as ações dos diversos atores, públicos ou privados, que intervêm sobre o território do Município;
- III - garantir a participação de toda a população e setores da sociedade na tomada de decisões inerentes aos processos de planejamento e gestão urbanos, sempre observando critérios de transparência e legitimidade;
- IV - orientar os investimentos do Poder Público de acordo com os objetivos estabelecidos neste Plano Diretor, visando aproximar o planejamento e a gestão urbanos;
- V - promover a justiça social e reduzir as desigualdades no Município, buscando a reversão do processo de segregação sócio espacial e o impedimento da prática da especulação imobiliária, por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais;
- VI - promover a urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, visando a inclusão social de seus habitantes;

VII - elevar a qualidade do ambiente do Município, por meio da preservação do equilíbrio ecológico e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;

VIII - contribuir para a construção e difusão da memória e identidade do Município, por intermédio da preservação e desenvolvimento do patrimônio histórico e cultural, utilizando-o como meio de desenvolvimento sustentável;

IX - fortalecer a regulação pública sobre o solo urbano, mediante controle e fiscalização sobre o uso e ocupação do espaço do Município;

X - racionalizar o uso da infraestrutura instalada, evitando sua sobrecarga ou ociosidade, por meio do controle sobre o adensamento urbano;

XI - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;

XII - garantir a acessibilidade universal para toda a população, entendida como a facilidade de acesso a qualquer ponto do território, com atenção aos portadores de necessidades especiais;

XIII - capacitar agentes comunitários e/ou públicos do município de Carmo do Cajuru para participação e exercício em funções estratégicas na Região Centro-Oeste do Estado de Minas Gerais.

### **CAPÍTULO III - PRINCÍPIOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 4º.** Constituem os princípios norteadores deste Plano Diretor:

I - Igualdade e Justiça Social;

II - Função Social da Cidade;

III - Função Social da Propriedade;

IV - Desenvolvimento Sustentável;

V - Participação Popular.

#### **SEÇÃO I - DO PRINCÍPIO DA IGUALDADE E JUSTIÇA SOCIAL**

**Art. 5º.** O Município contribuirá com a promoção da igualdade e justiça social em seu território quando:

I - garantir a redução da segregação sócio espacial;

II - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;

III - garantir a recuperação dos investimentos públicos municipais que resultaram na valorização de imóveis urbanos;

IV - garantir igualdade de acesso aos equipamentos e serviços públicos;

V - garantir a justa distribuição dos equipamentos e serviços públicos pelo território;

VI - garantir o acesso à assistência técnica e jurídica gratuita para os cidadãos, comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

#### **SEÇÃO II - DO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE**

**Art. 6º.** Para os efeitos desta Lei, a cidade cumpre sua função social quando garante, de forma ampla e irrestrita, sempre visando promover a redução das desigualdades sociais, da justiça social e melhoria da qualidade de vida urbana:

- I - o acesso à moradia;
- II - o transporte público;
- III - o saneamento;
- IV - a cultura;
- V - o lazer;
- VI - a segurança;
- VII - a educação;
- VIII - a saúde.

### **SEÇÃO III - DO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

**Art. 7º.** A propriedade urbana deverá exercer plenamente a função social que lhe impõe o parágrafo 2º do art. 182 da Constituição Federal, combinado com o disposto nos termos do parágrafo único do art. 1º da Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único. Para os efeitos desta Lei, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende aos seguintes requisitos:

- I - compatibilidade do uso e do porte da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;
- II - compatibilidade do uso e do porte da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural, bem como do equilíbrio ecológico;
- III - compatibilidade do uso e do porte da propriedade com a segurança, bem estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

**Art. 8º.** A função social da propriedade urbana deverá subordinar-se às diretrizes de ordenamento territorial do Município expressas neste Plano, compreendendo:

- I - a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo evitando tanto a ociosidade quanto a sobrecarga dos investimentos públicos, sendo equilibrados em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao potencial ecológico;
- II - a intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infraestrutura e dos transportes e à preservação do equilíbrio ecológico;
- III - a adequação das condições de ocupação urbana às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de recursos naturais do Município;
- IV - a melhoria da paisagem urbana e a preservação dos sítios históricos;
- V - a preservação dos recursos naturais, dos mananciais de abastecimento de água do Município e a recuperação de áreas degradadas, visando à melhoria do meio ambiente;
- VI - o acesso à moradia digna, com a ampliação da oferta de habitação para as populações de renda média e baixa;
- VII - a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a incentivar a ação dos agentes promotores de Habitação de Interesse Social e Habitação do Mercado Popular;
- VIII - a promoção e o desenvolvimento de um sistema de transporte coletivo de qualidade, simultaneamente ao incentivo à redução do uso do transporte individual.

### **SEÇÃO IV - DO PRINCÍPIO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

**Art. 9º.** Sustentabilidade urbana consiste no desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Parágrafo Único. O Município promoverá o desenvolvimento sustentável quando garantir, de forma efetiva e irrevogável, para as presentes e futuras gerações, o direito:

- I - à terra urbana;
- II - à moradia;
- III - ao meio ambiente;
- IV - ao saneamento ambiental;
- V - à infraestrutura urbana;
- VI - ao transporte;
- VII - aos serviços públicos;
- VIII - ao trabalho;
- IX - ao lazer;
- X - à identidade cultural.

## **SEÇÃO V - DO PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO POPULAR**

**Art. 10.** O Município assegurará a participação popular quando a formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano forem realizados com ampla e irrestrita participação da população, assegurando que os diversos setores da sociedade tenham igual oportunidade de expressar suas opiniões e de participar dos processos decisórios.

Parágrafo Único. O Município assegurará a participação popular quando:

- I - der pleno funcionamento ao Sistema de Gestão da Política Urbana a que se refere o Título IV da presente Lei, sempre orientado pelo objetivo de assegurar a ampla e irrestrita participação popular;
- II - garantir acesso à informação pública;
- III - realizar audiências públicas, na forma prevista nos termos dos artigos 302 a 305 desta Lei, para divulgar e coletar a opinião da população sobre projetos de impacto para o Município.

## **TÍTULO II ESTRATÉGIAS DE QUALIFICAÇÃO DO TERRITÓRIO**

**Art. 11.** Constituem estratégias para o desenvolvimento municipal:

- I - estruturação urbana;
- II - qualificação ambiental;
- III - mobilidade urbana;
- IV - valorização dos espaços públicos.

### **CAPÍTULO I - DA ESTRUTURAÇÃO URBANA SEÇÃO I - DAS FINALIDADES, OBJETIVOS, PRINCÍPIOS E METAS**

**Art. 12.** A Estratégia de Estruturação Urbana visa a estruturação do espaço urbano, sua articulação com a área rural e a integração do Município à Região Centro-Oeste do Estado de Minas Gerais.

Parágrafo Único. A implementação da Estratégia de Estruturação Urbana dar-se-á a partir da conceituação, identificação e classificação dos elementos referenciais do espaço urbano, existentes ou potenciais, e das suas conexões, valorizando prioritariamente o espaço público.

**Art. 13.** Constituem os objetivos da estratégia de estruturação urbana:

I – compreender a dinâmica da cidade e do território a fim de melhor identificar e diagnosticar suas necessidades, problemas e potencialidades e melhor aplicar os programas propostos por essa lei;

II - planejar o desenvolvimento da cidade, das atividades econômicas do Município e a distribuição espacial da população, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

III - evitar a segregação de usos, promovendo a diversificação e mescla de usos compatíveis, de modo a reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na Cidade;

IV - estimular o adensamento da Cidade na área urbanizada, respeitando a capacidade de suporte da infraestrutura, serviços e equipamentos disponíveis;

V - otimizar o aproveitamento dos investimentos urbanos já realizados e gerar novos recursos, buscando reduzir progressivamente o déficit social representado pela carência de infraestrutura urbana, de serviços sociais e de moradia para a população de baixa renda;

VI - estimular a reurbanização e qualificação de áreas de infraestrutura básica incompleta e com carência de equipamentos urbanos e comunitários;

VII - coibir o surgimento de assentamentos irregulares, através da implantação de um sistema eficaz de fiscalização e da definição das condições e parâmetros para regularizar os assentamentos, incorporando-os à estrutura urbana, respeitado o interesse público e o meio ambiente;

VIII - coibir e rever a prática de construção e uso irregular das edificações, através da revisão da legislação municipal vigente, bem como da implantação de um sistema eficaz de fiscalização;

IX - estruturar e qualificar áreas que exercem o papel de centralidade urbana consolidada, com o objetivo de reforçar o papel das centralidades locais das áreas identificadas, dinamizando suas potencialidades de acordo com seu perfil socioeconômico e cultural;

X - implementar os projetos viários prioritários em todo o território do Município, de acordo com as diretrizes e prioridades a serem definidas no Plano Diretor de Mobilidade Urbana a que se refere o artigo 59;

XI - Ordenar e controlar o uso do solo, de forma a combater e evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;

c) o uso ou aproveitamento excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

e) o uso inadequado dos espaços públicos;

f) a poluição e a degradação ambiental.

XII - instituir mecanismos de controle da paisagem urbana, visando a qualidade ambiental da cidade e dos espaços públicos, possibilitando a identificação, leitura e apreensão da paisagem;

XIII - instituir o sistema de Áreas Verdes Públicas e de Patrimônio Público, no sentido de desestimular a sua alienação e incentivar sua preservação e utilização, adequando a oferta de equipamentos comunitários aos interesses da população e fortalecendo o poder fiscalizador do Município;

XIV - possibilitar melhoria no abastecimento de água, esgotamento sanitário, gestão dos resíduos sólidos, incentivando a implementação de coleta seletiva, drenagem urbana e pavimentação, priorizando o atendimento às famílias de baixa renda e promovendo a justiça social.

**Art. 14.** São os princípios básicos da estratégia de estruturação urbana:

I - integração dos instrumentos de desenvolvimento municipal;

II - compatibilização dos instrumentos de desenvolvimento municipal com as políticas de desenvolvimento regional;

III - prevalência do interesse público;

IV - participação comunitária;

V - continuidade, no tempo e no espaço, das ações básicas de planejamento urbano;

VI - fiscalização permanente para adoção de medidas corretivas e punitivas.

**Art. 15.** Constituem as principais metas da estratégia de estruturação urbana:

I - elaborar um detalhado diagnóstico dos problemas e potencialidades da cidade e do território com objetivo de implantar o Sistema de Informações Urbanas e Territoriais;

II - promover preferencialmente o crescimento urbano na Zona Urbana em Consolidação, definidas no "Mapa de Zoneamento: Zonas e Macrozonas" contido no Anexo 2;

III - promover a ocupação dos imóveis não ocupados, estimulando a realização de programas de habitação popular, inclusive mediante o estabelecimento de parcerias entre o Poder Público, a sociedade civil e a iniciativa privada;

IV - reestruturar a Zona Urbana Consolidada, a Zona Urbana em Consolidação e a Zona de Expansão Imediata, promovendo a implantação de equipamentos públicos e comunitários;

V - atrair a implantação de equipamentos urbanos, de abrangência regional, para a Zona Urbana em Consolidação;

VI - promover ações estratégicas conjuntas com os municípios limítrofes;

VII - ocupar prioritariamente os vazios urbanos na Zona Urbana em Consolidação, destinando áreas para a implantação da política habitacional para as populações de baixa renda e implantação de programas integrantes da Estratégia de Estruturação Urbana;

VIII - promover a regularização fundiária das áreas ocupadas irregular ou ilegalmente, já existentes e cadastradas pelo Poder Público, com o propósito de ordenar os espaços ocupados, urbanizar e legalizar a terra urbana, com vistas à melhoria das condições habitacionais, ambientais e de qualidade de vida da população;

IX - dinamizar e requalificar as centralidades locais na cidade, visando descentralizar as atividades comerciais e de serviços, reduzindo a intensidade de fluxos e incentivando a ocupação dos vazios.

## **SEÇÃO II - DOS PROGRAMAS DA ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA**

**Art. 16.** Constituem a estratégia de estruturação urbana os seguintes programas:

- I - Programa de Leitura Urbana e Territorial Participativa;
- II - Programa de Implementação e Gerenciamento do Sistema de Informações Urbanas e Territoriais;
- III - Programa de Reestruturação Urbana;
- IV - Programa de Regularização Fundiária e Urbanização;
- V - Programa de Integração Regional.

**Art. 17.** Os programas a que se refere o artigo 16 implementar-se-ão a partir da ação articulada e integrada entre os órgãos e entidades da administração municipal envolvidos com a especificidade do projeto ou da ação a ser desenvolvida.

**Art. 18.** O Programa Leitura Urbana e Territorial Participativa tem como objetivo criar e manter um histórico de inventário e diagnóstico do município, associado ao Sistema de Informações Urbanas e Territoriais, que se realizará através das seguintes ações:

I - leitura técnica da cidade e do território por meio do levantamento e mapeamento da:

- a) evolução histórica do município;
- b) inserção regional do município;
- c) indicadores de mobilidade urbana;
- d) caracterização e distribuição da população e seus movimentos;
- e) ocupação atual do território;
- f) infraestrutura urbana e de serviços;
- g) atividades econômicas do município;
- h) dinâmica imobiliária;

II - leitura participativa com as representações de bairros e comunidades;

III - comparativo entre as leituras técnica, leitura comunitária e estudos já existentes;

IV - diagnóstico dos problemas e potencialidades urbanas e territoriais;

V - atualização periódica da Leitura Urbana e Territorial.

**Art. 19.** O Programa de Implementação e Gerenciamento do Sistema de Informações Urbanas e Territoriais tem como objetivo:

I - reunir, gerir, integrar e atualizar o conjunto de informações sobre a cidade e o Município;

II - consolidar uma infraestrutura de informações geoespaciais;

III - integrar e partilhar os dados produzidos entre os departamentos locais;

IV - estabelecer a comunicação para utilizar os dados na Leitura Urbana e Territorial, no planejamento urbano e na formulação de políticas públicas eficazes.

**Art. 20.** O Programa de Reestruturação Urbana buscará a reestruturação e a qualificação de bairros, periferias e agrupamentos urbanos que se encontram com infraestrutura inadequada ou carentes de atividades econômicas e serviços públicos, implementando-se através de:

I - criação de Áreas de Especial Interesse Comercial que promovam a descentralização do desenvolvimento;

- II - distribuição equânime dos serviços, equipamentos públicos urbanos e comunitários e atividades que promovam o acesso aos benefícios da cidade;
- III - otimização da densidade urbana adequada à infraestrutura e aos usos nos diversos setores da cidade;
- IV - aproveitamento da infraestrutura instalada para a implantação de atividades econômicas.

**Art. 21.** No atendimento às diretrizes do Programa de Reestruturação Urbana, o Poder Público promoverá:

- I - ações indutoras da descentralização da oferta de comércio e serviços, objetivando o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada;
- II - implantação de infraestrutura que proporcione o desenvolvimento descentralizado voltado às áreas com deficiência de atividades econômicas;
- III - projetos e ações indutoras que visem a ocupação habitacional das áreas centrais e de outras onde há predominância de atividades de produção econômica;
- IV - ações para a estruturação dos setores mais carentes, através de projetos que promovam a sua qualificação.

**Art. 22.** O Programa de Regularização Fundiária e Urbanização buscará realizar a regularização fundiária em áreas de ocupação irregular, sem prejuízo das condições de segurança e salubridade da população residente, visando a melhoria das condições de infraestrutura dos assentamentos e das características ambientais do local.

Parágrafo Único. O Programa de Regularização Fundiária e Urbanização será aplicado exclusivamente nas Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) a que se referem os artigos 93 a 96 desta Lei e definidas no “Mapa de Zoneamento: Áreas Especiais de Interesse” constante no Anexo 3 da presente Lei, ou aquelas indicadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 23.** O Programa de Regularização Fundiária e Urbanização será implementado através de:

- I - normas especiais para urbanização compatíveis com a situação real dos assentamentos;
- II - regularização fundiária e urbanização específica dos assentamentos irregulares das populações de baixa renda, garantindo a permanência de seus moradores preferencialmente no local do assentamento, excetuando-se os locais que configurem situação de risco;
- III - transferência das famílias moradoras em áreas inadequadas ou consideradas de risco para lotes urbanizados, localizados preferencialmente próximo ao local do assentamento;
- IV - ações integradas e complementares das Políticas Públicas que promovam melhoria na qualidade de vida para as populações que integram os projetos de regularização fundiária, visando o cumprimento da Função Social da Cidade a que se refere o art. 6º e seus incisos.

Parágrafo Único. Nos casos de ocupação irregular em Áreas de Proteção Permanente em que não haja riscos à população moradora, ficará o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano encarregado de decidir sobre a adequação da implementação de ações de regularização fundiária e de urbanização.

**Art. 24.** Na execução de programas habitacionais de interesse social, o Município atenderá prioritariamente as demandas definidas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 25.** O Programa de Integração Regional visa articular a política urbana do Município de Carmo do Cajuru com as ações e políticas que envolvam os municípios da Região Centro-Oeste do Estado de Minas Gerais, prioritariamente no que se refere ao transporte, sistema viário, uso do solo e saneamento.

### **SEÇÃO III - DAS PRIORIDADES DAS AÇÕES DE ESTRUTURAÇÃO URBANA**

**Art. 26.** Fica estabelecida a seguinte ordem de prioridades, seguindo a mesma ordem dos incisos do presente artigo, com a finalidade de orientar o adensamento populacional e construtivo:

- I - Zona Consolidada;
- I - Zona Urbana em Consolidação;
- II - Zona de Expansão Imediata;
- III - Zona de Expansão Futura.

**Art. 27.** Fica estabelecida a seguinte ordem de prioridades, seguindo a mesma ordem dos incisos do presente artigo, com a finalidade de orientar a implementação de infraestrutura e equipamentos urbanos:

- I - Áreas Especiais de Interesse Social;
- II - Zona Urbana em Consolidação e Zona de Interesse Histórico-Cultural;
- III - Zona de Expansão Imediata;
- IV - Zona de Expansão Futura.

**Art. 28.** As ações de regularização fundiária deverão ter como prioridade as Áreas Especiais de Interesse Social.

**Art. 29.** A ordem de prioridades estabelecida nos incisos dos artigos 26 e 27 deve ser utilizada como referência na elaboração do orçamento anual, do plano plurianual e da lei de diretrizes orçamentárias conforme disposto no artigo 40, § 1º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

## **CAPÍTULO II - DA QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL**

### **SEÇÃO I - DAS FINALIDADES, OBJETIVOS, PRINCÍPIOS E METAS**

**Art. 30.** A Estratégia de Qualificação Ambiental do território do Município de Carmo do Cajuru faz parte da política ambiental municipal, que deverá ser desenvolvida pelos órgãos municipais competentes em parceria com a comunidade, visando:

- I - qualificar o território do Município, através da valorização de seu patrimônio ambiental e do incentivo à práticas rurais sustentáveis;
- II - promover a preservação e conservação do potencial ambiental do Município;
- III - garantir a perpetuação do patrimônio ambiental do Município, sempre buscando a superação de conflitos relacionados à poluição e degradação ambiental.

§ 1º - O patrimônio ambiental compreende o Patrimônio Cultural, Histórico, Artístico e Paisagístico e o Patrimônio Natural.

§ 2º - Os espaços representativos do patrimônio ambiental devem ter sua ocupação e utilização disciplinadas de forma a garantir a sua perpetuação, observado o disposto nos termos dos artigos 103 a 125 da presente Lei.

**Art. 31.** Para efeitos desta Lei, integram o Patrimônio Cultural, Histórico, Artístico e Paisagístico:

- I - o conjunto de bens imóveis de valor histórico-cultural significativo, sejam esses bens edificações isoladas ou não isoladas;
- II - manifestações culturais, entendidas como tradições, práticas e referências, bens intangíveis que conferem identidade ao Município;
- III - ambiências históricas e culturais;
- IV - parques urbanos e naturais;
- V - patrimônio arqueológico;
- VI - praças e sítios históricos;
- VII - paisagens notáveis.

Parágrafo Único. As edificações que integram o Patrimônio Cultural, Histórico, Artístico e Paisagístico são inventariadas e identificadas como tombadas ou classificadas em lei específica como sendo de Estruturação ou de Compatibilização, observando que:

- I - de Estruturação é aquela que por seus valores atribui identidade ao espaço, constituindo elemento significativo na estruturação da paisagem onde se localiza;
- II - de Compatibilização é aquela que expressa relação significativa com a de Estruturação e seu entorno, cuja volumetria e outros elementos de composição requerem tratamento especial.

**Art. 32.** Para os efeitos desta Lei, integram o Patrimônio Natural:

- I - os elementos naturais da paisagem, a saber, o ar, a água, o solo e o subsolo, a fauna, e a flora;
- II - os elementos naturais da paisagem urbana, a saber, as áreas verdes e fragmentos de ecossistemas indispensáveis à manutenção da biodiversidade ou à proteção das espécies ameaçadas de extinção;
- III - os elementos que representam marcos referenciais da paisagem, sendo indispensável a sua proteção, preservação e conservação, a fim de assegurar condições de equilíbrio ecológico urbano, essenciais à sadia qualidade de vida.

**Art. 33.** Constituem objetivos específicos da Estratégia de Qualificação Ambiental do território:

- I - a defesa e a conservação dos recursos naturais, para as presentes e futuras gerações;
- II - a preservação e restauração dos processos ecológicos essenciais e o manejo ecológico das espécies e ecossistemas;
- III - a compatibilização do desenvolvimento econômico e social com a preservação da qualidade do meio ambiente e dos ecossistemas;

- IV - a identificação, preservação e valorização dos elementos que constituem a identidade cultural e histórica do Município;
- V - a preservação e a divulgação das ambiências culturais e de promoção histórica, com vistas a recuperar a memória da cidade e seus simbolismos históricos, bem como despertar uma consciência de identidade da sociedade cajuruense para com seus espaços urbanos;
- VI - a criação, proteção e recuperação de ecossistemas originais e de áreas de proteção e relevância ambiental;
- VII - a proteção das áreas sujeitas a inundações e a redução dos impactos das enchentes;
- VIII - o aumento da regeneração da vegetação das margens dos cursos de água e a recuperação das matas ciliares com espécies nativas, visando a melhoria das condições ecológicas, a redução da descarga de efluentes e sedimentos no Rio Pará e outros cursos d'água;
- IX - a proteção e ampliação das áreas de preservação da vegetação nativa secundária, principalmente dentro do perímetro urbano;
- X - a conexão das áreas de preservação da vegetação nativa secundária com as áreas de preservação do sistema hídrico, formando um sistema de áreas verdes urbanas e aumentando os índices de arborização urbana;
- XI - a garantia da conservação da biodiversidade da vegetação secundária, preservando e ampliando as áreas com vegetação em regeneração ao longo dos cursos de rios, implantando seu manejo sustentável e monitoramento;
- XII - a preservação das nascentes e garantia do seu aproveitamento adequado para a necessidade de abastecimento em áreas rurais e urbanas;
- XIII - a preservação e o monitoramento das bacias hidrográficas com condições geotécnicas inaptas para ocupação urbana, visando a sua utilização como mananciais para abastecimento hídrico alternativo;
- XIV - a finalização da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) e a ampliação e melhoria da rede de atendimento de tratamento de esgoto;
- XV - a ampliação da coleta de lixo e de recicláveis, assim como melhoria dos serviços já existentes;
- XVI - a garantia de amplo acesso da população às áreas verdes e parques urbanos;
- XVII - a implantação de projetos paisagísticos de recuperação de áreas degradadas;
- XVIII - a busca de programas que visem à reciclagem e à adequada destinação dos resíduos urbanos;
- XIX - a articulação e integração das ações e atividades ambientais desenvolvidas pelos diversos órgãos e entidades do Município, com as ações e atividades ambientais desenvolvidas pelos órgãos federais e estaduais;
- XX - a valorização e o desenvolvimento da agricultura familiar sustentável local;
- XXI - a implantação de um novo cemitério ou crematório na sede do município, assim como a restauração e conservação do Cemitério Municipal.

**Art. 34.** Constituem princípios básicos da Estratégia de Qualificação Ambiental do território:

- I - compatibilização com as políticas do meio ambiente nacional e estadual;
- II - prevalência do interesse público;
- III - multidisciplinaridade no trato das questões ambientais;
- IV - compatibilização entre as políticas setoriais e demais ações;
- V - continuidade no tempo e no espaço das ações básicas de gestão ambiental;

- VI - estabelecimento de diretrizes específicas para o gerenciamento dos recursos hídricos do Município, através de uma política complementar às políticas nacional e estadual de recursos hídricos e de planos de uso e ocupação das bacias hidrográficas;
- VII - fiscalização permanente para adoção de medidas corretivas e punitivas;
- VIII - a obrigatoriedade de reparação do dano ambiental independente de outras sanções civis ou penais;
- IX - adoção de licenciamento e da avaliação de impactos ambientais de empreendimentos como medidas preventivas;
- X - educação ambiental.

**Art. 35.** A implementação da Estratégia de Qualificação Ambiental dar-se-á através de:

- I - definição e implementação do zoneamento ambiental do Município, nos termos desta Lei, compreendendo as áreas especialmente protegidas e as de interesse ambiental legal como unidades de planejamento ambiental e gestão territorial;
- II - implementação do Código Ambiental do Município;
- III - implantação do Sistema de Informações Municipais e especialmente do Cadastro Municipal Ambiental;
- IV - instituição de um Fundo Municipal do Meio Ambiente;
- V - fomento a uma política de ação integrada entre o Conselho Municipal do Meio Ambiente de Carmo do Cajuru, as organizações não governamentais e os demais órgãos e entidades incumbidos da realização das atividades de desenvolvimento ambiental;
- VI - programas, planos e projetos específicos de requalificação, manejo e gestão ambiental;
- VII - programas, planos e projetos específicos de incentivo e valorização da agricultura familiar e do desenvolvimento sustentável;
- VIII - acordos, parcerias, consórcios e convênios celebrados com entidades públicas e privadas;
- IX - aplicação de instrumentos urbanísticos e tributários com vistas ao estímulo à proteção do patrimônio natural;
- X - educação e monitoramento ambiental, através da utilização de meios compatíveis que viabilizem a conscientização e a participação da população no processo da gestão ambiental;
- XI - programas de incentivos fiscais e de orientação de ação pública, que estimulem as atividades destinadas a recuperar e conservar o equilíbrio ambiental.

**Art. 36.** Constituem principais metas da Estratégia de Qualificação Ambiental do território:

- I - de curto prazo, a serem concretizadas em até dois anos a partir da publicação desta Lei:
  - a) iniciar o planejamento e locação criteriosa de um novo cemitério ou crematório para a sede do Município;
  - b) iniciar o planejamento e alocação criteriosa de áreas de disposição de resíduos sólidos para reciclagem, compostagem e aterro;
  - c) iniciar o desenho e construção das estações de tratamento de água para indústrias poluentes;
  - d) iniciar o estabelecimento de áreas verdes e parques urbanos, especialmente nas várzeas sujeitas a enchentes e assentamentos de populações de baixa renda, podendo ser considerado o estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada para a consecução desta meta;
  - e) iniciar o programa de educação ambiental em todos os níveis de ensino;

- f) incentivar as parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada para a recuperação e manutenção de praças e áreas verdes do Município;
- g) alocar recursos, área e equipamentos para o desenvolvimento do sistema de informações ambientais municipais;
- h) alocar recursos para desenvolvimento dos programas de reflorestamento e de educação ambiental;
- i) alocar os recursos para restauração e preservação do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico da cidade.

II - de longo prazo, a serem concretizadas em até quinze anos a partir da publicação desta Lei:

- a) completar a construção e ampliação da rede de coleta e da estação de tratamento de esgoto;
- b) a construção de um novo cemitério ou crematório para a sede do Município;
- c) completar a alocação de área para disposição de resíduos sólidos, compostagem e aterro;
- d) unir as áreas urbanas verdes com as áreas adjacentes de preservação, para o estabelecimento de um corredor de flora e fauna ligando as áreas urbanas às de preservação;
- e) atingir o índice de arborização urbana de oito metros quadrados por habitante recomendado pela legislação estadual;
- f) revisar, avaliar, modificar e adaptar a legislação de qualidade ambiental de acordo com as condições atuais e experiência dos dez últimos anos;
- g) continuar com os programas avançados de educação ambiental para expandir as possibilidades do desenvolvimento sustentável;
- h) revisar, adaptar e intensificar os programas e políticas de reciclagem existentes, para a diminuição da disposição e de resíduos sólidos nos cursos d'água;
- i) concluir a recuperação e valorização do patrimônio histórico e cultural, utilizando os recursos a que se refere a alínea *i* do inciso I do presente artigo, bem como redimensionar o programa de recuperação e valorização do patrimônio histórico e cultural, a fim de incorporar novos bens que venham a surgir;
- j) revisar, adaptar e fomentar as regulamentações, programas e políticas de estímulo ao reflorestamento das espécies nativas como uma atividade de negócio para motivar o setor privado a investir nessa atividade.

## **SEÇÃO II - DOS PROGRAMAS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL**

**Art. 37.** Constituem programas da Estratégia de Qualificação Ambiental:

- I - Programa de Valorização do Patrimônio Cultural, Histórico, Artístico e Paisagístico;
- II - Programa de Implementação e Gerenciamento do Sistema de Informações Ambientais;
- III - Programa de Gerenciamento das Bacias Hidrográficas e de Proteção às Áreas Naturais;
- IV - Programa de Gestão Ambiental;
- V - Programa de Requalificação Ambiental de Cursos de Água;
- VI - Programa de Gerenciamento das Atividades de Impacto e de Prevenção e Controle da Poluição;
- VII - Programa de Incentivo e Valorização da Agricultura Familiar.

## **SUBSEÇÃO I - PROGRAMA DE VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL, HISTÓRICO, ARTÍSTICO E PAISAGÍSTICO**

**Art. 38.** O Programa de Valorização do Patrimônio Cultural, Histórico, Artístico e Paisagístico envolverá ações e políticas que permitam:

- I - identificar e classificar elementos de valor cultural;
- II - estabelecer diretrizes e desenvolver projetos com vistas ao resgate da memória cultural e histórica, tais como restauração, revitalização e desenvolvimento do potencial de áreas e locais com características históricas e culturais significativas;
- III - criar ou aperfeiçoar instrumentos normativos para incentivar a preservação, proporcionando a integração da população, especialmente das regiões mais carentes do Município através da criação, produção e usufruto de bens culturais.

§ 1º - O programa implementar-se-á a partir das seguintes diretrizes:

- I - valorização das potencialidades turísticas, do patrimônio natural e cultural do território;
- II - incentivo ao desenvolvimento de atividades culturais que proporcionem a integração social;
- III - preservação e valorização do patrimônio histórico do Município;
- IV - valorização da diversidade cultural e étnica do Município;
- V - apoio a movimentos e manifestações culturais que contribuam para a qualidade da vida e para a pluralidade do Município.

§ 2º - No atendimento das diretrizes, o Poder Público promoverá:

- I - as ações que identifiquem as potencialidades locais e promovam a criação de rotas culturais gastronômicas, turísticas, étnicas e ambientais;
- II - as ações e projetos de incentivo ao desenvolvimento de atividades culturais promotoras da integração social;
- III - a criação de um cadastro informatizado e de um inventário de bens com valor histórico, cultural e paisagístico a ser integrado ao Sistema de Informações Municipais;
- IV - a identificação e definição de formas de incentivos para a promoção e divulgação de roteiros turísticos estabelecidos a partir de parcerias com proprietários locais e investidores privados;
- V - a elaboração de normas para a preservação de bens culturais, vegetação significativa e referências urbanas;
- VI - a utilização da legislação municipal ou tombamento para proteger bens culturais, vegetação significativa e referências urbanas;
- VII - a preservação e a identidade dos bairros, valorizando as características de sua história, sociedade e cultura;
- VIII - o adequado controle da interferência visual nas áreas envoltórias de imóveis preservados;
- IX - estudos e estabelecimento de normas para as áreas envoltórias de bens tombados, contribuindo para a preservação da paisagem urbana e racionalizando o processo de aprovação de projetos e obras;
- X - a preservação do patrimônio por meio de mecanismos de transferência de potencial construtivo e implementação de políticas de financiamentos de obras e de isenções fiscais;

- XI - a criação de mecanismos de captação de recursos em áreas de interesse histórico ou cultural, visando à sua preservação e revitalização;
- XII - o incentivo à participação e a gestão pela comunidade na pesquisa, identificação, preservação e promoção do patrimônio histórico, cultural, ambiental e arqueológico;
- XIII - a organização de um sistema de informações e de divulgação da vida cultural e da história do Município;
- XIV - a instalação de centros de memória das comunidades, favorecendo a preservação de sua identidade, história e cultura.

## **SUBSEÇÃO II - DO PROGRAMA DE IMPLEMENTAÇÃO E GERENCIAMENTO DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES AMBIENTAIS**

**Art. 39.** O Programa de Implementação e Gerenciamento do Sistema de Informações Ambientais permitirá a criação e implantação do cadastro dos recursos ambientais e das atividades potencialmente poluidoras, assim como a realização de atividades de monitoramento e fiscalização efetiva da realização da política territorial e das políticas setoriais no Município, através da implantação do Cadastro Municipal Ambiental.

**Art. 40.** O Programa de Implementação e Gerenciamento do Sistema de Informações Ambientais buscará:

- I - a articulação entre produtores e usuários das informações referentes ao território;
- II - o estabelecimento de critérios que garantam a qualidade e a acessibilidade dessas informações;
- III - subsidiar as ações governamentais na identificação e no monitoramento do território e seus elementos de constituição;
- IV - auxiliar o processo de tomada de decisões para o desenvolvimento de programas e ações coordenadas.

**Art. 41.** O Programa será implementado através das seguintes ações:

- I - criação de uma base cartográfica territorial unificada;
- II - implantação de um processo permanente, dinâmico e atualizado para a coleta, armazenamento e atualização dos dados referentes ao desenvolvimento do município;
- III - incorporação de tecnologia de geoprocessamento para a implantação e desenvolvimento do sistema;
- IV - incentivo permanente aos levantamentos geográficos e materiais técnicos que representem as características territoriais do município em transformação;
- V - monitoramento ecológico e controle de poluição;
- VI - qualificação técnica profissional para o gerenciamento, desenvolvimento e atualização do sistema.

## **SUBSEÇÃO III - DO PROGRAMA DE GERENCIAMENTO DAS BACIAS HIDROGRÁFICAS E DE PROTEÇÃO ÀS ÁREAS NATURAIS**

**Art. 42.** O Programa de Gerenciamento das Bacias Hidrográficas e de Proteção às Áreas Naturais objetivará a implantação de um sistema de gestão para a conservação dos mananciais e das reservas de água subterrânea do Município, definindo as bacias hidrográficas como unidades territoriais de gestão ambiental.

Parágrafo Único. O Programa visará a preservação das faixas marginais de proteção de recursos hídricos e a requalificação e redescoberta de áreas com potencial de uso para a coletividade.

**Art. 43.** Na implementação do Programa serão adotadas as seguintes diretrizes:

- I - promoção da qualidade de vida através da valorização ambiental dos parques e espaços naturais;
- II - integração sustentável entre os espaços urbanizados e o ambiente natural;
- III - adequado aproveitamento dos potenciais naturais e culturais do Município, promovendo a conservação ambiental e a qualificação da paisagem.

**Art. 44.** Para a implementação do gerenciamento das bacias hidrográficas, o Poder Público encaminhará as seguintes ações:

- I - identificação das atividades existentes nas bacias de captação de água potável;
- II - promoção de políticas e aplicação de mecanismos que visem a recuperação, a conservação e a requalificação do ambiente natural;
- III - definição de critérios para a delimitação de unidades territoriais que possibilitem o uso do solo adequado às características territoriais do local;
- IV - adoção de parâmetros mínimos que garantam a qualidade ambiental local, em especial a cobertura vegetal de espécies nativas;
- V - identificação, monitoramento e o controle dos poços de extração de água subterrânea e das nascentes;
- VI - proteção das áreas naturais que contará com o desenvolvimento dos estudos para a identificação de espaços representativos de valor natural, com vistas a estabelecer critérios, seja de preservação, seja de usos sustentáveis, sejam ambos, resguardando as características que lhe conferem peculiaridade e envolvendo a recuperação de áreas degradadas e a prevenção de riscos ambientais.

#### **SUBSEÇÃO IV - DO PROGRAMA DE GESTÃO AMBIENTAL**

**Art. 45.** O Programa de Gestão Ambiental elaborará o Plano de Gestão Ambiental, contendo diretrizes gerais de atuação consolidadas a partir dos planos setoriais de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, gerenciamento de resíduos sólidos e de energia e do plano de proteção ambiental, visando a estabelecer prioridades de atuação articuladas, qualificando soluções e reduzindo custos operacionais no âmbito das bacias hidrográficas.

**Art. 46.** O Programa instituirá um processo de gerenciamento dos resíduos sólidos e líquidos produzidos no Município, e objetivará à conservação ambiental e o seu melhor aproveitamento, através das seguintes ações:

- I - educação voltada à conscientização ambiental para todos os segmentos da população;
- II - adequada triagem e acondicionamento dos resíduos;
- III - coleta seletiva eficiente e de abrangência em todo o território municipal;
- IV - transporte adequado e apropriado;

V - destinação final ambientalmente sustentável, através do reaproveitamento dos elementos passíveis de reutilização e do acondicionamento adequado dos resíduos orgânicos e não-recicláveis;

VI - criação de atividades econômicas que proporcionem o desenvolvimento social do município através do melhor aproveitamento dos materiais descartados;

VII - estímulo a alternativas que garantam o tratamento adequado dos efluentes.

## **SUBSEÇÃO V - DO PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO AMBIENTAL DE CURSOS D'ÁGUA**

**Art. 47.** O Programa de Requalificação Ambiental de Cursos d'Água compreenderá um conjunto de ações, sob a coordenação do Poder Público, com a participação de proprietários e comunidade em geral, visando promover transformações urbanísticas estruturais e a progressiva valorização e melhoria da qualidade ambiental da Cidade, com a implantação de parques lineares contínuos e caminhos verdes, configurando o Sistema de Áreas Verdes do Município.

§ 1º - Parques lineares são intervenções urbanísticas que visam recuperar para os cidadãos a consciência do sítio natural em que vivem, ampliando progressivamente as áreas verdes.

§ 2º - Caminhos verdes são intervenções urbanísticas visando interligar os parques da Cidade e os parques lineares a serem implantados mediante requalificação paisagística de logradouros por maior arborização e permeabilidade das calçadas.

**Art. 48.** O Programa de Requalificação Ambiental de Cursos d'Água se realizará através das seguintes ações:

I - definição e aplicação de mecanismos especiais para a regulamentação urbana;

II - recuperação das características naturais das Áreas de Preservação Permanente que tenham sido ocupadas e que ofereçam risco iminente aos seus moradores, mediante a aplicação dos instrumentos e mecanismos previstos neste Plano Diretor e na legislação pertinente;

III - criação de caminhos alternativos de conexão espacial urbana;

IV - criação de mecanismos fiscalizadores das ações de poluição e degradação do potencial hídrico do Município;

V - ampliação progressiva e contínua das áreas verdes permeáveis ao longo dos cursos de água localizados na Macrozona Urbana I, de modo a diminuir os fatores causadores de enchentes e os danos delas decorrentes, aumentando a absorção pelo solo das águas pluviais e instalando dispositivos para sua retenção, quando necessário;

VI - ampliação dos espaços de lazer ativo e contemplativo, criando progressivamente parques lineares ao longo dos cursos de água urbanizados e não urbanizados, de modo a atrair para a vizinhança empreendimentos residenciais que causem menores impactos ambientais;

VII - integração das áreas de vegetação significativa de interesse paisagístico com parques lineares e caminhos verdes, de modo a garantir e fortalecer sua condição de proteção e preservação;

VIII - ampliação e articulação dos espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres;

IX - recuperação das áreas degradadas, adequando-as aos usos estabelecidos neste Plano Diretor;

X - integração das atividades de prestação de serviços e equipamentos esportivos e sociais aos parques lineares previstos;

XI - construção, ao longo dos parques lineares, de vias de circulação de pedestres e ciclovias;

XII - mobilização da população envolvida em cada projeto de modo a obter sua participação e identificação de suas necessidades e anseios quanto às características físicas e estéticas do seu bairro de moradia;

XIII - motivação de programas educacionais visando aos devidos cuidados com o lixo domiciliar, à limpeza dos espaços públicos, ao permanente saneamento dos cursos d'água e à fiscalização desses espaços;

XIV - criação de condições para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com o Programa de Recuperação Ambiental forneçam os recursos necessários à sua implantação e manutenção, sem ônus para a municipalidade;

XV - promoção de ações de saneamento ambiental dos cursos de água;

XVI - implantação eficiente de sistemas de captação e destinação das águas pluviais;

XVII - busca de formas para impedir que as galerias de águas pluviais sejam utilizadas para ligações de esgoto clandestino.

**Art. 49.** O conjunto de ações previstas no Programa de Requalificação Ambiental de Cursos d'Água poderá ser proposto e executado tanto pelo Poder Público Municipal quanto pela iniciativa privada, utilizando-se, para tanto, dos instrumentos previstos nesta Lei.

#### **SUBSEÇÃO VI - DO PROGRAMA DE GERENCIAMENTO DAS ATIVIDADES DE IMPACTO E DE PREVENÇÃO E CONTROLE DA POLUIÇÃO**

**Art. 50.** O Programa de Gerenciamento das Atividades de Impacto e de Prevenção e Controle da Poluição terá como objetivo instituir um processo de identificação, classificação, regulamentação e fiscalização para as atividades que já produzem impactos no espaço territorial do Município e para aquelas que nele desejam instalar-se, estabelecendo formas de monitoramento e aplicando os competentes estudos de impacto e medidas mitigadoras para a minimização da poluição ou a solução dos conflitos causados.

**Art. 51.** O Programa de Gerenciamento das Atividades de Impacto e de Prevenção e Controle da Poluição promoverá ações permanentes de monitoramento da qualidade do ar, da água, do solo e do espaço urbano, visando à prevenção, ao controle e à fiscalização das atividades potencialmente poluidoras, considerando as condições atmosférica, hídrica, do solo, sonora e visual e a degradação do meio ambiente.

#### **SUBSEÇÃO VII - DO PROGRAMA DE INCENTIVO E VALORIZAÇÃO DA AGRICULTURA FAMILIAR**

**Art. 52.** O Programa de Incentivo e Valorização da Agricultura Familiar terá como objetivos:

I - desenvolver social e economicamente as Macrozonas Urbanas III e Macrozona Rural;

II - desenvolver políticas de educação alimentar nas escolas;

III - incentivar e valorizar a agricultura e a pecuária familiar e de pequeno porte;

IV - incentivar e promover a agricultura e pecuária sustentável e o uso sustentável do solo;

V - incentivar e melhorar a qualidade da produção da agricultura e pecuária local.

**Art. 53.** O conjunto de ações previstas no Programa de Incentivo e Valorização da Agricultura Familiar a ser proposto e executado pelo Poder Público Municipal deverá conter no mínimo:

I - estudo criterioso e mapeamento das infraestruturas necessárias para agricultura, tais como:

- a) abastecimento de água;
- b) vias de circulação de veículos;
- c) localização e classificação dos agricultores;
- d) localização e cronograma das feiras e eventos agropecuários do município e região de influência;
- e) identificação e localização das associações de beneficiamento.

II - promoção de políticas e aplicação de mecanismos que:

- a) incentive e valorize a agricultura familiar local e sustentável;
- b) desenvolva socialmente as Macrozonas Urbanas III e Macrozona Rural.

III - mobilização da população envolvida em cada projeto de modo a obter sua participação e identificação de suas necessidades e anseios;

IV - motivação de programas educacionais visando à conscientização alimentar e dos benefícios da agricultura sustentável e orgânica.

### **CAPÍTULO III - DA MOBILIDADE URBANA**

#### **SEÇÃO I - DAS FINALIDADES, OBJETIVOS, PRINCÍPIOS E METAS**

**Art. 54.** A Estratégia de Mobilidade Urbana tem como objetivo geral incrementar os componentes do Sistema de Mobilidade Urbana.

Parágrafo Único. Entende-se por Sistema de Mobilidade Urbana a articulação e integração dos componentes estruturadores da mobilidade, incluindo transporte, sistema viário, trânsito, educação de trânsito e integração regional, de forma a assegurar o direito de ir e vir com sustentabilidade e a melhor relação custo-benefício social.

**Art. 55.** Constituem objetivos da Estratégia de Mobilidade Urbana:

- I - reduzir as distâncias a percorrer e os tempos de viagem;
- II - reduzir os custos operacionais;
- III - melhorar a fluidez do trânsito, mantendo-se níveis de segurança adequados;
- IV - garantir a fluidez no transporte de cargas e mercadorias, visando o desenvolvimento econômico;
- V - implantar o sistema de transporte coletivo e integrado de passageiros;
- VI - qualificar o sistema de atendimento às pessoas deficientes e com necessidades especiais;
- VII - implantar e desenvolver o sistema cicloviário;
- VIII - implantar e integrar os modos de transporte coletivo;
- IX - articular o sistema de mobilidade municipal com o regional, estadual e nacional;

- X - obter uma maior interligação entre as diversas partes da cidade através da readequação do sistema viário;
- XI - promover a padronização e qualificação dos passeios;
- XII - integrar os novos projetos e obras de estruturação urbana com o tecido urbano preexistente;
- XIII - estimular e desenvolver a implantação de garagens e estacionamentos;
- XIV - incrementar o sistema de sinalização viária;
- XV - aumentar a segurança no entorno do trânsito ferroviário dentro do perímetro urbano.

**Art. 56.** São os princípios básicos da Estratégia de Mobilidade Urbana:

- I - prioridade da acessibilidade cidadã, voltada a pedestres, ciclistas, pessoas com necessidades especiais e mobilidade reduzida, em relação ao transporte motorizado;
- II - prioridade do transporte coletivo sobre o individual;
- III - redução das necessidades de deslocamento;
- IV - interdependência entre mobilidade urbana e usos do solo.

Parágrafo Único. No caso de obras de construção de praças, vias públicas, loteamentos e espaços urbanos em geral, serão observadas, tanto nos planos e projetos de iniciativa privada como do Poder Público, as disposições contidas nos termos da legislação referente à acessibilidade de pessoas portadoras de deficiências ou com mobilidade reduzida, notadamente a Lei Federal nº 10.098/00, combinada com a NBR-9050, ou outras que as substituam ou complementem.

**Art. 57.** Constituem as principais metas da Estratégia de Mobilidade Urbana:

I - metas de curto prazo, a serem concretizadas em até dois anos a partir da publicação desta Lei:

- a) elaborar e implantar o Plano Diretor de Mobilidade Urbana;
- b) elaborar e implantar o Programa de Ampliação da Oferta de Estacionamentos;
- c) implementar incentivos legais à construção de estacionamentos e garagens;
- d) definir alternativas para recuperar a ligação viária em assentamentos desconexos;
- e) elaborar projeto urbanístico e paisagístico que solucione os impactos negativos da via férrea na cidade e melhor aproveite sua localidade em prol da mobilidade urbana e do espaço público;
- f) projetar e implantar vias futuras, de acordo com o Mapa da Hierarquia Viária e Vias Futuras do anexo 4.

II - meta de médio prazo, a ser concretizada em até seis anos a partir da publicação desta Lei:

- a) implementar as ações do Plano Diretor de Mobilidade Urbana;
- b) Implantar projeto urbanístico e paisagístico da via férrea referente a alínea e do inciso I deste artigo;
- c) projetar e implantar vias futuras, de acordo com o Mapa de Vias Futuras do anexo 4.

III - metas de longo prazo, a serem concretizadas em até dez anos a partir da publicação desta Lei:

- a) ampliar as possibilidades de integração da cidade com as Rodovias MG-050 e BR-381;
- b) concretizar as ações do Plano Diretor de Mobilidade Urbana.

## **SEÇÃO II - DOS PLANOS E PROGRAMAS DA ESTRATÉGIA DE MOBILIDADE URBANA**

**Art. 58.** A implementação da Estratégia de Mobilidade Urbana dar-se-á através:

I - do Plano Diretor de Mobilidade Urbana;

II - do Programa de Ampliação da Oferta de Estacionamentos através da implantação e do incentivo à criação de estacionamentos temporários, que consistem em estacionamentos públicos com tarifação periódica, ao longo dos logradouros de áreas de centralidade.

Parágrafo Único. A consecução do programa, para alcançar os objetivos referidos nos termos do artigo 55, englobará detalhamento da malha viária básica do Município, devendo ser apreciado pela comunidade e, quando intermunicipal e contíguo, discutir com as autoridades competentes do município limítrofe.

**Art. 59.** O Plano Diretor de Mobilidade Urbana a que se refere a alínea a do inciso I do artigo 57 deverá conter, no mínimo:

I - matriz de origem e destino de mobilidade;

II - caracterização dos fluxos predominantes de pessoas e bens, identificando por intermédio da pesquisa de origem e destino:

- a) principais regiões de origem e destino;
- b) modos de circulação;
- c) motivos das viagens;
- d) horários e volumetrias das viagens.

III - identificação dos principais trechos de deseconomias de mobilidade:

- a) acidentes de trânsito;
- b) congestionamentos;
- c) poluição sonora, atmosférica e visual.

IV - simulação dos fluxos predominantes das demandas manifestas dos transportes coletivo, de carga e individual, caracterizando os principais trechos de deseconomias ou impactos negativos;

V - simulação dos fluxos de mobilidade de demandas futuras, de macro empreendimentos públicos ou privados, geradores e/ou atratores de transportes;

VI - elaboração da rede proposta de mobilidade, caracterizando as principais intervenções:

- a) no sistema viário, contendo hierarquia, tipos e perfis das vias;
- b) nos transportes;
- c) no trânsito.

VII - identificação dos principais trechos de deseconomias de mobilidade, onde ocorram em maior número os acidentes de trânsito, congestionamentos, poluição sonora, atmosférica e visual;

VIII - estratégia de implementação das ações necessárias à consecução da rede proposta de mobilidade, relacionando-as às diretrizes e prioridades deste Plano Diretor, para três cenários básicos:

- a) curto prazo: situação atual otimizada, com minimização das deseconomias;
- b) médio prazo: situação intermediária para a realização dos objetivos propostos;
- c) longo prazo: situação futura ideal, com sustentabilidade social, econômica e ambiental.

#### **CAPÍTULO IV - DA VALORIZAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS** **SEÇÃO I - DAS FINALIDADES, OBJETIVOS, PRINCÍPIOS E METAS**

**Art. 60.** A Estratégia de Valorização dos Espaços Públicos compreende a reorganização e revitalização de áreas públicas, de forma a evitar sua ocupação desordenada e assegurar o cumprimento de sua função social.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, consideram-se Espaços Públicos todos os espaços abertos de uso coletivo de propriedade do Poder Público, arborizados ou não, que tenham valor social para os cidadãos como locais destinados prioritariamente a atividades de lazer, contemplação, encontro e convívio, ou que apresentem potencial para abrigar essas atividades.

§ 2º - Os espaços públicos são classificados, segundo seu porte e área de influência, em três níveis:

- I - de vizinhança, que são aqueles de pequeno porte e que atendem a um pequeno conjunto de quadras e lotes, servindo como unidade básica do sistema de espaços públicos e abrigando especialmente atividades relacionadas ao convívio e ao lazer cotidianos;
- II - de bairro, que são aqueles de médio porte e que atendem a um escopo maior de atividades, incluindo aquelas de interesse comunitário, de conservação ambiental e de recreação, entre outros;
- III - municipais, que são aqueles de grande porte e que atendem a todo o Município, podendo abrigar uma grande diversidade de atividades, especialmente aquelas relacionadas à preservação e conservação ambiental.

**Art. 61.** Constituem objetivos da Estratégia de Valorização dos Espaços Públicos:

- I - criar um sistema de espaços públicos articulados entre si e com o seu entorno, promovendo os tratamentos urbanísticos e de infraestrutura adequados;
- II - distribuir adequadamente os espaços públicos pelo território, considerando seu porte, área de influência, a demanda atual, a demanda projetada, a infraestrutura, o acesso, o transporte e demais critérios pertinentes;
- III - otimizar o uso dos espaços públicos para cumprimento das funções sociais da Cidade;
- IV - viabilizar parcerias com a iniciativa privada e com associações de moradores na gestão e revitalização dos espaços públicos;
- V - criar, por meio de lei específica, normas para a regulamentação e controle da publicidade e propaganda no município.

**Art. 62.** São os princípios básicos da Estratégia de Valorização dos Espaços Públicos:

- I - reconhecimento dos espaços públicos como elementos que contribuem para o exercício da cidadania;
- II - acessibilidade dos espaços públicos a toda a população;
- III - justa distribuição dos espaços públicos pelo território, em termos qualitativos e quantitativos;
- IV - priorização da revitalização e implementação de espaços públicos nas áreas mais carentes;
- V - integração com os objetivos e as ações da Estratégia de Qualificação Ambiental, definida no Capítulo II deste Título, especialmente com o Sistema de Áreas Verdes e parques lineares;
- VI - prevalência do interesse público;
- VII - gestão democrática;
- VIII - compatibilização entre as políticas setoriais e demais ações;
- IX - continuidade, no tempo e no espaço, das ações básicas de planejamento urbano;
- X - fiscalização permanente para adoção de medidas corretivas e punitivas.

**Art. 63.** São as principais metas da Estratégia de Valorização dos Espaços Públicos:

- I - criar um cadastro de áreas e imóveis públicos integrado ao Sistema de Informações Urbanas e Territoriais e do Sistema de Informações Municipais definido nos termos do Capítulo III do Título IV da presente Lei;
- II - criar o parque linear nas Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA) tipo I e tipo III, conforme definição do artigo 104 desta Lei, ao longo do Ribeirão Empanturrado localizado no perímetro urbano, conforme os Mapas de Zoneamento dos anexos 2 e 3;
- III - adequar as contrapartidas do uso dos espaços públicos pela iniciativa privada tendo em conta os valores do mercado imobiliário.

## **SEÇÃO II - DOS PLANOS E PROGRAMAS DA ESTRATÉGIA DE VALORIZAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS**

**Art. 64.** A implementação da Estratégia de Valorização dos Espaços Públicos dar-se-á através:

- I - do estabelecimento de programas que assegurem a preservação, manutenção e conservação dos espaços públicos não ocupados, com o compromisso de coibir invasões;
- II - da aquisição de terrenos para a implantação de praças e equipamentos sociais, com a participação das comunidades beneficiadas;
- III - da criação de normas específicas que regulamentem o uso e a implantação de equipamentos de infraestrutura no solo, subsolo e espaço aéreo das vias públicas.

## **TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR**

**Art. 65.** Os instrumentos adotados por este Plano Diretor são:

- I - instrumentos de indução do desenvolvimento urbano;
- II - instrumentos de regularização fundiária;
- III - instrumentos de gestão democrática;

IV - instrumento de financiamento da política urbana.

**Art. 66.** Os instrumentos de indução do desenvolvimento urbano adotados por este Plano Diretor são:

- I - zoneamento, na forma do Capítulo I do presente Título;
- II - normas de uso e ocupação do solo, na forma do Capítulo II do presente Título;
- III - normas de parcelamento do solo, na forma do Capítulo III do presente Título;
- IV - transferência do direito de construir, na forma do Capítulo IV do presente Título;
- V - direito de preferência, na forma do Capítulo V do presente Título;
- VI - outorga onerosa do direito de construir, na forma do Capítulo VI do presente Título;
- VII - operações urbanas consorciadas, na forma do Capítulo VII do presente Título;
- VIII - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, na forma do Capítulo VIII do presente Título;
- IX - IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos em títulos, na forma do Capítulo IX do presente Título;
- X - consórcio imobiliário, na forma do Capítulo X do presente Título;
- XI - direito de superfície, na forma do Capítulo XI do presente Título;
- XII - Estudo de Impacto de Vizinhança, na forma do Capítulo XII do presente Título.

**Art. 67.** Os instrumentos de regularização fundiária adotados por este Plano Diretor encontram-se previstos nos termos do Capítulo XIII do presente Título, e são:

- I - usucapião especial urbano;
- II - concessão especial para fins de moradia.

**Art. 68.** Os instrumentos de gestão democrática e os instrumentos de financiamento da política urbana compõem o Sistema de Gestão da Política Urbana descrito no Título IV desta Lei.

§ 1º - Os instrumentos de gestão democrática adotados por este Plano Diretor são:

- I - a audiência pública, na forma dos artigos 302 a 305;
- II - o plebiscito, na forma dos artigos 306 e 307;
- III - o referendo, na forma do artigo 308;
- IV - a iniciativa popular, na forma do artigo 309;
- V - a gestão orçamentária participativa, na forma dos artigos 310 e 311.

§ 2º - O instrumento de financiamento da política urbana adotado por este Plano Diretor é o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, na forma dos §§ 1º e 2º do artigo 298.

## **CAPÍTULO I - DO ZONEAMENTO**

**Art. 69.** O Zoneamento consiste na divisão do território em macrozonas, zonas e áreas especiais de interesse, estabelecendo as diretrizes para o uso e a ocupação do solo no Município, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

§ 1º - As Macrozonas são unidades territoriais que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo, em concordância com as estratégias da Política Urbana, definindo uma

visão de conjunto que integra todo o Município.

§ 2º - As Zonas são subdivisões das macrozonas em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definindo as áreas de interesse de uso onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

§ 3º - As Áreas de Especial Interesse são unidades territoriais com características que exigem tratamento e estratégias de qualificação específicos, podendo ser descontínuas e estar distribuídas por todo o Município.

## **SEÇÃO I - DAS MACROZONAS**

**Art. 70.** O território do Município de Carmo do Cajuru fica dividido em quatro macrozonas:

- I - Macrozona Urbana I, que corresponde às porções urbanizadas dos centros urbanos do município com ocupação mais densa e mais consolidada;
- II - Macrozona Urbana II, que corresponde às porções urbanizada dos centros urbanos do território do município com ocupação rarefeita e mais recente;
- III - Macrozona Urbana III, que corresponde às porções do território com baixo ou médio grau de ocupação constituindo-se em núcleos isolados ou prolongamentos urbanos que caracterizam-se pela mescla de usos rurais e urbanos;
- IV - Macrozona Rural, que corresponde às áreas localizadas fora dos perímetros urbanos.

§ 1º - Os perímetros definidos pelas Macrozonas Urbanas I, II e III definem o perímetro urbano do Município.

§ 2º - Os perímetros dos elementos do zoneamento estão definidos no “Mapa de Zoneamento: Zonas e Macrozonas” constante no Anexo 2.

### **SUBSEÇÃO I - DA MACROZONA URBANA I**

**Art. 71.** Constituem objetivos para a Macrozona Urbana I:

- I - controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas com melhores condições de urbanização, adequando-o à infraestrutura disponível;
- II - garantir a utilização dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados;
- III - possibilitar a instalação de uso misto;
- IV - orientar os planos, projetos e ações relacionados à implantação e manutenção da infraestrutura;
- V - incentivar e desenvolver as centralidades de bairros.

**Art. 72.** A Macrozona Urbana I subdivide-se em:

- I - Zona Urbana Consolidada;
- II - Zona Urbana em Consolidação;

**Art. 73.** A Zona Urbana Consolidada caracteriza-se por:

- I - densidade populacional média a alta com potencial limitado para adensamento;
- II - uso predominantemente misto;
- III - concentração dos equipamentos urbanos públicos do Município;
- IV - infraestrutura consolidada;
- V - sistema viário com problemas de saturação;
- VI - baixa incidência de edificações não utilizadas e terrenos subutilizados ou não utilizados;
- VII - baixa qualidade ambiental e necessidade de requalificação;
- VIII - atividades econômicas intensas concentradas em corredores próximos às vias principais do sistema viário.

**Art. 74.** Constituem objetivos para a Zona Urbana Consolidada:

- I - ordenar e controlar o adensamento construtivo;
- II - reduzir a saturação do sistema viário;
- III - reconverter e implantar novos usos e atividades, inclusive o habitacional de interesse social;
- IV - incrementar a capacidade da infraestrutura de saneamento;
- V - ampliar os espaços verdes e de lazer, preferencialmente de uso público.

**Art. 75.** A Zona Urbana em Consolidação caracteriza-se por:

- I - densidade populacional média a baixa, com capacidade de adensamento;
- II - predominância de uso residencial;
- III - carência de equipamentos públicos;
- IV - infraestrutura parcialmente instalada;
- V - sistema viário caracterizado pela descontinuidade e baixa capacidade de tráfego;
- VI - grande quantidade de vazios urbanos, com incidência de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;
- VII - potencial ambiental reduzido com necessidade de implementação de medidas de recuperação e preservação ambiental;
- VIII - existência de centralidades locais incipientes.

**Art. 76.** São objetivos da Zona Urbana em Consolidação:

- I - melhorar a integração entre os bairros;
- II - implantar novos usos e atividades, inclusive o habitacional de interesse social;
- III - reordenar os usos e atividades existentes a fim de evitar conflitos;
- IV - requalificar a paisagem;
- V - incentivar a ocupação dos vazios urbanos;
- VI - incentivar as centralidades de bairro;
- VII - incentivar o sistema de circulação de pedestres;
- VIII - orientar políticas, planos, projetos e ações de qualificação do espaço e de implementação de infraestrutura;
- IX - incentivar a criação de um sistema de áreas verdes públicas.

**SUBSEÇÃO II - DA MACROZONA URBANA II**

**Art. 77.** Constituem objetivos para a Macrozona Urbana II:

- I - controlar e direcionar o adensamento urbano, adequando-o ao meio físico existente;
- II - possibilitar a instalação de uso misto;
- III - desenvolver centralidades de bairros;
- IV - promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos existentes;
- V - preservar e proibir a ocupação das áreas previstas para expansão do sistema viário.

**Art. 78.** A Macrozona Urbana II subdivide-se em:

- I - Zona de Expansão Imediata;
- III - Zona de Expansão Futura.

**Art. 79.** A Zona de Expansão Imediata caracteriza-se por:

- I - ocupação rarefeita e de baixa densidade;
- II - uso residencial predominante;
- III - carência de equipamentos urbanos;
- IV - infraestrutura deficiente;
- V - malha urbana irregular e descontínua com loteamentos com estrutura na forma de “espinha de peixe”;
- VI - grande quantidade de vazios urbanos, com incidência de imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados;
- VII - grande quantidade de glebas não parceladas;
- VIII - condições físico-ambientais propícias para expansão e adensamento urbanos.

**Art. 80.** Constituem objetivos para a Zona de Expansão Imediata:

- I - direcionar e incentivar o adensamento urbano após a ocupação da Zona Urbana Consolidada e da Zona Urbana em Consolidação, respeitando a capacidade de suporte da infraestrutura, adequando-o ao meio físico existente;
- II - promover ações de estruturação viária com vistas a propiciar o desenvolvimento ordenado de uma nova centralidade;
- III - qualificar os assentamentos existentes, minimizando os impactos ambientais e promovendo sua regularização urbanística e fundiária;
- IV - implementar e qualificar a infraestrutura urbana;
- V - conservar os recursos naturais;
- VI - implantar novos usos e atividades, incentivando o uso misto.

**Art. 81.** A Zona de Expansão Futura caracteriza-se por:

- I - ocupação dispersa;
- II - uso predominantemente residencial unifamiliar e rururbano;
- III - inexistência de equipamentos urbanos;
- IV - rede viária incipiente;
- V - existência de áreas de preservação integral e de uso limitado para manutenção da qualidade ambiental;
- VI - grande quantidade de glebas não parceladas.

**Art. 82.** São objetivos para a Zona de Expansão Futura:

- I - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- II - manter reservas de áreas para o adensamento populacional e construtivo após a saturação da Zona de Expansão Imediata;
- III - garantir a manutenção da ocupação de baixa densidade, até o desenvolvimento consolidado da Zona de Expansão Imediata;
- IV - promover ações de estruturação viária com vistas a propiciar um desenvolvimento ordenado;
- V - implementar e qualificar a infraestrutura urbana.

### **SUBSEÇÃO III - DA MACROZONA URBANA III**

**Art. 83.** Constituem objetivos para a Macrozona Urbana III:

- I - controlar e direcionar o adensamento urbano, adequando-o aos meios físico e social existente;
- II - possibilitar a instalação de uso misto e comerciais;
- III - desenvolver centralidades de bairros;
- IV - promover a regularização urbanística e fundiária;
- V - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- VI - promover a agricultura familiar;
- VII - promover a mobilidade urbana, privilegiando o ciclista e o pedestre;
- VIII - incrementar a infraestrutura básica;
- IX - implantar equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer.

**Art. 84.** A Macrozona Urbana III subdivide-se em:

- I - Zona Rururbana;
- II - Zona Suburbana;
- III - Zona Interurbana.

**Art. 85.** A Zona Rururbana constitui-se pelos povoados que preservam suas origens rurais, desenvolvendo atividades próprias aos núcleos urbanos, e caracteriza-se por:

- I - ocupação rarefeita de baixa densidade;
- II - usos predominantemente rurais e rururbanos;
- III - infraestrutura e equipamentos urbanos incipientes;
- IV - sistema viário incipiente;
- V - problemas de regularização fundiária;
- VI - limitações ambientais e legais para a expansão da ocupação antrópica.

**Art. 86.** Constituem objetivos para a Zona Rururbana:

- I - garantir a manutenção da ocupação de baixa e média densidade, preservando o caráter tradicional;
- II - implementar programas de regularização fundiária;
- III - promover a instalação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - promover a manutenção da qualidade ambiental, principalmente no que tange a

preservação dos mananciais para abastecimento local;  
V - incentivar a implantação de obras de infraestrutura e saneamento básico;  
VI - promover a agricultura familiar.

**Art. 87.** A Zona Suburbana é a porção do território onde há predominância dos Condomínios Residenciais que são destinados aos loteamentos privados, denominados Condomínios Horizontais Fechados, definidos pela “Tabela de Categorias de Loteamentos” do anexo 5, onde poderão se instalar única e exclusivamente os Condomínios Residenciais Unifamiliares, descritos na “Tabela de Classificação dos Usos do Solo” do anexo 6.

Parágrafo único - Os loteamentos privados só poderão se instalar na Zona Suburbana.

**Art. 88.** O objetivo da Zona Suburbana é controlar e regulamentar os loteamentos privados de forma a mitigar distúrbios e disfunções no espaço urbano.

**Art. 89.** As Zonas Interurbanas constituem-se pelas margens das rodovias de ligação interurbanas e tem o objetivo de abrigar as Áreas Especiais de Interesse Comercial tipo II (AEICOM tipo II), conforme definição do artigo 99 desta Lei.

#### **SUBSEÇÃO IV - DA MACROZONA RURAL**

**Art. 90.** A Macrozona Rural compreende áreas localizadas fora do perímetro urbano, caracterizadas pela baixa densidade populacional e ocupação dispersa, destinadas aos usos agrícola, pecuário e demais usos compatíveis.

**Art. 91.** Constituem objetivos para a Macrozona Rural:

- I - garantir o uso racional dos recursos do solo e dos recursos hídricos;
- II - garantir a proteção dos mananciais;
- III - garantir a preservação ambiental e o uso cuidadoso dos recursos naturais;
- IV - recuperar as áreas ambientalmente degradadas;
- V - promover o desenvolvimento econômico sustentável;
- VI - incentivar o desenvolvimento de silvicultura, ecoturismo e turismo rural;
- VII - incentivar e promover a política do produtor de água.

#### **SEÇÃO II - DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE**

**Art. 92.** São Áreas Especiais de Interesse do Município de Carmo do Cajuru:

- I - Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;
- II - Áreas Especiais de Interesse Comercial – AEICOM;
- III - Áreas Especiais de Interesse Econômico – AEIE;
- IV - Áreas Especiais de Interesse Ambiental – AEIA;
- V - Áreas Especiais de Interesse Cultural – AEIC.

§ 1º - As Áreas Especiais de Interesse estão delimitadas no “Mapa de Zoneamento: Áreas Especiais de Interesse”, constante no Anexo 3.

§ 2º - Leis municipais específicas podem definir outras áreas do território como Áreas Especiais de Interesse, definido seu enquadramento em uma das áreas especiais a que se refere o artigo 92 e seus incisos.

### **SUBSEÇÃO I - DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 93.** As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) são porções do território do Município destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e de Habitação de Mercado Popular (HMP).

Parágrafo Único. Para efeitos desta Lei, entende-se por:

I - Habitação de Interesse Social – HIS, aquela que se destina a famílias com renda igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 40 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias;

II - Habitação de Mercado Popular – HMP, é aquela que se destina a famílias de renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção privada vinculada à política habitacional do Município, com padrão de unidade habitacional com até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

**Art. 94.** As Áreas Especiais de Interesse Social subdividem-se em três tipos:

I - AEIS I – áreas habitadas por população de baixa renda, dentro das quais, sempre evitando riscos à saúde e qualidade de vida dos moradores, o Poder Público promoverá a regularização fundiária e urbanística, a implantação de equipamentos públicos e de transporte coletivo, o incentivo à criação de comércio e serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer;

II - AEIS II – áreas ocupadas através da implantação de Programas de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular dentro das quais, o Poder Público promoverá a implantação de equipamentos públicos e de transporte coletivo, o incentivo à criação de comércio e serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer;

III - AEIS III – áreas de implementação futura em conformidade com artigo 96.

**Art. 95.** O plano de urbanização de cada AEIS será estabelecido por decreto do Poder Executivo Municipal e deverá conter:

I - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana;

II - diagnóstico da AEIS que contenha no mínimo:

- a) análise físico-ambiental;
- b) análise urbanística e fundiária;
- c) caracterização socioeconômica da população residente.

III - os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais:

- a) sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos;
- b) drenagem de águas pluviais;
- c) coleta regular de resíduos sólidos;
- d) iluminação pública;
- e) adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres;
- f) eliminação de situações de risco;
- g) estabilização de taludes e de margens de córregos;
- h) tratamento adequado das áreas verdes públicas;
- i) instalação de equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional.

IV - medidas para promover a qualificação ambiental;

V - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

VI - condições para o remembramento de lotes;

VII - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

VIII - forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na AEIS objeto do Plano;

IX - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

X - adequação às disposições definidas neste Plano Diretor;

XI - atividades de geração de emprego e renda;

XII - plano de ação social.

§ 1º - Para o desenvolvimento e implementação dos planos de urbanização das AEIS, o Poder Executivo deverá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

§ 2º - Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de AEIS poderão apresentar ao Poder Executivo propostas para o plano de urbanização de que trata este artigo, explicitando sua adequação às diretrizes e princípios expressos neste Plano Diretor.

§ 3º - Nos planos de urbanização das AEIS, o Poder Público Municipal deverá promover a implantação de áreas livres equipadas para uso público na dimensão adequada à população prevista para o respectivo assentamento ou distrito, com prioridade para aquele com menor índice de espaços públicos por habitante.

§ 4º - O plano de urbanização poderá abranger mais de uma Área Especial de Interesse Social – AEIS.

**Art. 96.** Novos perímetros de AEIS poderão ser delimitados por leis municipais, desde que aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º - A delimitação de novas AEIS I deverá obedecer aos seguintes critérios:

I - áreas ocupadas por favelas, aptas à urbanização;

II - áreas usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda;

III - loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados por famílias de baixa renda.

§ 2º - A delimitação de novas AEIS III deverá observar os seguintes critérios:

- I - estar obrigatoriamente dentro da Zona de Expansão Imediata;
- II - ser limítrofe à Macrozona Urbana I;
- III - ter no mínimo dois acessos consolidados;
- IV - ter área suficiente para a construção de no máximo 100 (cem) unidades habitacionais.

## **SUBSEÇÃO II - DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE COMERCIAL**

**Art. 97.** As Áreas Especiais de Interesse Comercial (AEICOM) são áreas cujo objetivo é o fomento das atividades econômicas já consolidadas ou por consolidar e de prestação de serviços, e se divide em:

- I - AEICOM Urbanas - tipo I;
- II - AEICOM Interurbanas - tipo II.

Parágrafo único. Algumas vias futuras, propostas por esta lei, terão os lotes marginais de sua extensão, ou parte de sua extensão, considerados AEICOM tipo I ou tipo II, conforme o “Mapa de Hierarquia Viária e Vias Futuras”, no anexo 4.

**Art. 98.** As AEICOM tipo I encontram-se dentro das Macrozonas I ou II e seguem as seguintes diretrizes:

- I - requalificação urbanística e ambiental;
- II - incentivo a atividades culturais e de lazer diurno e noturno;
- III - controle da qualidade da paisagem;
- IV - estruturação do entorno visando a criação de estacionamentos e terminais de transbordo de passageiros;
- V - prioridade à segurança pública;
- VI - garantia da acessibilidade e qualificação das vias para privilegiar o pedestre, o ciclista, o transporte coletivo e os portadores de necessidades especiais;
- VII - fiscalização do atendimento aos horários para tráfego pesado e para carga e descarga nas AEICOM;
- VIII - incentivo ao uso misto.

**Art. 99.** As AEICOM tipo II encontram-se nas Zonas Interurbanas das Macrozonas Urbanas III, às margens das vias de ligação interurbanas e compreendem o conjunto formado pelas seguintes áreas:

- I - MG 050 – faixa de 25m (vinte e cinco metros) de cada uma das margens da via, a partir do centro da pista;
- II - AMG 0330 – faixa de 15m (quinze metros) de cada uma das margens da via, a partir do centro da pista;
- III - AMG 0345 – faixa de 15m (quinze metros) de cada uma das margens da via, a partir do centro da pista.

**Art. 100.** Constituem os objetivos das AEICOM tipo II:

- I - promover e controlar as atividades comerciais e econômicas de beira de estrada;
- II - promover a mobilidade urbana e interurbana, priorizando o transporte coletivo e viabilizando o tráfego de ciclistas e pedestres;
- III - controlar a qualidade da paisagem;
- IV - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- V - promover as conexões intermunicipais e regional;
- VI - promover a segurança pública.

### **SUBSEÇÃO III - ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE ECONÔMICO**

**Art. 101.** As Áreas Especiais de Interesse Econômico (AEIE) do Município são constituídas pelas áreas destinadas ao uso industrial.

Parágrafo Único. As áreas destinadas ao uso industrial caracterizam-se pelo desenvolvimento predominante das atividades industriais com alto grau de incomodidade e potencial de impacto ambiental, seja de pequeno, médio ou grande porte.

**Art. 102.** Constituem objetivos para as áreas destinadas ao uso industrial:

- I - manter e ampliar o distrito industrial do Município;
- II - potencializar a atividade industrial;
- III - prevenir e mitigar os impactos ambientais das atividades desenvolvidas, zelando pela saúde, bem-estar da população e qualidade ambiental;
- IV - permitir o monitoramento e o controle ambiental;
- V - assegurar condições de localização das atividades industriais compatíveis com a capacidade de escoamento.

### **SUBSEÇÃO IV - DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL**

**Art. 103.** As Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA) são áreas públicas ou privadas com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações.

Parágrafo Único. A definição das Áreas Especiais de Interesse Ambiental deverá ser observada na legislação complementar e no Código Ambiental do Município.

**Art. 104.** As Áreas Especiais de Interesse Ambiental são definidas de acordo com a Legislação Federal e subdividem-se em:

- I - Áreas de Preservação Permanente (AEIA tipo I);
- II - Áreas de Conservação e Uso Sustentável (AEIA tipo II);
- III - Áreas de Conservação e Recuperação Ambiental (AEIA tipo III);
- IV - Áreas de Ocupação Controlada (AEIA tipo IV);
- V - Áreas Verdes Urbanas (AEIA tipo V).

Parágrafo Único. A delimitação das Áreas Especiais de Interesse Ambiental se realiza através do Zoneamento Ambiental e consta no “Mapa de Zoneamento: Áreas Especiais de Interesse” no Anexo 3 da presente Lei.

**Art. 105.** As Áreas de Preservação Permanente (AEIA tipo I) têm o objetivo de preservar a natureza, sendo admitido apenas aproveitamento indireto dos seus recursos.

**Art. 106.** Constituem também Áreas de Preservação Permanente (APP) as áreas inundáveis sem parcelamento ou edificação.

**Art. 107.** As Áreas de Preservação Permanente (APP's) são porções do território municipal de domínio público ou privado, destinadas à preservação, conservação e recuperação de suas características ambientais relevantes.

§ 1º - Ficam definidas as seguintes APP's, conforme o "Mapa de Zoneamento: Áreas Especiais de Interesse" constante no Anexo 3 e a Lei Estadual nº 20.922/2013 - Código Florestal Estadual:

- I - Faixa de 100 m (cem metros), a partir da calha do leito regular do Rio Pará;
- II - Faixa de 30 m (trinta metros), a partir das calhas dos leitos regulares dos córregos que cortam o Município;
- III - Topos de morros;
- IV - Áreas com inclinação igual ou superior à 45° (quarenta e cinco graus).

§ 2º - As APP's constituem-se de área em geral extensa, totalmente desprovidas de qualquer regime de exploração direta ou indireta de seus recursos naturais, sendo sua supressão apenas admitida com prévia autorização do órgão ambiental competente quando for necessária à execução de obras, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social, após a realização dos estudos ambientais pertinentes e consulta ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 108.** As Áreas de Conservação e Uso Sustentável (AEIA tipo II) têm como objetivo compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos recursos naturais existentes, e são compostas por:

- I - parques ecológicos;
- II - Áreas de Preservação com Uso Limitado (APUL).

**Art. 109.** Os Parques Ecológicos são porções do território municipal de domínio público ou privado, nas quais se pretende resguardar atributos excepcionais da natureza, conciliando a proteção integral da flora, da fauna e da paisagem natural, com a utilização para objetivos educacionais, de lazer e recreação.

Parágrafo Único. Ficam definidos como Parques Ecológicos, denominados Parque Morro da Cruz e Parque Pedra do Calhau com áreas estabelecidas no "Mapa de Zoneamento: Áreas Especiais de Interesse" contido no Anexo 3.

**Art. 110.** As Áreas de Preservação com Uso Limitado (APUL) constituem-se de área em geral extensa, com certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos e culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e bem-estar da população residente e do entorno e têm por objetivos disciplinar o uso sustentável dos

recursos naturais e promover, quando necessário, a recuperação dos ecossistemas degradados.

**Art. 111.** Nas AEIA tipo II não será permitido:

I - o parcelamento para fins urbanos;

II - as atividades de terraplanagem, mineração, drenagem, escavação, desmatamento e outros que venham a causar danos ou degradação do meio ambiente, perigo para a população ou para a biota;

III - o exercício de atividades capazes de provocar uma acelerada erosão das terras, acentuado assoreamento das coleções hídricas, ou ambos;

IV - instalação de indústrias ou outras atividades potencialmente poluidoras;

V - o exercício de atividades que ameacem extinguir as espécies raras da biota regional.

Parágrafo Único. Lei específica poderá tornar parcelas do território urbano ou rural em Áreas de Preservação com Uso Limitado (APUL) a fim de criar ou estender as áreas dos parques lineares.

**Art. 112.** As Áreas de Conservação e Recuperação Ambiental (AEIA tipo III) compreendem as áreas das APP's definidos no artigo 107, onde houve qualquer regime de exploração direta ou indireta de seus recursos naturais e que devem ser submetidas à requalificação ambiental, de forma a minimizar os impactos decorrentes da ocupação indevida do território e áreas vizinhas propícias à implantação de parques lineares.

§ 1º - As AEIA tipo III constituem a meta da Estratégia de Qualificação Ambiental, principalmente na Macrozona Urbana I, sendo destinados prioritariamente à implantação do Programa de Requalificação Ambiental de Cursos de Água e do Programa de Gerenciamento das Bacias Hidrográficas e de Proteção às Áreas Naturais.

§ 2º - As ações urbanísticas de requalificação ambiental das AEIA tipo III serão definidas em projetos específicos, observados os critérios técnico-ambientais, no âmbito do Programa de Requalificação Ambiental de Cursos de Água.

§ 3º - A elaboração do Programa de Requalificação Ambiental de Cursos de Água será integrada ao Plano Diretor de Mobilidade Urbana e à execução do Plano de Drenagem do Município de Carmo do Cajuru.

**Art. 113.** As Áreas de Conservação e Recuperação Ambiental (AEIA tipo III) serão objeto de intervenção urbana para a implantação dos parques lineares, e compreendem o conjunto formado pelas seguintes áreas:

I - faixa de 30 (trinta) metros ao longo de cada uma das margens dos córregos, como área não edificáveis;

II - faixa de 100 (cem) metros ao longo de cada uma das margens do Rio Pará, como área não edificável;

III - planícies, áreas inundáveis ou de risco geológico, áreas de vegetação significativa do Município, que juntamente com a área não edificável formarão os parques lineares e ecológicos.

§ 1º - A necessidade de remoção de obstáculos ao longo das margens dos cursos d'água que impeçam a continuidade da faixa a que se refere o inciso III deste artigo, será objeto de análise no âmbito dos projetos urbanísticos de cada Área de Conservação e Recuperação Ambiental.

§ 2º - O desenvolvimento da implantação dos parques lineares se dará preferencialmente de montante para jusante dos cursos d'água, visando a proteção das nascentes e perpetuação dos recursos hídricos municipais.

**Art. 114.** As Áreas de Ocupação Controlada (AEIA tipo IV) são as porções do território urbano parcelado e/ou edificado que ocupam áreas de risco e/ou classificadas como Áreas de Preservação Permanente (APP).

**Art. 115.** Constituem objetivos para as Áreas de Ocupação Controlada (AEIA tipo IV):

- I - compatibilizar e adequar o uso e a ocupação do solo em função das limitações ambientais, garantindo a ocupação de baixa densidade;
- II - evitar novas ocupações desordenadas;
- III - implementar e qualificar a infraestrutura urbana;
- IV - promover a requalificação ambiental das áreas inundáveis, destinando-as a áreas verdes de lazer, conforme Estratégia de Qualificação Ambiental contida no Capítulo II do Título II;
- V - criar área de proteção e redução de impactos junto à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE).

**Art. 116.** O Sistema de Áreas Verdes Urbanas (AEIA tipo V) é o conjunto de espaços significativos ajardinados e arborizados, de propriedade pública ou privada, necessários à manutenção da qualidade ambiental urbana, tendo por objetivos a preservação, proteção, recuperação e ampliação desses espaços.

§ 1º - Constituem o Sistema de Áreas Verdes do Município todas as áreas verdes urbanas a que se refere o *caput* do presente artigo, de acordo com o nível de interesse de preservação e proteção, compreendendo as seguintes categorias:

I - Áreas verdes públicas:

- a) parques públicos;
- b) praças, jardins e logradouros públicos;
- c) áreas ajardinadas e arborizadas de equipamentos públicos.

II - Áreas verdes do sistema viário: áreas ajardinadas e arborizadas integrantes do sistema viário;

III - Áreas verdes de propriedade particular enquadradas ou a serem enquadradas pelo Poder Público:

- a) áreas com vegetação nativa secundária em estágios médio e avançado de regeneração;
- b) chácaras, sítios e glebas;
- c) clubes esportivos sociais;
- d) clubes de campo;
- e) áreas de reflorestamento.

§ 2º - Propriedades particulares poderão ser incluídas no Sistema de Áreas Verdes do Município por lei ou solicitação do proprietário.

**Art. 117.** O Poder Público assegurará a implementação das medidas e incentivos de arborização urbana, ajardinamento, preservação e recuperação dos espaços verdes, com vistas a atender o índice de 8 m<sup>2</sup>/hab (oito metros quadrados por habitante) de áreas verdes.

Parágrafo Único. O incremento dos índices de arborização urbana no território do Município, considerando os dispositivos do Código Ambiental do Município, se dará em função das características específicas dos bairros, tendo como unidade de gestão as bacias hidrográficas.

**Art. 118.** O estímulo à preservação da vegetação nas áreas particulares poderá se dar por meio da Transferência do Direito de Construir, conforme dispositivos contidos nos artigos 249 a 252 desta Lei e no Código Ambiental do Município, e por incentivos fiscais diferenciados, de acordo com as características de cada área.

**Art. 119.** As áreas verdes públicas situadas em regiões de várzea ou em terrenos com declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento) ou sujeitos à erosão, serão totalmente destinadas à preservação e ao reflorestamento, devendo obedecer à legislação pertinente e ao Código Ambiental do Município.

**Art. 120.** Nas áreas verdes públicas ou particulares integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município que já estejam em desacordo com as condições estabelecidas nesta Lei e na legislação ambiental aplicável, não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos existentes.

Parágrafo Único. Ficam ressalvadas das restrições do *caput* deste artigo as excepcionalidades de interesse público e de regularização da ocupação por meio de projetos habitacionais de interesse social.

**Art. 121.** O Poder Executivo Municipal criará mecanismos de incentivo visando a preservação das Áreas Especiais de Interesse Ambiental.

**Art. 122.** As intervenções em Áreas Especiais de Interesse Ambiental serão objeto de Estudo de Impactos Ambientais e de Viabilidade Urbanística, observadas as demais competências e o disposto no Código Ambiental do Município.

**Art. 123.** Na definição das Áreas Especiais de Interesse Ambiental serão considerados, entre outros fatores:

- I - distâncias mínimas entre usos ambientalmente compatíveis;
- II - a adequação dos usos do entorno à qualidade ambiental das AEIA;
- III - a adequação da ocupação urbana ao meio físico;
- IV - a adequação à legislação ambiental vigente.

**Art. 124.** A delimitação e manutenção de Áreas Especiais de Interesse Ambiental representa

parte da Estratégia de Qualificação Ambiental, a que se refere o Capítulo II do Título II da presente Lei.

Parágrafo Único. Na delimitação e manutenção de Áreas Especiais de Interesse Ambiental, poderão ser utilizados o Termo de Compromisso Ambiental – TCA e o Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC, nos termos da Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1985, bem como os instrumentos deste Plano Diretor que sejam aplicáveis ao que regula o presente parágrafo.

**Art. 125.** Nas Áreas Especiais de Interesse Ambiental serão utilizados prioritariamente os seguintes instrumentos:

- I - Zoneamento Ambiental;
- II - Termo de Compromisso Ambiental;
- III - instrumentos previstos no Código Ambiental do Município e legislação pertinente;
- IV - instrumentos urbanísticos previstos neste Plano Diretor.

#### **SUBSEÇÃO V - ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE CULTURAL**

**Art. 126.** As Áreas Especiais de Interesse Cultural (AEIC) destina-se a regular áreas de interesse específico de proteção do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico e subdivide-se em:

- I - Áreas Especiais de Interesse Cultural, Histórico e Artístico tipo I – AEICHA I;
- II - Área Especial de Interesse Cultural, Histórico e Artístico tipo II – AEICHA II;
- III - Áreas Especiais de Interesse Cultural e Paisagístico – AEICP.

**Art. 127.** As Áreas Especiais de Interesse Cultural, Histórico e Artístico tipo I (AEICHA I) são aquelas que possuem grande número ou notoriedade de edificações e/ou ambiências de valor histórico e apresenta elevado valor paisagístico, e requer medidas específicas de proteção.

**Art. 128.** Constituem os objetivos para as Áreas Especiais de Interesse Cultural, Histórico e Artístico tipo I (AEICHA I):

- I - preservar, revitalizar e conservar o patrimônio histórico, paisagístico, ambiental e cultural;
- II - preservar as edificações que possuem valor histórico e/ou arquitetônico;
- III - promover a identidade cultural;
- IV - incentivar o uso artístico-cultural;
- V - incentivar o uso misto e o comercial controlado;
- VI - incrementar a infraestrutura básica;
- VII - implantar equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer;
- VIII - incentivar a criação de corredores culturais;
- IX - promover a acessibilidade universal;
- X - promover a mobilidade urbana, privilegiando o pedestre e o ciclista;
- XI - valorizar o espaço público.

**Art. 129.** A Área Especial de Interesse Cultural, Histórico e Artístico tipo II (AEICHA II) é aquela que encontra-se no eixo de visualização entre a Igreja Matriz de Nossa Senhora do

Carmo e o Cemitério Municipal e que possui um potencial de interferência visual entre os dois bens.

Parágrafo único. É objetivo da Área Especial de Interesse Cultural, Histórico e Artístico tipo II (AEICHA II) manter a visada entre os dois bens de forma a preservar o significado do posicionamento da Igreja, a conexão material e imaterial das duas edificações e a identidade cultural e histórica do povo.

**Art. 130.** As Áreas Especiais de Interesse Cultural e Paisagístico (AEICP) são aquelas que possuem paisagens notáveis e se caracterizam por:

- I - ocupação de predominância residencial, de baixa densidade, derivada principalmente de migração pendular com finalidade de lazer;
- II - infraestrutura e equipamentos urbanos incipientes;
- III - sistema viário incipiente;
- IV - problemas de regularização fundiária;
- V - limitações ambientais e legais para a expansão da ocupação antrópica;
- VI - grande quantidade de glebas não parceladas.

**Art. 131.** Constituem os objetivos para as Áreas Especiais de Interesse Cultural e Paisagístico (AEICP):

- I - preservar, revitalizar e conservar o patrimônio histórico, paisagístico, ambiental e cultural;
- II - garantir o direito de todos ao acesso ao Patrimônio Ambiental e ao Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico;
- III - promover o turismo sustentável;
- IV - incentivar a prática esportiva e o contato com a natureza;
- V - promover a acessibilidade universal;
- VI - promover a mobilidade urbana, privilegiando o pedestre e o ciclista;
- VII - possibilitar a realização de eventos culturais, esportivos e de lazer;
- VIII - valorizar o espaço público.

## **CAPÍTULO II - DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

### **SEÇÃO I - DO USO DO SOLO**

**Art. 132.** O uso do solo fica classificado em residencial, não-residencial e misto, de acordo com a “Tabela de Classificação dos Usos do Solo” do anexo 6.

**Art. 133.** Nas edificações de uso misto, o uso não-residencial deve limitar-se aos dois primeiros pavimentos e ter acesso próprio pelo logradouro público.

**Art. 134.** Todos os usos e atividades poderão se instalar nas Macrozonas Urbanas I, II e III, desde que obedeçam às condições estabelecidas nesta Lei, determinadas em função:

- I - das características das Zonas e das Áreas Especiais de Interesse;
- II - da hierarquia das vias;
- III - do nível de incomodidade.

**Art. 135.** Os usos e atividades deverão atender a requisitos de instalação, definidos em função de sua potencialidade como geradores de:

- I - incômodo;
- II - interferência no tráfego;
- III - impacto de vizinhança;
- IV - impacto ambiental.

Parágrafo Único. As normas que regularão a avaliação do grau de impacto ambiental dos usos e atividades desenvolvidas em determinadas áreas deverão ser previstas no Código Ambiental do Município.

**Art. 136.** Para os efeitos desta Lei, considera-se incômodo, ou incomodidade, uma atividade ou uso que está em desacordo com seu entorno, causando reação adversa e impactos ambientais sobre a vizinhança.

**Art. 137.** Para fins de análise do nível de incomodidade, deverão ser observados os seguintes fatores:

- I - poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou congêneres no entorno próximo;
- II - poluição atmosférica: lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima dos níveis admissíveis, ou, ainda, lançamento de gases nocivos ou incômodos;
- III - poluição hídrica: lançamento de efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos, ou poluição do lençol freático;
- IV - geração de resíduos sólidos e poluição do solo: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos ou efluentes, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- V - vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem estar ou à saúde pública;
- VI - periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), gás natural veicular (GNV), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;
- VII - geração de interferência e obstrução do tráfego e circulação de veículos e pedestres.

**Art. 138.** Os usos e atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade abaixo descritos:

- I - Não incômodos – o uso residencial e as categorias de uso não residencial, desde que compatíveis com o uso residencial;
- II - Incômodos nível I – o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial, sempre observando o disposto no Anexo 7 desta Lei;
- III - Incômodos nível II – o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade restringe sua instalação à localização definida no Anexo 7;
- IV - Incômodos nível III – o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade restringe sua instalação à localização definida no Anexo 7;
- V - Incômodos nível IV – o uso industrial e correlatos, cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial.

Parágrafo Único. O enquadramento das atividades nos níveis de incomodidade estão definidos na “Tabela de Níveis de Incomodidade”, constante no Anexo 7;

**Art. 139.** A viabilidade de instalação das atividades estão definidos na “Tabela de Instalação das Atividades por Nível de Incomodabilidade” do anexo 7.

**Art. 140.** Nas AEICOM tipo II poderão se instalar usos e atividades não incômodos e incômodos níveis I, II e III, com exceção do uso residencial.

**Art. 141.** A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), definido pela “Tabela de Níveis de Incomodidade” do anexo 7, e o licenciamento ambiental, nos casos em que a Lei os exigir.

§ 1º - Nos lotes localizados de frente para vias com hierarquias distintas, será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança quando o nível de incomodidade da atividade a ser instalada ultrapassar o nível de incomodidade máximo permitido para a via de menor hierarquia.

§ 2º - No caso de lotes localizados em esquinas, o nível de incomodidade máximo permitido será aquele compatível com a via de maior hierarquia.

## **SEÇÃO II - DA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS MACROZONAS URBANAS I, II E III**

**Art. 142.** São parâmetros urbanísticos básicos reguladores da ocupação do solo:

- I - número máximo de pavimentos;
- II - área permeável mínima;
- III - taxa máxima de ocupação;
- IV - coeficiente de aproveitamento mínimo;
- V - coeficiente de aproveitamento médio;
- VI - coeficiente de aproveitamento máximo.

Parágrafo único. Demais parâmetros urbanísticos serão definidos por lei específica de uso e ocupação do solo e deverá conter no mínimo:

- I - altura máxima;
- II - afastamentos escalonados;
- III - proporção máximos das entrada de veículos pela textada do lote;
- IV - fração ideal mínimas e máximas para condomínios habitacionais;
- V - parâmetros para estacionamentos e garagens de veículos motorizados e bicicletas.

**Art. 143.** Os parâmetros básicos urbanísticos para a Macrozona Urbana I, para a Macrozona Urbana II e para a Macrozona III, são aqueles definidos na “Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo”, constante no Anexo 6, à exceção do disposto nos artigos subseqüentes desta seção.

**Art. 144.** A altura máxima das edificações nas AEICHA tipo II seguirá os seguintes critérios:

I - ser inferior a uma cota a ser definida de acordo com a localidade do terreno, de forma a não bloquear o eixo de visualização entre a Igreja Matriz de Nossa Senhora do Carmo e o Cemitério Municipal;

II - ser igual ou inferior a altura máxima definida pela lei específica de uso e ocupação do solo para a AEICHA tipo II, demais Áreas Especiais de Interesse e Zona que o lote pertença.

Parágrafo único. Mesmo que aprovado o projeto, a construção de edificações poderá ser embargada, interditada e/ou sofrer imposição de multa, de acordo com os dispositivos descritos no 245, até a demolição e/ou remoção de toda geometria que venha a bloquear o eixo de visualização entre a Igreja Matriz de Nossa Senhora do Carmo e o Cemitério Municipal.

**Art. 145.** Empreendimentos industriais que necessitem de áreas maiores que 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) poderão ser executados após a devida apreciação e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 146.** É de responsabilidade do proprietário manter e reformar o trecho da faixa livre da calçada que corresponde à testada de seu lote, assim como finalizar e dar o devido acabamento para a faixa de serviço do mesmo trecho da calçada, conforme “Tabela de Parâmetros para Rede Viária” constante no anexo 8.

### **SEÇÃO III - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 147.** A infração a qualquer dispositivo desta lei acarretará na aplicação das sanções previstas no artigo 245 desta Lei

**Art. 148.** Fica condicionado a apreciação e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, assim como da Prefeitura, obras edificadas fora dos parâmetros previstos por este Plano Diretor, lei de uso e ocupação do solo e Código Municipal de Obras, que necessitem de regularização fundiária.

Parágrafo único. A aprovação descrita pelos órgãos acima não evita a aplicação de sanções ao proprietário.

**Art. 149.** As infrações da presente Lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da obra, quando for o caso, bem como à aplicação de multas pela Prefeitura, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições desta Lei, do Código de Posturas, do Código de Obras, do Código Ambiental do Município e outras leis pertinentes à matéria.

**Art. 150.** É de responsabilidade do Poder Público Municipal:

I - fiscalizar;

II - fornecer material informativo e tirar dúvidas sobre os parâmetros urbanísticos, normas de uso e ocupação do solo e requisitos construtivos aos proprietários ou a qualquer cidadão que requerer.

**Art. 151.** O Poder Executivo, juntamente com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, terá 18 (dezoito) meses para executar a lei específica de uso e ocupação do solo que deverá conter, além dos requisitos urbanísticos constados no parágrafo único do artigo 142, o seguinte:

- I - normas e diretrizes para a aprovação e execução de projetos arquitetônicos;
- II - normas e diretrizes para a aprovação e execução de projeto de retenção e/ou descarte controlado de águas pluviais;
- III - normas e diretrizes de construção e execução de obras;
- IV - normas e diretrizes referentes à responsabilidade técnica para o exercício profissional de projeto arquitetônica e execução de obra;
- V - normas e diretrizes referentes à fiscalização, detecção de infração e aplicação de sanções.

### **CAPÍTULO III - NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 152.** As normas de parcelamento do solo previstas nesta Lei são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam estas pessoas de direito público ou de direito privado, sem prejuízo da observância à legislação superior vigente que regule a matéria, seja em âmbito federal ou estadual, em especial a Lei Federal nº 6.766/79 com alterações dadas pela Lei Federal nº 9.785/99, bem ainda as demais normas que as substituam ou complementarem.

§ 1º - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação da Prefeitura e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º - As normas de parcelamento do solo estarão submetidas à regulamentação própria nos casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município, bem como nos casos de empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Público Municipal.

§ 3º - O Poder Público somente poderá aprovar novos parcelamentos do solo quando o percentual de no mínimo 80% (oitenta por cento) do total dos lotes localizados nos perímetros urbanos da sede, dos distritos ou de outras localidades, sejam edificados ou subutilizados, salvo as glebas e vazios urbanos localizados nas áreas de parcelamento compulsórios conforme "Mapa das Áreas Compulsórias" do anexo 9.

§ 4º - São considerados solo urbano não edificado os terrenos, lotes e glebas com área igual ou superior a 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) que se encontrem vazios.

§ 5º - São considerados solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam, exceto:

- I - os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;
- II - os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;
- III - os imóveis integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município;
- IV - os imóveis públicos.

§ 6º - Lei específica definirá os critérios segundo os quais os terrenos não edificados ou subutilizados, ocupados por estacionamentos e outras atividades econômicas que não necessitam de edificação, poderão ser considerados utilizados.

§ 7º - É considerado solo urbano não utilizado a unidade imobiliária autônoma que tenha sua área construída, na totalidade ou "em osso", e desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de execução de sentença judicial transitada em julgado ou resultantes de pendências judiciais ou administrativas incidentes sobre o imóvel.

§ 8º - Considera-se edificações "em osso" aquelas que se encontram com sua estrutura e demais elementos construtivos principais finalizados, aguardando apenas por revestimentos, acabamentos ou instalações de equipamentos necessários ao funcionamento da mesma.

**Art. 153.** Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona Urbana I, Macrozona Urbana II ou Macrozona Urbana III, de acordo com os limites e parâmetros fixados nesta Lei e no "Mapa de Zoneamento: Zonas e Macrozonas" constante no Anexo 2 da presente Lei.

Parágrafo Único. São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outros fins que não compreendam a exploração agropecuária ou extrativista.

**Art. 154.** Será permitida a alteração do uso do solo rural em urbano, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, em áreas da Macrozona Rural que estejam a pelo menos 5 km (cinco quilômetros) de distância do perímetro urbano da Sede do Município e do Distrito de São José dos Salgados, a fim de se criar loteamentos privados, sempre após apreciação e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, do Poder Público Municipal e demais órgão que o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano julgar necessário, conforme disposto no artigo 29 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º - A proposta de alteração do uso do solo deverá ser apresentada juntamente à consulta de viabilidade da proposta de loteamento, e deverá conter no mínimo os seguintes documentos:

- I - localização, dentro do território municipal, da gleba ou sua fração a ter seu uso alterado, demonstrando a menor distância de seu limite aos perímetros urbanos da sede e do Distrito de São José dos Salgados;
- II - planta da gleba contendo:

- a) divisas do imóvel;
- b) nascentes, corpos d'água, e locais alagadiços ou sujeitos a inundação;
- c) curvas de nível de 5 (cinco) em 5 (cinco) metros;
- d) levantamento de edificações existentes;

- e) áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- f) APP's e demais áreas de preservação existentes;
- g) mapeamento descritivo de seu uso atual;
- h) localização de eventuais formações rochosas.

§ 2º - Se aprovado, é responsabilidade do requerente da alteração do uso do solo fornecer os dados georreferenciados do polígono que representa a fração do território a ter seu uso alterado, em formato compatível ao *software* utilizado pelo Sistema de Informações Urbanas e Territoriais, ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e ao Poder Público Municipal.

§ 3º - A alteração do uso do solo somente será oficializada, e por conseguinte a viabilização para parcelamento, quando Sistema de Informações Urbanas e Territoriais receber os dados referidos no § 2º deste artigo, e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano registrar as atualizações do zoneamento e do perímetro urbano do município.

§ 4º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano determinará as alterações no zoneamento dentro da fração do território que terá seu uso alterado, podendo assim, quando adequado, criar Áreas Especiais de Interesse Ambiental, Áreas Especiais de Interesse Cultural e Zonas Suburbanas.

**Art. 155.** As normas de parcelamento do solo têm como objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;
- II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III - evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;
- IV - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

**Art. 156.** As ações de parcelamento do solo no território do Município deverão estar adequadas aos elementos estruturadores do território, detalhados neste Plano Diretor, em especial:

- I - as áreas verdes, principalmente aquelas de cobertura vegetal arbórea;
- II - as características geotécnicas e a topografia do terreno;
- III - as nascentes e os cursos d'água existentes;
- IV - a conservação das condições hidrológicas originais das bacias e alternativas de amortecimento da vazão pluvial;
- V - a adequação do traçado urbanístico proposto ao sistema de circulação existente.

**Art. 157.** Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes que seja implantado um sistema de drenagem da área, em concordância com o plano global de drenagem da bacia hidrográfica, e sem prejuízo da necessidade de elaboração dos estudos técnicos de impacto ambiental;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que se tenham sido previamente eliminados os riscos à população;

III - em terrenos situados nas AEIA tipo I, AEIA tipo II e AEIA tipo III, notadamente:

- a) topos de morro e áreas com declividades igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- b) mananciais e áreas de captação de água para abastecimento atual ou futuro;
- c) fundos de vale e faixas sanitárias dos corpos de água;
- d) promontórios;
- e) reservas florestais e ecológicas;
- f) áreas de paisagem notáveis.

IV - em terrenos situados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;  
V - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

VI - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei;

VII - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.

**Art. 158.** Para os fins de parcelamento, nas áreas com declividade entre 20% (vinte por cento) e 30% (trinta por cento), assim como em terrenos com condições hidrológicas complexas e declividades de 0 (zero) a 5% (cinco por cento), ou terrenos que apresentem risco geológico, será exigido laudo geotécnico acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, emitida por profissional habilitado.

**Art. 159.** As propostas de parcelamento nas Áreas Especiais de Interesse Cultural, Histórico e Artístico e Áreas Especiais de Interesse Cultural e Paisagístico deverão ser submetidas à apreciação pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural - COMPHAC - ou outro órgão que porventura venha a substituí-lo.

**Art. 160.** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, ou desmembramento, considerando-se, para os fins previstos neste Plano:

I - loteamento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - desmembramento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das existentes.

Parágrafo único. Não caracteriza loteamento a execução de obras de vias públicas de circulação efetivada pelo Município, seja através de sua abertura, prolongamento, modificação ou ampliação, de acordo com planos e prioridades, com vistas a dar continuidade e estruturar sua malha viária.

**Art. 161.** Considera-se remembramento, unificação, ou anexação a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.

Parágrafo único. Os loteamentos populares e os loteamentos de interesse social não poderão ser objeto de projetos de remembramento.

**Art. 162.** Os loteamentos serão divididos em quatro categorias:

- I - Loteamentos Convencionais;
- II - Loteamentos Populares;
- III - Loteamentos de Interesse Social;
- IV - Loteamentos Privados.

§ 1º - Loteamentos Convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica.

§ 2º - Loteamentos Populares são aqueles em que se exige a implantação da infraestrutura mínima e são feitas exigências menores no tamanho dos lotes, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas.

§ 3º - Loteamentos de Interesse Social são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção a ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura mínima, com o fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda;

§ 4º - Os Loteamentos de Interesse Social e os Loteamentos Populares só poderão ser realizados nas Áreas Especiais de Interesse Social, em conformidade com os artigos 93 a 96 desta Lei;

§ 5º - Lei municipal específica tratará da concessão de incentivos fiscais ao empreendedor que prover o Loteamento Popular com infraestrutura básica;

§ 6º - Loteamentos Privados, ou Condomínios Horizontais Fechados, são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica e cuja execução e manutenção é de inteira responsabilidade do proprietário da gleba e do condomínio, respectivamente;

§ 7º - Os Loteamentos Privados só poderão ser realizados na Zona Suburbana.

## **SEÇÃO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

**Art. 163.** Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município exigirá:

- I - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – para todos os loteamentos privados e loteamentos com cem unidades ou mais, na forma definida pelo Capítulo XII do Título III da presente Lei;
- II - Estudo de Impacto Ambiental – EIA – para todos loteamentos privados e para todos os loteamentos com mais de 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), na forma definida pelo Código Ambiental do Município.

## **SUBSEÇÃO I - DAS ÁREAS PÚBLICAS E SEMI-PÚBLICAS**

**Art. 164.** Constituem áreas públicas e semi-públicas em parcelamento do solo:

- I - áreas destinadas ao sistema de circulação;
- II - áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - áreas destinadas aos espaços livres de uso público ou semi-público, compostos por:

- a) áreas verdes de lazer, que são espaços públicos com cobertura vegetal arbustivo-arbórea não impermeabilizável, permitindo seu uso para atividade de lazer;
- b) espaços públicos ou semi-públicos sem cobertura vegetal.

§ 1º - As áreas públicas devem obedecer ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos neste Plano Diretor, e ser cedidas ao Município, ao qual compete a escolha da conformação e localização dessas áreas por instrumento público, sem qualquer ônus, no ato da aprovação do parcelamento do solo.

§ 2º - As áreas semi-públicas são exclusivas aos loteamentos privados e devem obedecer ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos neste Plano Diretor, e compõem-se no conjunto de áreas comuns, como bens do condomínio a que pertencem.

**Art. 165.** No parcelamento do solo é obrigatória a destinação de áreas públicas e semi-públicas nas proporções estabelecidas pela “Tabela de Parâmetros de Parcelamento do Solo” do anexo 5, e abaixo descritas:

I - nos parcelamentos situados na Macrozona Urbana I, as áreas públicas serão de, no mínimo, 43% (quarenta e três por cento) do total da gleba, das quais um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba será destinado especificamente a Áreas Verdes de Lazer, 3% (três por cento) ao espaços públicos sem cobertura vegetal e 5% (cinco por cento) a áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, com exceção do disposto no inciso IV deste artigo;

II - nos parcelamentos situados na Macrozona Urbana II, as áreas públicas serão de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do total da gleba, das quais um mínimo de 12% (doze por cento) da área total da gleba será destinado especificamente a Áreas Verdes de Lazer, 5% (cinco por cento) ao espaços públicos sem cobertura vegetal e 8% (oito por cento) a áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, com exceção do disposto no inciso IV deste artigo;

III - nos parcelamentos situados na Macrozona Urbana III, as áreas públicas serão de, no mínimo, 45% (quarenta e cinco por cento) do total da gleba, das quais um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba será destinado especificamente a Áreas Verdes de Lazer e 10% (dez por cento) será convertida em AEIA tipo I;

IV - nos parcelamentos situados na AEIE, as áreas públicas serão de, no mínimo, 45% (quarenta e cinco por cento) do total da gleba, das quais um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba será destinado especificamente a Áreas Verdes de Lazer, 3% (três por cento) ao espaços públicos sem cobertura vegetal e 5% (cinco por cento) a áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

V - nos parcelamentos situados na Zona Suburbana:

a) as áreas públicas serão de, no mínimo, 15% (quinze por cento) do total da gleba, e sua totalidade será convertida em AEIA tipo I;

b) as áreas semi-públicas serão de no mínimo de 40% (quarenta por cento) do total da gleba, das quais um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba será destinado especificamente a Áreas Verdes de Lazer e 5% (cinco por cento) das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º - As áreas públicas ou semi-públicas deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observando-se:

I - para as áreas destinadas ao sistema de circulação, as diretrizes previstas neste Plano Diretor no “Mapa de Zoneamento: Zonas e Macrozonas”, no Anexo 2, e no Plano Diretor de Mobilidade Urbana a que se refere o artigo 59;

II - para as Áreas Verdes de Lazer, a proporção de 8 m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) por habitante, no mínimo, em conformidade com o que será disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º - Nos desmembramentos, o proprietário fica isento de ceder áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, devendo acrescer-se as porcentagens mínimas definidas para essas áreas nos incisos I, II, III, IV e V às Áreas Verdes de Lazer.

§ 3º - Nos desmembramentos dos quais resultem até 5 (cinco) lotes, fica o proprietário isento da obrigação da cessão de áreas públicas ou semi-públicas ao Município.

§ 4º - No parcelamento das áreas remanescentes da gleba, cujo desmembramento anterior tenha ocorrido num prazo inferior a 5 (cinco) anos, e onde o somatório dos lotes parcelados neste período corresponda a mais de 5 (cinco) lotes, será exigida a observância aos parágrafos 1º, 2º e 3º deste artigo.

§ 5º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, pavimentação, rede telefônica, e outros que venham a ser criados e como tal classificados.

§ 6º - Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários deverão ter acesso por via colateral ou estrutural.

§ 7º - Nos Loteamentos Privados as áreas convertidas em AEIA tipo I serão demarcadas pela Prefeitura, com aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, e deverão se situar externamente ao perímetro fechado do Condomínio.

§ 8º - Nos Loteamentos Privados é de responsabilidade do loteador promover a recuperação ambiental das áreas convertidas em AEIA tipo I, caso tal medida seja necessária.

**Art. 166.** Os lotes reservados às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários devem ter área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e testada mínima de 25 m (vinte e cinco metros).

**Art. 167.** As Áreas Verdes de Lazer e AEIA tipo I não poderão, em qualquer hipótese, ter alterados sua destinação, fins e objetivos originalmente estabelecidos.

Parágrafo Único. As Áreas Verdes de Lazer devem estar localizadas, preferencialmente, junto às áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

**Art. 168.** As Áreas de Preservação definidas nesta Lei, localizadas no interior de glebas que sejam objeto de parcelamento, deverão ser convenientemente delimitadas e assegurada a sua destinação.

Parágrafo único. As novas AEIA tipo I deverão, preferencialmente, se localizar junto às Áreas de Preservação já existentes no interior da gleba ou em suas imediações.

**Art. 169.** No percentual de áreas públicas e semi-públicas previsto nos incisos I, II, III, IV e V do *caput* do artigo 165, poderão ser computadas as Áreas de Conservação e Uso Sustentável (AEIA tipo II) existentes no interior da gleba até o limite máximo de 10% (dez por cento) do total de Áreas Verdes de Lazer, como áreas verdes e de lazer para o convívio social, desde que garantida a conservação ambiental e a devida urbanização pelo loteador.

**Art. 170.** Nos loteamentos e terrenos situados na orla da Lagoa da Barragem de Carmo do Cajuru e nas margens de rios e lagos, será necessário:

I - reservar uma faixa de 30 (trinta) metros de APP, destinada à preservação, conservação e/ou à recuperação da mata nativa;

II - a criação de uma via lindeira à APP de no mínimo 20 (vinte) metros de largura, que atenda às Normas de Acessibilidade Universal da NBR 9050, ou outra que porventura venha a substituí-la, e dê continuidade à via de mesmo destino de loteamentos limítrofe já existentes, ou tenha acesso direto por via pública de igual ou maior porte.

Parágrafo único - As faixas de que trata este artigo poderão ser computadas no percentual de áreas verdes exigidas nos incisos I, II, III, IV e V do *caput* do artigo 165, obedecido o limite máximo de 10% (dez por cento) do total de Áreas Verdes de Lazer.

**Art. 171.** As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de uso institucional aplicam-se aos desmembramentos, quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando aumento de densidade populacional não previsto nos parâmetros iniciais do loteamento.

## **SUBSEÇÃO II - DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 172.** Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de favelas, ou assentamentos de interesse social, por iniciativa do Poder Público e com a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, admitem-se, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de infraestrutura:

I - abertura das vias;

II - demarcação dos lotes;

III - instalação de rede de água potável;

IV - instalação de rede de energia elétrica e iluminação pública;

V - saneamento básico;

VI - pavimentação.

§ 1º - Os lotes resultantes do parcelamento para interesse social deverão ter frente mínima de 9 m (nove metros), área mínima de 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e serem implantados em terrenos com declividade máxima de 15% (quinze por cento), como definido na "Tabela de Parâmetros de Parcelamento do Solo" do anexo 5.

§ 2º - Nos loteamentos de interesse social, as áreas públicas serão, no mínimo, de 37%

(trinta e cinco por cento) do total da gleba, dos quais um mínimo de 7% (sete por cento) da área total da gleba será destinado especificamente a Áreas Verdes de Lazer, 2% (dois por cento) ao espaços públicos sem cobertura vegetal e 3% (três por cento) a áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, como definido na “Tabela de Parâmetros de Parcelamento do Solo” do anexo 5.

§ 3º - As obras de infraestrutura exigidas no *caput* deste artigo serão executadas pelo Poder Público no prazo máximo de cinco anos, a contar do início da ocupação.

### SUBSEÇÃO III - DOS LOTEAMENTOS PRIVADOS

**Art. 173.** Para os fins desta lei, considera-se Loteamentos Privados, ou Condomínios Horizontais Fechados, o parcelamento ou subdivisão de gleba em lotes destinados à edificações, com abertura de novas vias de circulação e/ou prolongamento de vias existentes, assim como de logradouros públicos, constituído sob forma de pessoa jurídica, devendo a gleba ser fechada no todo do seu perímetro, de modo a permitir o controle de acesso à parte fechada, cabendo aos proprietários o custeio da manutenção e consumo das obras e dos serviços urbanos realizados nessa área.

§ 1º - A gleba deverá ser fechada, obrigatoriamente na sua totalidade, com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta sua integridade e proteção.

§ 2º - As edificações deverão ser associadas em uma ou mais propriedades individualizadas, caracterizando os espaços comuns como bens do condomínio.

§ 3º - Considera-se propriedade individualizada a unidade territorial privativa ou autônoma que corresponda à fração ideal de terreno individualizada da gleba condominial.

§ 4º - Considera-se áreas de uso comum o conjunto de áreas semi-públicas destinadas às vias de circulação, áreas livres e de uso comum, clube recreativo, portaria e área administrativa.

§ 5º - Os Loteamentos Privados destinam-se exclusivamente ao uso residencial, sendo permitida a construção de apenas uma unidade residencial familiar em cada propriedade individualizada.

**Art. 174.** A área ou gleba a que se refere o *caput* do artigo 173, torna-se indivisa e deverá atender às seguintes condições:

- I - possuir área igual ou inferior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);
- II - não impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado;
- III - situar-se na Zona Suburbana;
- IV - respeitar as condições urbanísticas, viárias, ambientais, culturais e sociais previstas nesta lei, na lei de uso e ocupação do solo e demais leis pertinentes vigentes.

Parágrafo único. A gleba que possuir área superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e que apresentar características de confinamento por obstáculos físicos, poderá ser objeto de implantação de Loteamento Privado, desde que tenha anuência conjunta da Secretaria

Municipal de Obras, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e da Fundação Municipal do Meio Ambiente.

**Art. 175.** É obrigatória e de e inteira responsabilidade do proprietário a execução de:

- I - infraestrutura básica, definida no artigo 172 desta lei;
- II - ligação das respectivas redes de infraestrutura do condomínio, com as redes urbanas existentes ou instalação de sistemas independentes em conformidade com normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;
- III - obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes ou dormentes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;
- IV - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais.

**Art. 176.** Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Residencial Unifamiliar, será de inteira responsabilidade do Condomínio, a obrigação de desempenhar:

- I - o serviço de manutenção das árvores e poda, quando necessário;
- II - a manutenção e conservação das vias de circulação e de todos os equipamentos urbanos e de serviço, paisagismo e demais obras nelas executadas;
- III - a coleta, remoção e destinação de lixo, recicláveis, e demais resíduos sólidos domiciliares;
- IV - a limpeza das vias e dos espaços coletivos e semi-públicos;
- V - a prevenção de sinistros;
- VI - a manutenção, conservação e custeio da iluminação dos espaços coletivos e semi-públicos;
- VII - a manutenção e conservação das redes de água potável, drenagem pluvial e esgoto sanitário, arborização, pavimentação, aterros e demais obras de infraestrutura urbana existentes no interior do condomínio;
- VIII - a manutenção, conservação e custeio dos sistemas de infraestrutura urbana, quando estes forem independentes ao sistema público;
- IX - a garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população;
- X - outros serviços que se fizerem necessários.

§ 1º - O condomínio poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo, e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar entidades privadas.

§ 2º - As responsabilidades descritas nos incisos deste artigo se limitam a área do Condomínio, e não o isenta das respectivas taxas de manutenção municipal, ou de concessionárias.

§ 3º - As Ações descritas nos incisos deste artigo devem obedecer as normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e a exigências legais.

**Art. 177.** As despesas do fechamento do Condomínio, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do Condomínio.

**Art. 178.** As áreas semi-públicas que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do Condomínio de acordo com as exigências das Leis Federais nº 4.591/64 e nº 6.766/79, e das demais exigências das legislações Federais, Estaduais e Municipais vigentes.

**Art. 179.** A permissão de uso das áreas de lazer e das vias de circulação somente será autorizada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas ao Condomínio, constituído sob a forma de pessoa jurídica, com a explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

**Art. 180.** Fica a Prefeitura de Carmo do Cajuru, após a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo 179 desta lei, nos seguintes termos:

I - a permissão de uso e a aprovação do condomínio serão formalizados por Decreto do Poder Executivo;

II - a outorga da permissão de uso deverá constar do Registro do Condomínio no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º - No decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens comuns em causa.

§ 2º - Igualmente deverá constar do mesmo decreto que qualquer outra utilização das áreas semi-públicas será objeto de autorização da Prefeitura de Carmo do Cajuru e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 181.** Após a publicação do decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao Condomínio, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objetos de regulamentação própria da entidade representada pelo Condomínio, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

**Art. 182.** As áreas semi-públicas definidas por ocasião da aprovação do condomínio, serão objetos de permissão de uso por tempo indeterminado, devendo esta ser revogada, sem implicar ressarcimento, quando e somente quando:

I - o condomínio conurbar-se ou encontrar-se em face de conurbação com a malha urbana pública;

II - a Prefeitura de Carmo do Cajuru, em conjunto do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, apresentar razões, devidamente comprovadas de que:

a) o fechamento do Condomínio está causando transtornos urbanos em suas vizinhanças devido sua característica de enclausuramento;

b) o Condomínio está causando transtornos sociais e salientando a segregação social de uma determinada região da cidade ou do território;

c) o Condomínio está causando outro transtorno para a população vizinha e sua abertura apresenta-se como solução necessária para tais problemas gerados.

Parágrafo único. A permissão de uso referido no 179 desta lei será outorgada ao Condomínio, independente de licitação.

**Art. 183.** Quando da descaracterização de "Loteamento Privado" com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passam a integrar o sistema viário e espaços públicos do município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada da cerca de fechamento e pelos encargos decorrentes será do condomínio.

Parágrafo único. Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta lei, não caberá ao condomínio qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

**Art. 184.** Quando for determinado que o Condomínio perderá as características de Loteamentos Privados, conforme dispositivo do artigo 183, a devida atualização do Zoneamento deverá ser elaborada pelo órgão competente, entregue e arquivado no Sistema de Informações Urbanas e Territoriais, após sua aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 185.** Deverá se adequar à regulamentação para Loteamentos Privados, todos os Condomínios, Chacreamentos ou qualquer gleba ou lote que seja caracterizada, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, como urbano e que se encontrarem:

I - dentro da Zona Suburbana;

II - fora do perímetro urbano definido neste Plano Diretor.

§ 1º - Fica o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano responsável por avaliar e determinar as modificações e aplicar as penalidades cabíveis aos Condomínios que se encontrarem em desacordo com os termos desta lei.

§ 2º - As regiões ou áreas que se enquadram no inciso II deste artigo, deverão ter seu uso do solo alterado, conforme o 173 desta lei.

§ 3º - Equipamentos urbanos institucionais tais como equipamentos públicos de educação, cultura, esporte, lazer, saúde e similares, não podem ser objeto de fechamento.

#### **SUBSEÇÃO IV - DO PARCELAMENTO E DAS FAIXAS MARGINAIS DE PROTEÇÃO DA REDE DE DRENAGEM**

**Art. 186.** Para os efeitos de parcelamento do solo são considerados como áreas não edificáveis as faixas marginais dos recursos hídricos.

§ 1º - As faixas marginais dos recursos hídricos são faixas de terra necessárias à proteção, à defesa, à conservação e operação de sistemas fluviais e lacustres, determinadas em projeção horizontal e considerados os níveis máximos de água (NMA), de acordo com as determinações dos órgãos Federais e Estaduais competentes.

§ 2º - Nas faixas marginais dos recursos hídricos existentes na área do loteamento, devem obrigatoriamente ser respeitados o afastamento mínimo previsto no Código Florestal (Lei

Federal nº 12.651/2012) e suas alterações, assim como nas resoluções do CONAMA 302/2002 e 303/2002, ou outras normas que venham a substituí-las.

**Art. 187.** As faixas marginais dos recursos hídricos são áreas de preservação permanente, não edificáveis, cujas funções são:

- I - preservar, conservar ou recuperar a mata ciliar;
- II - assegurar uma área que permita a variação livre dos níveis das águas, em sua elevação ordinária;
- III - permitir livre acesso à operação de máquinas para execução de serviços de dragagem, limpeza e outros serviços necessários a fim de melhorar o escoamento fluvial;
- IV - permitir a contemplação da paisagem.

Parágrafo Único. As larguras das faixas marginais, determinadas em lei, são larguras mínimas passíveis de ampliação, tomando por base critérios técnicos ambientais que indiquem a maior fragilidade ou maior valor ambiental dos recursos hídricos.

**Art. 188.** Os imóveis a serem loteados e que apresentarem cursos de água de qualquer porte ou contiverem áreas de fundo de vale e encostas, deverão receber as diretrizes de arruamento vinculadas às faixas de proteção de que trata a presente Lei.

§ 1º - Dependendo da topografia, a Prefeitura poderá exigir aterros ou outras soluções de engenharia, com vistas a garantir segurança e qualidade ambiental, respeitadas sempre as faixas marginais dos recursos hídricos.

§ 2º - A critério do órgão competente, sem prejuízo das demais competências, poderá o proprietário do loteamento promover a execução das canalizações necessárias aos cursos de água, obedecidos os projetos da Prefeitura.

**Art. 189.** Nos parcelamentos realizados ao longo de cursos e reservatórios de água, é obrigatória a reserva, a partir dos níveis máximos de água (NMA), de faixas não edificáveis com largura mínima de 30 m (trinta metros) para cada lado.

**Art. 190.** Serão consideradas, também, áreas não edificáveis, para os fins de parcelamento e uso do solo:

- I - áreas de nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos de água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;
- II - áreas ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios de água naturais ou artificiais, num raio mínimo de 50 m (cinquenta metros);
- III - áreas ao redor de poços de captação de água subterrânea e locais de aproveitamento específico de recursos hídricos para fins de consumo humano, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura.

**Art. 191.** Nos projetos de parcelamento do solo deverão ser previstas as medidas de macro e microdrenagem com vistas à otimização da drenagem hídrica e prevenção de enchentes.

Parágrafo Único. As medidas assinaladas no *caput* do presente artigo devem ter em conta que os elementos de drenagem deverão obedecer aos seguintes requisitos essenciais:

I - apresentar largura mínima capaz de acomodar satisfatoriamente um canal aberto cuja secção transversal viabilize o escoamento das águas pluviais da bacia hidrográfica a montante do ponto considerado;

II - para a determinação da secção de vazão, deverá a bacia hidrográfica ser interpretada como totalmente urbanizada e ocupada;

III - os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico, tais como das chuvas, coeficiente de escoamento, tempos de concentração, coeficiente de distribuição das chuvas, tempos de ocorrência, entre outros, serão definidos pelo órgão competente com base nos critérios técnicos, levando sempre em consideração as condições mais críticas;

IV - deverão ser implantadas pistas adjacentes às faixas marginais, destinadas ao trânsito de veículos e de pessoas, voltadas à manutenção dos cursos d'água, a critério do órgão competente.

**Art. 192.** Devem ser objeto de licenciamento ambiental:

I - quaisquer obras e empreendimentos que envolvam a microdrenagem, o uso, captação, retificação e alteração do sistema original da drenagem ou de macrodrenagem;

II - a construção de travessias e de obras de saneamento, respeitadas as demais competências e conforme o definido no Código Ambiental do Município.

## **SUBSEÇÃO V - DAS QUADRAS E LOTES**

**Art. 193.** Os parâmetros das quadras e lotes para os projetos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos são aqueles definidos na “Tabela de Parâmetros de Parcelamento do Solo”, constante no Anexo 5.

§ 1º - Os lotes de esquina, bem como suas testadas, serão, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) maiores que o lote mínimo exigido para a respectiva área de planejamento.

§ 2º - A dimensão da testada é relativa à inclinação do terreno onde se encontra, conforme definido na tabela citada no *caput* deste artigo.

§ 3º - Empreendimentos industriais que necessitem de áreas maiores que 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) serão submetidos a apreciação e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## **SUBSEÇÃO VI - DA REDE VIÁRIA**

**Art. 194.** Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a à rede viária urbana.

Parágrafo Único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no *caput* deste artigo recairão sobre o parcelador interessado.

**Art. 195.** As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - obedecer à hierarquia definida no “Mapa de Zoneamento: Zonas e Macrozonas”, constante

no Anexo 2 e no Plano Diretor de Mobilidade Urbana a que se refere o artigo 59, e descritas na “Tabela Descritiva da Hierarquia Viária”, constante no Anexo 8;

II - garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Público e aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

III - garantir que o percurso entre a testada de qualquer lote e uma via coletora, medido pelo eixo das vias de acesso ao lote, não seja superior a 700 m (setecentos metros).

**Art. 196.** Os Parâmetros projetuais e construtivos das vias de circulação de qualquer loteamento encontram-se na “Tabela de Parâmetros para a Rede Viária” constante no anexo 8.

§ 1º - Em casos em que se mostrar necessário e adequado, será permitida a variação da metragem mínima da faixa de serviço de cada lado da via, desde que seu somatório seja igual ou maior que o total apresentado na tabela, e o projeto urbanístico da via ou de trecho da via seja aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º - Nas vias coletoras e mistas as ciclovias poderão ser substituídas por ciclofaixas com sinalização horizontal permanente de blocos intertravados de cor adequada, sendo permitida a utilização de pintura somente nas interseções de nível com via arterial ou expressa.

§ 3º - Nas vias mistas as ciclofaixas deverão ser delimitadas e devidamente sinalizadas considerando o eventual fluxo de veículos automotores.

§ 4º - Em caso de projetos que requerem a separação das mãos das vias da ciclovia/ciclofaixa, serão necessários no mínimo 1,50 m (um metro e meio) para cada mão da ciclofaixa, e no mínimo 1,70 m (um metro e setenta centímetros) para as ciclovias.

§ 5º - Em caso de inviabilidade de locação de ciclovias/ciclofaixas de acordo com a tabela, será necessário um projeto cicloviário em conformidade com os mínimos exigidos por esta lei e as normas e legislação vigentes.

§ 6º - A coloração das ciclofaixas, ciclovias ou de trechos de tais vias deverá ser através da pigmentação da massa asfáltica ou concretícia, da utilização de blocos intertravados de coloração característica ou de algum outro método que garanta a longa duração de sua cor e o baixo custo de sua manutenção.

**Art. 197.** Admite-se a implantação de bolsão de retorno (cul-de-sac) apenas em casos de impossibilidade de conexão com a malha viária existente.

§ 1º - O bolsão de retorno deverá ter acesso por via de no máximo 100 m (cem metros) de comprimento, largura mínima de 15 m (quinze metros) e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 24 m (vinte e quatro metros).

§ 2º - Os loteamentos realizados em glebas adjacentes a loteamentos com bolsões de retorno devem obrigatoriamente realizar a integração de suas vias com esses bolsões, promovendo a continuidade das vias entre os loteamentos.

**Art. 198.** Ao expedir as diretrizes, o Poder Público indicará a seção transversal e outros

requisitos para as vias que, por lei municipal, devam integrar a rede viária principal da cidade.

**Art. 199.** A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2,0% (dois por cento), e côncava, observado o seguinte:

I - a declividade mínima das ruas e avenidas será de 0,5% (meio por cento) e deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50 m (cinquenta metros);

II - a declividade máxima é 10% (dez por cento), mas em trechos inferiores a 100 m (cem metros), considerada a topografia, admite-se a declividade de até 14% (quatorze por cento);

III - as ruas e avenidas devem ter arborização nas duas faces segundo os critérios estabelecidos no Código Ambiental do Município e nos programas específicos desenvolvidos no âmbito da Estratégia de Qualificação Ambiental contida no Capítulo II do Título II.

**Art. 200.** No meio-fio junto às esquinas devem-se construir rampas de acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais, conforme o disposto na norma NBR-9050 e eventuais alterações.

**Art. 201.** Nos loteamentos, a abertura de qualquer via ou logradouro público subordinar-se-á ao prescrito nesta Lei, dependendo sempre da prévia aprovação pela Prefeitura.

**Art. 202.** A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números e letras.

## **SUBSEÇÃO VII - DA INFRAESTRUTURA**

**Art. 203.** Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura básica será composta por:

I - vias de circulação pavimentadas, em conformidade com a “Tabela de Parâmetros de Parcelamento do Solo” e a “Tabela de Parâmetros para Rede Viária” constantes nos anexos 5 e 8, respectivamente;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário;

V - energia elétrica pública e domiciliar;

VI - iluminação pública;

VII - placas indicativas de nomes das vias;

VIII - execução de sinalização viária elaborado pelo Conselho Municipal de Trânsito.

§ 1º - As soluções a que se referem os incisos I, II, III e IV deverão estar em conformidade com o “Diagrama de Redes Subterrâneas” do Anexo 10 e a “Tabela de Parâmetros para Rede Viária” do anexo 8.

§ 2º - A solução a que se refere o inciso IV deste artigo deve conectar-se à rede de esgoto sanitário nas áreas onde esta estiver disponível.

**Art. 204.** Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura mínima será composta por:

I - vias de circulação pavimentadas, com meio-fio e sarjeta;

II - escoamento das águas pluviais;

- III - rede para o abastecimento de água potável;
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

**Art. 205.** Enquanto o parcelamento de solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a conservação das suas vias de circulação.

**Art. 206.** Em loteamentos convencionais e privados, são de responsabilidade do loteador, além da implementação da infraestrutura básica, a execução e o custeio das obras e as instalações de:

- I - demarcação dos lotes, das vias e dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, assim como a demarcação das áreas não edificáveis;
- II - passeios, devidamente pavimentados e acabados de acordo com “Diagrama de Acabamento para as Calçadas” presentes no anexo 10 e a “Tabela de Parâmetros para Rede Viária” do anexo 8, e em conformidade com a NBR 9050 ou outra que a substitua;
- III - pontes e muros de arrimo;
- IV - arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale conforme legislação vigente;
- V - sinalização de trânsito aprovado pelo Conselho Municipal de Trânsito (COMTRAN);
- VI - sinalização nominal indicativa de ruas.

Parágrafo Único. Nos passeios a que se refere o inciso II, será estimulada a implantação de áreas permeáveis, desde que não interrompam a continuidade da área destinada à passagem.

### **SEÇÃO III - DO PROJETO DE LOTEAMENTO SUBSEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 207.** O Poder Público somente procederá à aprovação de projetos de loteamentos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

- I - consulta de viabilidade;
- II - requerimento de estudo preliminar;
- III - anteprojeto;
- IV - projeto definitivo.

Parágrafo único. Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deliberar sobre todas as etapas supracitadas.

**Art. 208.** A Prefeitura terá o prazo de:

- I - trinta dias úteis para responder à consulta de viabilidade;
- II - sessenta dias úteis para a execução das diretrizes constantes no estudo preliminar;
- III - trinta dias úteis para o exame de anteprojeto;
- IV - sessenta dias úteis para manifestar-se sobre o projeto definitivo.

Parágrafo único. Cabe ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano 50% (cinquenta

por cento) dos prazos contidos neste artigo.

## **SUBSEÇÃO II - DA CONSULTA DE VIABILIDADE**

**Art. 209.** A consulta de viabilidade constitui-se num pedido de informações sobre a possibilidade de determinada gleba ser parcelada através de loteamento, não gerando direitos, e tendo validade por 6 (seis) meses.

**Art. 210.** Para obter a Consulta de Viabilidade com a finalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, o interessado deverá protocolar requerimento junto ao Poder Público anexando os seguintes documentos:

- I - cópia autenticada do título de propriedade do imóvel;
- II - planta de situação do terreno.

§ 1º - Ainda que o loteamento não ocupe a área total da gleba, esta deve ser representada na sua totalidade na planta de situação do terreno.

§ 2º - Em casos de Consulta de Viabilidade para Loteamentos Privados, deverá ser especificada a intenção de implantação do uso de Condomínio Residencial Unifamiliar.

**Art. 211.** Compete ao Poder Público:

- I - expedir a resposta à consulta, com a informação da viabilidade de se parcelar a gleba;
- II - informar:

- a) a unidade territorial na qual a gleba está inserida, bem como a hierarquia das vias a serem criadas no loteamento, de acordo com o “Mapa de Zoneamento: Zonas e Macrozonas” contido no Anexo 2;
- b) a densidade populacional prevista;
- c) a taxa de ocupação;
- d) os recuos e afastamentos.

III - apresentar a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição das diretrizes.

## **SUBSEÇÃO III - DO REQUERIMENTO DE ESTUDO PRELIMINAR**

**Art. 212.** Após o recebimento da consulta de viabilidade de parcelamento do solo, o interessado estará habilitado a requerer do Poder Público Municipal a expedição de diretrizes urbanísticas básicas para o loteamento, apresentando, para este fim, requerimento de estudo preliminar.

§ 1º - O requerimento de estudo preliminar deve ser entregue acompanhado de três vias da planta do imóvel e outros documentos, conforme discriminação a ser definida pelo Poder Público, devendo ser apresentados, anexos ao requerimento, os documentos necessários expedidos pelos órgãos nomeados na consulta de viabilidade de parcelamentos.

§ 2º - As vias da planta do imóvel acima mencionadas deverão ser elaboradas conforme modelo a ser disponibilizado pelo Poder Público e coordenadas geográficas oficiais do Município, contando com a indicação de:

- I - divisas do imóvel;
- II - benfeitorias existentes;
- III - árvores significativas, bosques, florestas e áreas de preservação;
- IV - nascentes e corpos d'água;
- V - equipamentos comunitários e equipamentos urbanos no lote;
- VI - servidões, faixas diversas de domínio ou ambas, existentes no local em escala;
- VII - locais alagadiços ou sujeitos a inundação;
- VIII - curvas de nível de 5 (cinco) em 5 (cinco) metros e indicação dos talwegues;
- IX - áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- X - planilha de cálculo da área do imóvel;
- XI - arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com a locação exata das vias e a distância para com os loteamentos próximos;
- XII - apresentação do levantamento das edificações existentes, mesmo rurais, para resgate histórico da memória da ocupação do Município;
- XIII - redes de alta tensão, cercas, localização dos cursos d'água, represas, construções, monumentos naturais e artificiais existentes;
- XIV - teste de sondagem e percolação onde estejam expressos os vários tipos de solo, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos ou em decomposição, orgânicos ou não;
- XV - localização de eventuais formações rochosas;
- XVI - Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto ao Meio-Ambiente – RIMA, nos casos definidos no artigo 163, inciso II;
- XVII - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV nos casos definidos no artigo 163, inciso I.

§ 3º - Sempre que se fizer necessário, será exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou divisor de água mais próximo.

§ 4º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações de responsabilidades técnicas (ART's ou RRT's) para cada etapa do projeto.

**Art. 213.** Na elaboração do estudo preliminar, o órgão municipal competente traçará na planta da gleba a ser loteada os seguintes elementos:

- I - as faixas sanitárias de terrenos necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, destinadas à proteção dos equipamentos dos sistemas viário, de saneamento e energia;
- II - as ruas e estradas existentes ou projetadas que compõem o traçado básico do sistema viário principal da cidade e do Município, segundo a hierarquização do sistema viário constante no “Mapa de Zoneamento: Zonas e Macrozonas” constante no Anexo 2;
- III - as áreas de preservação ambiental permanente;
- IV - o zoneamento, na forma desta Lei;

- V - as áreas institucionais a serem municipalizadas;
- VI - a localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das Área de Preservação;
- VII - a relação da infraestrutura a ser projetada e executada pelo interessado;
- VIII - as áreas de uso dominante da gleba, com indicação dos usos compatíveis e dos limites de ocupação.

§ 1º - Após o recolhimento das taxas devidas, deverão ser apresentadas pelo Poder Público Municipal as diretrizes do loteamento para fins urbanos, em prazo não superior a 45 (quarenta e cinco) dias úteis, contados da data do protocolo.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de seis meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de um ano.

§ 3º - Nos casos em que se apresentem problemas urbanísticos que necessitem de maior detalhamento, o Poder Público Municipal poderá conceder a prorrogação do prazo para expedição de diretrizes.

§ 4º - As diretrizes básicas expedidas não implicam aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público.

#### **SUBSEÇÃO IV - DO ANTEPROJETO**

**Art. 214.** Após a elaboração do estudo preliminar, o interessado apresentará anteprojeto do loteamento impresso em duas vias e em meio digital, formato “PDF” ou similar, conforme modelo a ser disponibilizado pelo Poder Público, contendo:

- I - o traçado das ruas com a respectiva hierarquia;
- II - a divisão da área em quadras e destas em lotes;
- III - as áreas livres a serem concedidas ao Poder Público;
- IV - o cálculo aproximado da superfície de cada lote.

Parágrafo Único. Além do anteprojeto, o interessado deverá apresentar:

- I - o registro imobiliário da gleba atualizado;
- II - a ART ou RRT do anteprojeto.

#### **SUBSEÇÃO V - DO PROJETO DEFINITIVO**

**Art. 215.** Aprovado o anteprojeto, o requerente apresentará projeto definitivo, em 3 (três) vias impressas, e em meio digital, formato “PDF” ou similar.

Parágrafo Único. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas tanto as diretrizes expedidas anteriormente quanto as aprovações subsequentes.

**Art. 216.** Os documentos do Projeto Definitivo deverão conter:

I - planta geral do loteamento, na escala de 1:500, em três vias assinadas pelo proprietário e profissional habilitado com cadastro na Prefeitura de Carmo do Cajuru, contendo:

- a) curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues;
- b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- c) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- d) sistema viário existente e proposto, com respectiva hierarquia;
- e) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- f) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- g) a indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas de vias projetadas;
- h) a indicação de marcos de delimitação das áreas de preservação e não edificáveis;
- i) a indicação em planta e perfil de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- j) a indicações das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- k) projeto completo de rede de distribuição de água, indicando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o diâmetro das canalizações e a especificação dos materiais empregados;
- l) projeto completo da rede de coleta das águas servidas, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará;
- m) projeto da rede de energia elétrica;
- n) projeto da rede de esgoto;
- o) projeto completo do sistema de drenagem, detalhado e dimensionado, do sistema de captação e escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água em conformidade com a legislação municipal vigente;
- p) projeto da rede de esgoto sanitário, e quando não houver ponto de captação da municipalidade por qualquer inviabilidade, projeto técnico adequado que atenda as exigências legais do Município;
- q) projetos de arborização dos espaços e das vias públicas, das áreas de proteção dos terrenos sujeitos à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas as normas estabelecidas no Código Ambiental do Município e legislação complementar.

II - projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecendo a legislação municipal vigente;

III - laudo geotécnico ou outros documentos e indicações que se julgarem necessários;

IV - título de propriedade, certidão atualizada de matrícula da gleba de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79, incluído pela Lei Federal nº 9.785/99;

V - cronograma das obras;

VI - ART ou RRT dos projetos supracitados nos incisos acima.

**Art. 217.** O memorial descritivo deverá conter:

I - a descrição sucinta do loteamento;

- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidirem sobre os lotes e as construções, além das já constantes nas normas do planejamento municipal;
- III - a indicação das áreas livres e daquelas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários que passarão ao domínio público no ato de registro do loteamento;
- IV - a indicação dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes no loteamento e adjacências.

#### **SEÇÃO IV - DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTOS**

**Art. 218.** Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79, incluído pela Lei Federal nº 9.785/99, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - projetos geométricos de desmembramento e remembramento, em três vias impressas, e em meio digital, devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico;
- II - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- III - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- IV - a indicação da divisão de lotes pretendida na área;
- V - prova de domínio dos lotes;
- VI - Certidão Negativa de débitos municipais;
- VII - Consulta Prévia de Viabilidade expedida pelo Poder Público Municipal;
- VIII - ART do profissional;
- IX - Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA, para desmembramentos com área superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

Parágrafo Único. Deverão constar obrigatoriamente dos projetos geométricos citados no inciso I deste artigo os seguintes elementos:

- I - rumos e distâncias das divisas;
- II - área resultante;
- III - área anterior;
- IV - denominação anterior;
- V - denominação atual;
- VI - indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
- VII - indicação precisa das edificações existentes;
- VIII - indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo, quando tratar-se de desmembramento.

**Art. 219.** A aprovação do projeto de desmembramento só será permitida quando:

- I - os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas na presente Lei;
- II - a parte restante do terreno, ainda que edificada, constituir lote independente com as dimensões mínimas previstas nesta Lei.

#### **SEÇÃO V - DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

**Art. 220.** A documentação do projeto encaminhado para aprovação deverá constar de:

- I - título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;
- II - licença ambiental;
- III - modelo de contrato-padrão de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Registro de Imóveis, contendo a infraestrutura exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do empreendimento;
- IV - discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana;
- V - cronograma físico de execução dos serviços de obras de infraestrutura urbana exigida;
- VI - comprovante de pagamento de taxas;
- VII - consulta de viabilidade;
- VIII - uma via contendo as diretrizes urbanísticas expedidas pelo Poder Público no estudo preliminar;
- IX - memorial descritivo do lote original e do loteamento;
- X - ART ou RRT da execução da obra assinado por profissional ou empresa legalmente habilitado;
- XI - projeto definitivo do loteamento observado o disposto nos artigos 215 a 217.

§ 1º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal.

§ 2º - Os documentos a que se referem os incisos II, IX e XI deste artigo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações de responsabilidade técnica (ART's ou RRT's).

**Art. 221.** De posse da documentação exigida, o Poder Público terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção de dados.

Parágrafo Único. O Poder Público, após análise pelos órgãos competentes, expedirá alvará de licença para execução do loteamento e para execução de serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos.

**Art. 222.** Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador são aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Público qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

**Art. 223.** Deverão constar do contrato-padrão, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo artigo 26 da Lei Federal nº 6.766/79 e alterações dadas pela Lei nº 9.785/99:

- I - a definição do tipo de loteamento;
- II - a unidade territorial na qual o imóvel está inserido, de acordo com o zoneamento contido no Capítulo I do Título III e no "Mapa de Zoneamento: Zonas e Macrozonas" contido no Anexo 2;
- III - os coeficientes de aproveitamento mínimo, máximo e básico;
- IV - a taxa de ocupação máxima;

- V - os afastamentos e recuos;
- VI - as servidões;
- VII - as áreas não edificáveis;
- VIII - as restrições de remembramento;
- IX - a existência de garantias reais;
- X - o cronograma físico das obras e serviços a executar;
- XI - a denominação do empreendimento.

**Art. 224.** É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 225.** Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

**Art. 226.** Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes a abastecimento de água, esgoto e energia elétrica deverão estar previamente aprovados pelos órgãos estaduais competentes.

**Art. 227.** O Alvará de Licença terá vigência de 2 (dois) anos, prorrogáveis a critério da Prefeitura.

Parágrafo Único. A prorrogação será requerida pelo interessado, mediante justificativa do atraso ocorrido, a qual, mesmo sendo aceita pela Prefeitura, obrigará o interessado a adequar o projeto às normas urbanísticas supervenientes para a área.

## **SEÇÃO VI - DAS GARANTIAS**

**Art. 228.** Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos para parcelamento do solo, será constituída, antes de sua aprovação, caução real mediante hipoteca de imóveis situados na Comarca de Carmo do Cajuru, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura de Carmo do Cajuru, no valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos conforme a presente Lei.

§ 1º - A caução será formalizada por escritura pública no Cartório de Registro Imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, ficando as taxas sob as expensas do loteador.

§ 2º - No caso de imóveis caucionados localizados fora da área do loteamento, a caução será previamente registrada antes da referida aprovação.

§ 3º - Não serão aceitas como caução pelo Poder Público as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente ou inundáveis.

**Art. 229.** Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do loteamento o cronograma físico, cujas etapas e prazos, a partir da data de aprovação do loteamento, deverão obedecer à seguinte ordem mínima, no prazo máximo de dois anos:

I - no primeiro ano, deverão ser executados os serviços de:

- a) limpeza;
- b) terraplanagem;
- c) demarcação de quadras e áreas públicas e semi-públicas;
- d) áreas de preservação e não edificáveis;
- e) abertura de vias;
- f) drenagem de águas pluviais de acordo com o projeto aprovado;
- g) execução das guias e sarjetas.

II - no segundo ano, deverão ser executados todos os serviços correspondentes:

- a) à pavimentação asfáltica;
- b) à construção de passeios;
- c) à arborização das vias;
- d) à urbanização das praças;
- e) à execução da rede de abastecimento de água potável;
- f) à execução da rede de energia elétrica;
- g) ao recolhimento à concessionária do valor dos serviços referentes à iluminação pública;
- h) à implantação de rede coletora de esgoto sanitário;
- i) aos demais serviços exigidos no ato de aprovação.

**Art. 230.** Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Poder Público poderá liberar as garantias estabelecidas.

Parágrafo Único. Admite-se a liberação parcial, no caso de loteamento a ser executado por setores, somente quando o setor tiver a totalidade dos serviços executados após a sua aceitação pelo Poder Público.

**Art. 231.** O Poder Público fará intervenção no loteamento, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º - A título de aplicação do disposto no *caput* deste artigo, o Poder Público notificará o loteador, dando-lhe o prazo máximo de trinta dias para retomar as obras, sob pena de intervenção do próprio Poder Público.

§ 2º - Verificada a paralisação, conforme os termos do *caput* deste artigo, cumpre ao setor competente atestar, por laudo técnico, o mau desempenho do loteador, solicitando ao superior imediato que sejam dados os encaminhamentos legais visando à intervenção.

§ 3º - Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a possibilidade de o loteador retomar a plena execução do loteamento, o Poder Público, mediante licitação, concluirá as obras faltantes e executará, na forma da lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o loteador de responder por gastos realizados a mais.

## **SEÇÃO VII - DA FISCALIZAÇÃO E ENTREGA DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS**

**Art. 232.** A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as discriminações dos serviços de ordem técnica, até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

§ 1º - Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

§ 2º - A construção de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do loteamento, cujas obras poderão continuar após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§ 3º - O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos do artigo 245 desta lei.

§ 4º - Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto ou à obra fiscalizada.

**Art. 233.** Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Público e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando a modificação;
- II - memorial descritivo da modificação;
- III - três vias de cópias do projeto de modificação.

Parágrafo Único. Nos casos de modificação no projeto ou na execução será cancelado o registro original de aprovação e será aberto um novo registro.

**Art. 234.** Na fase de execução das obras de infraestrutura, o setor responsável da Prefeitura fará constante vistoria, no mínimo quinzenal, relatando o seu estágio em laudo que deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do loteamento.

Parágrafo Único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 235.** Realizados os serviços de infraestrutura previstos em Lei, o loteador requererá a sua aprovação e aceitação com a entrega das vias e logradouros ao uso público.

§ 1º - É permitida a entrega parcial do loteamento, na medida em que os serviços forem executados na extensão dos respectivos logradouros e vias.

§ 2º - No caso de entrega parcial, o loteador se compromete a permanecer responsável pela conservação dos serviços e das obras de infraestrutura até a entrega e aceitação definitiva e global do loteamento.

**Art. 236.** A entrega das vias e logradouros ao uso público será feita, sem qualquer ônus para

a Prefeitura, após vistoria que os declare de acordo com o disposto nesta Lei e em legislação complementar.

**Art. 237.** Para os efeitos da presente Lei, os parcelamentos do solo deverão obedecer as normas referentes a registros, contratos, disposições penais e gerais da Lei Federal nº 6.766/79, respectivamente os capítulos VI, VII, VIII e IX e alterações dadas pela Lei Federal nº 9.785/99.

## **SEÇÃO VIII - DA ACEITAÇÃO**

**Art. 238.** Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Público expedirá Termo de Recebimento, oficializando as vias, sua hierarquia e o enquadramento no zoneamento.

Parágrafo Único. O Termo de Recebimento poderá ser revogado em caso de Ordem Judicial ou Processo Administrativo, caso sejam comprovadas irregularidades que venham a trazer prejuízo aos cofres públicos.

**Art. 239.** O recebimento poderá, a critério do Poder Público, ser feito em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

**Art. 240.** Para efeito desta Lei, após a expedição do termo de recebimento e o registro do loteamento, o Poder Público procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

**Art. 241.** Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Público que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

- I - escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;
- II - laudo técnico de aceitação da pavimentação emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;
- III - comprovante de registro do loteamento;
- IV - carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;
- V - guia comprovando o recolhimento de importância relativa à aquisição de mudas de árvores e dos custos referentes ao plantio, ou documento atestando estarem estas devidamente plantadas e sadias;
- VI - certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;
- VII - demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

**Art. 242.** Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Público, no prazo máximo de dez dias, emitirá termo de verificação da execução.

## **SEÇÃO IX - DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS**

**Art. 243.** Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão

assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do Poder Público.

§ 1º - São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais – CREA-MG ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU-MG, conforme suas atribuições profissionais.

§ 2º - A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos, topografia, memoriais e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

**Art. 244.** Compete ao promotor do loteamento adotar as medidas técnicas necessárias para evitar que a movimentação de terra e os resíduos provenientes do loteamento sejam depositados em vias e áreas públicas e semi-públicas, ou venham danificar as áreas de preservação ambiental, durante o período de realização das obras.

## **SEÇÃO X - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES**

**Art. 245.** A infração a qualquer dispositivo desta lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal nº 6.766/79 e alterações dadas pela Lei Federal nº 9.785/99 ou outras que a venham a complementar ou substituir, a aplicação das seguintes sanções:

- I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;
- III - multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;
- IV - simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

§ 1º - A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção, da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

§ 2º - O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Poder Público.

## **SEÇÃO XI - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 246.** As infrações da presente Lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da obra, quando for o caso, bem como à aplicação de multas pela Prefeitura, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições desta Lei, do Código de Posturas, do Código de Obras, do Código Ambiental do Município e outras leis pertinentes à matéria, sem prejuízo das demais disposições deste capítulo.

**Art. 247.** A presente Lei não se aplica aos projetos definitivos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos que, na data de sua publicação, já estiverem com

seus projetos definitivos protocolados ou aprovados pela Prefeitura, para as quais continua prevalecendo a legislação anterior até o prazo previsto pelo respectivo cronograma de obras.

Parágrafo Único. Após vencido o prazo do cronograma de obras de que trata este artigo, os pedidos de revalidação da licença dos referidos parcelamentos somente serão concedidos se obedecidas as disposições desta Lei.

**Art. 248.** Passarão a integrar o domínio do Município, a partir da data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes no projeto e no memorial descritivo.

Parágrafo Único. A partir da aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no *caput* deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, nem pelo Poder Público Municipal, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766/79, e alterações dadas pela Lei Federal nº 9.785/99.

#### **CAPÍTULO IV - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 249.** Lei específica de iniciativa do Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, seja pessoa de direito público ou privado, a exercer seu direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, nos termos deste Plano Diretor, ou aliená-lo, mediante escritura pública, parcial ou totalmente, para fins de:

- I - implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - utilização em programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

§ 2º - A lei específica referida no *caput* deste artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, especificando a forma de cálculo do potencial construtivo a ser transferida ao imóvel receptor.

§ 3º - A lei específica referida no *caput* deste artigo poderá determinar novas áreas para receber a transferência do potencial construtivo, desde que atenda as finalidades descritas nos incisos I a III do *caput* deste artigo.

**Art. 250.** As áreas passíveis de aplicação do instituto da transferência do direito de construir são:

- I - As Áreas Especiais de Interesse Cultural, Histórico e Artístico - AEICHA;
- II - As edificações consideradas de interesse público para preservação do patrimônio histórico e cultural existente fora das Áreas Especiais de Interesse Cultural, Histórico e Artístico, desde que constem em cadastro a ser elaborado pelo Poder Público;
- III - As Áreas Especiais de Interesse Social – tipo I;

IV - As Áreas Especiais de Interesse Ambiental – tipos II, III, IV e V.

**Art. 251.** São requisitos indispensáveis à aplicação do instituto da transferência do direito de construir:

I - os imóveis poderão transferir apenas a diferença entre o direito de construir utilizado e o direito de construir expresso pelo coeficiente de aproveitamento básico;

II - os imóveis doados ao Município para fins de habitação de interesse social, localizados nas áreas especiais de interesse social – AEIS tipo I, poderão transferir o equivalente ao valor do imóvel, convertido em potencial construtivo a ser transferido;

III - as edificações consideradas de interesse público para preservação do patrimônio histórico e cultural fora da Áreas Especiais de Interesse Cultural, Histórico e Artístico, poderão transferir a diferença entre o direito de construir utilizado e o direito de construir expresso pelo coeficiente de aproveitamento máximo.

**Art. 252.** São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o respectivo coeficiente básico de aproveitamento possa ser ultrapassado.

Parágrafo Único. O potencial construtivo do imóvel receptor não poderá ultrapassar aquele definido pelo coeficiente de aproveitamento máximo do lote para a unidade territorial em que o mesmo está inserido, respeitando-se os estoques de direito de construir adicional estabelecido para a respectiva zona na “Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo”, contida no Anexo 6 da presente Lei.

## **CAPÍTULO V - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**Art. 253.** O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preferência, ou direito de preempção, na aquisição de imóvel urbano que constitua objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único. O direito de preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento do desenvolvimento urbano;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural, turístico e paisagístico.

**Art. 254.** Ficam definidas como áreas passíveis de direito de preferência, seguindo a ordem de prioridade estabelecida pelos incisos abaixo elencados:

- I - Áreas Especiais de Interesse Social;
- II - Áreas Especiais de Interesse Ambiental – tipos II, III e IV;
- III - Áreas Especiais de Interesse Cultural, Histórico e Artístico.

§ 1º - Também serão passíveis de direito de preferência as Áreas Verdes Urbanas (AEIA tipo V) definidas no artigo 116.

§ 2º - Novas áreas podem ser consideradas passíveis de aplicação do direito de preferência, desde que explicitados os critérios utilizados para a definição dessas áreas, juntamente com sua adequação aos objetivos e prioridades deste Plano Diretor, bem como às finalidades enumeradas nos incisos I a VIII do parágrafo único do art. 253.

**Art. 255.** Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preferência deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel no prazo de vigência do instrumento.

**Art. 256.** Lei específica municipal regulará a aplicação do instituto do direito de preferência, observando as disposições expressas neste Plano Diretor e prevendo, no mínimo:

- I - delimitação das áreas nas quais será exercido o direito de preferência;
- II - enquadramento de cada área em que incidirá o direito de preferência em uma ou mais das finalidades enumeradas nos incisos I a VIII do parágrafo único do art. 253;
- III - prazo de vigência do instrumento, não podendo ser superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência;
- IV - multas a serem aplicadas nos casos de descumprimento da lei específica;
- V - procedimentos para entrega da intenção de venda por parte do proprietário.

**Art. 257.** A Administração Pública Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a que se refere o artigo 256.

Parágrafo Único. No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no *caput*, o proprietário deverá comunicar imediatamente, ao Poder Público Municipal, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

## **CAPÍTULO VI - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 258.** Considera-se outorga onerosa do direito de construir a concessão emitida pelo Município para edificar acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º - O direito de construir adicional será exercido até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo.

§ 2º - Para os fins desta lei considera-se:

- I - coeficiente de aproveitamento o índice obtido através da divisão da área edificável pela área do lote;

II - coeficiente de aproveitamento básico o limite de aproveitamento do lote abaixo do qual não há obrigatoriedade de contrapartida financeira;

III - coeficiente de aproveitamento máximo o limite máximo de aproveitamento do lote.

§ 3º - Os coeficientes de aproveitamento estão definidos na “Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo” constante no Anexo 6 e no “Mapa de Zoneamento: Zonas e Macrozonas” contido no Anexo 2 da presente Lei.

**Art. 259.** O Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, para fins de edificação em áreas delimitadas neste Plano Diretor, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade –, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 260.** São objetivos básicos da outorga onerosa do direito de construir:

I - a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

II - propiciar uma contrapartida à sociedade pelo incremento na utilização da infraestrutura causado pelo adensamento construtivo;

III - a geração de recursos para o atendimento da demanda de equipamentos urbanos e de serviços provocada pelo adensamento construtivo;

IV - a geração de recursos para o incremento de políticas habitacionais.

**Art. 261.** Por ocasião da discussão e elaboração do Orçamento do Município, que deverá ser realizada sempre observando as regras de gestão orçamentária participativa a que se refere a presente Lei e a Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade, deverá ser priorizado o repasse ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de iguais valores aos auferidos com a venda dos estoques da outorga onerosa do direito de construir, que serão aplicados para a consecução das seguintes finalidades:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - criação de áreas de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

III - implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

IV - criação de espaços públicos e áreas verdes;

V - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

VI - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

VII - obras de estruturação urbana;

VIII - obras de infraestrutura viária;

IX - regularização fundiária;

X - constituição de reserva fundiária.

**Art. 262.** Ficam delimitadas as Macrozonas Urbana I, II e III definidas no Capítulo I do Título III desta Lei, e demarcadas no “Mapa de Zoneamento: Zonas e Macrozonas” constante no Anexo 2, como passíveis de aplicação da outorga onerosa do direito de construir, excetuadas as:

I - AEIS tipos I, II e III;

II - AEIA tipos I, II e III.

Parágrafo Único. Nas unidades territoriais citadas nos incisos deste artigo, somente será admitida a construção até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico para as Área Especial de Interesse em que se situe.

**Art. 263.** O direito de construir adicional passível de ser obtido mediante outorga onerosa será limitado, nos lotes, pelo coeficiente de aproveitamento máximo para as respectivas zonas, definido na “Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo” constante no Anexo 6 da presente Lei.

**Art. 264.** A outorga onerosa do direito de construir poderá ser aplicada na regularização de edificações, desde que obedecidas as exigências quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo.

**Art. 265.** As condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando a forma de cálculo para a cobrança, os casos de isenção do pagamento e a contrapartida do beneficiário, bem como a taxa relativa a serviços administrativos, serão estabelecidas por lei específica, que seguirá as diretrizes contidas neste Plano Diretor.

## **CAPÍTULO VII - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 266.** Operações urbanas consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliação dos espaços públicos e melhorias na infraestrutura e no sistema viário, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

**Art. 267.** As Operações urbanas consorciadas têm como finalidades:

- I - implantação de programas de habitação de interesse social;
- II - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- III - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- IV - implantação de espaços públicos;
- V - melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária estrutural, segundo as diretrizes expressas no “Mapa de Zoneamento: Zonas e Macrozonas” constante no Anexo 2 e no Plano Diretor de Mobilidade Urbana;
- VI - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano.

**Art. 268.** Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que, em conformidade com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor conterá, no mínimo:

- I - delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II - finalidade da operação;
- III - comprovação da conformidade da operação com os objetivos e princípios deste Plano Diretor;
- IV - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

- V - Estudo de Impacto Ambiental e Estudo de Impacto de Vizinhança;
- VI - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VII - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas, cortiços e áreas ocupadas por população vulnerável;
- VIII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- X - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação dos moradores, usuários permanentes e investidores privados;
- XI - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º - Todas as operações urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa básico de ocupação da área e intervenções previstas, definido na lei de criação da operação urbana consorciada.

**Art. 269.** A outorga onerosa do direito de construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas rege-se-á, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo estabelecidos na “Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo” constante no Anexo 6 da presente Lei.

Parágrafo Único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das operações urbanas consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

**Art. 270.** O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de operação urbana deverá ter seus critérios e limites definidos na Lei Municipal específica que criar e regulamentar a operação urbana consorciada, respeitando o coeficiente de aproveitamento máximo previsto na “Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo” constante no Anexo 6 da presente Lei.

## **CAPÍTULO VIII - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

**Art. 271.** O Município poderá exigir do proprietário de imóvel não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento em prazo determinado, sob pena, sucessivamente, de:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

§ 1º - As áreas passíveis de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias são aquelas fixadas neste Plano Diretor e reguladas por leis específicas elaboradas com base nos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

§ 2º - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário, conforme disposições do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e do artigo 278 deste Plano Diretor.

**Art. 272.** As áreas passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórias estão definidas no “Mapa das Áreas Compulsórias” constantes no anexo 9.

Parágrafo único. Os critérios de definição de não edificação e subutilização do solo urbano encontram-se nos parágrafos 4º, 5º, 6º, 7º e 8º do artigo 152 da presente lei.

**Art. 273.** Leis específicas baseadas neste Plano Diretor poderão especificar novas áreas de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias.

**Art. 274.** Os imóveis nas condições a que se refere o artigo 272 serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º - Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 2º - Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto, e deverão ser concluídos no prazo máximo de três anos a contar da aprovação do projeto.

§ 3º - As edificações enquadradas como não utilizadas, nos termos do § 7º do artigo 152, deverão estar ocupadas ou terem suas obras reiniciadas no prazo máximo de um ano, a partir do recebimento da notificação.

**Art. 275.** Empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderão concluir o parcelamento ou a edificação em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo, desde que apresentado cronograma de execução das obras devidamente aprovado pelo órgão competente.

## **CAPÍTULO IX - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS**

**Art. 276.** Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nesta Lei para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme aplicável a cada caso.

§ 1º - Lei específica, baseada no § 1º do artigo 7º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste

instituto, sendo que esta não poderá exceder em duas vezes a do ano anterior, até o limite máximo de 15% (quinze por cento) do valor do imóvel.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos referido no *caput* do presente artigo, o Poder Público manterá a cobrança até que se cumpra a referida obrigação.

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

**Art. 277.** Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder com a desapropriação do imóvel mediante pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º - O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista nesta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º - Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público, considerando estudo de necessidade previamente aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, seguindo as seguintes prioridades, quando essas se mostrarem necessárias:

I - projeto de conexão e adequação viária;

II - equipamento comunitário e/ou espaço público;

III - projeto de Habitação de Interesse Social – HIS;

IV - projeto de Habitação de Mercado Popular – HMP.

§ 5º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

## **CAPÍTULO X - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

**Art. 278.** O Poder Público Municipal poderá receber, por transferência, imóveis para fins de

urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos, e que contenham imóveis subutilizados e não utilizados, de forma a garantir o seu melhor aproveitamento.

§ 1º - O consórcio imobiliário tem o objetivo viabilizar a utilização do imóvel transferido, de forma a atender aos objetivos da política urbana e viabilizar o cumprimento da função social da propriedade.

§ 2º - O proprietário que transferir seu imóvel para o Município, nos termos deste artigo, receberá como pagamento, após a realização das obras pelo Município, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 3º - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será equivalente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observando a avaliação prévia a ser efetuada pelo Município, quando do estabelecimento do consórcio.

§ 4º - O valor real desta indenização deverá:

I - refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza;

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 5º - O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar, quanto àqueles necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas neste Plano Diretor.

## **CAPÍTULO XI - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

**Art. 279.** O proprietário poderá conceder a outrem o direito de superfície de seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º - O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º - A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º - O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º - O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º - Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

**Art. 280.** O direito de superfície poderá ser exercido na macrozona urbana I, II e III, observado o disposto nos artigos 21 a 24 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

## **CAPÍTULO XII - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 281.** Os empreendimentos que causam grande impacto urbano e ambiental, sem prejuízo do cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pela Secretaria Municipal de Obras Públicas e Serviços Urbanos, ou outro órgão da Administração Municipal que a substitua, bem como pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 282.** Os empreendimentos de impacto são aqueles usos ou atividades que podem causar impacto, alteração, ou ambos, no ambiente natural ou construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

**Art. 283.** São considerados de impacto:

I - todas as atividades classificadas como sujeitas ao Estudo de Impacto de Vizinhança na "Tabela de Níveis de Incomodidade", contida no Anexo 7;

II - empreendimentos não residenciais com área construída igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

III - empreendimentos residenciais com mais de 80 (oitenta) unidades;

IV - empreendimentos de uso misto, nos quais  $NR/80 + AC/2000 \geq 1$ , onde:

a) NR é o número de unidades residenciais;

b) AC é a área construída com fins não residenciais.

V - estações de tratamento;

VI - cemitérios;

VII - crematórios;

VIII - equipamentos esportivos e de lazer de grande porte, especialmente:

a) autódromos, hipódromos, estádios, pistas de competição para veículos motorizados;

b) parques, parques temáticos, circos, feiras e congêneres;

c) quadras de escola de samba.

IX - coletores e emissários de esgoto sanitário;

X - linha de transmissão acima de 230Kv;

XI - usinas de eletricidade acima de 10mw;

XII - obras para exploração de recursos hídricos;

XIII - obras de arte viárias - viadutos, pontes, trincheiras e congêneres;

XIV - aeroportos, helipontos, portos, marinas, rodoviária, terminais de transportes e congêneres;

XV - atividades localizadas em lotes em meio de quadra com frente para vias com hierarquias distintas, nos casos em que o nível de incomodidade da atividade ultrapassar o nível de incomodidade máximo permitido para a via de menor hierarquia;

XVI - Loteamentos Privados, ou Condomínios Horizontais Fechados.

**Art. 284.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente, ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização imobiliária;
- IV - impactos nas áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX - ventilação e iluminação;
- X - vibração;
- XI - periculosidade;
- XII - riscos ambientais;
- XIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

**Art. 285.** O Poder Público Municipal, para eliminar ou minimizar eventuais impactos negativos gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, visando a execução de melhorias na infraestrutura urbana e nos equipamentos urbanos e comunitários, tais como:

- I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II - destinação de 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 pelo empreendimento;
- III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres e semaforização;
- IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os efeitos de atividades incômodas;
- V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, considerando, ainda, a recuperação ambiental da área;
- VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros recursos indutores de geração de emprego e renda;
- VII - percentual de habitação de interesse social dentro do perímetro do empreendimento;
- VIII - possibilidade de construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade.

§ 1º - As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º - A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso pelo interessado, no qual este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos

decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º - O certificado de conclusão da obra ou o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

**Art. 286.** A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

**Art. 287.** Os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) terão publicidade, ficando disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º - Serão fornecidas cópias do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º - O órgão público responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

**Art. 288.** Os casos não previstos nesta Lei, relacionados ao impacto de vizinhança, serão decididos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, por meio de resolução.

### **CAPÍTULO XIII - DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 289.** Visando a garantia do disposto nos termos da alínea *r*, inciso V, do artigo 4º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, o Poder Executivo Municipal proporcionará aos interessados os meios necessários:

I - à obtenção de título de propriedade através de ação de usucapião especial de imóvel urbano, na forma definida pelo artigo 183 da Constituição da República Federativa do Brasil, combinado com os artigos 9º a 14 do Estatuto da Cidade;

II - à obtenção de concessão de uso especial para fins de moradia, na forma definida pela Medida Provisória 2.220, de 04/09/2001, ou lei que a venha a suceder.

**Art. 290.** Fica estabelecida a seguinte ordem de prioridades, seguindo a mesma ordem dos incisos do presente artigo, com a finalidade de orientar as ações de regularização fundiária:

I - Áreas Especiais de Interesse Social – tipo I;

II - Zonas Rururbanas;

III - Áreas Especiais de Interesse Social – tipo II;

IV - Áreas Especiais de Interesse Social – tipo III.

### **TÍTULO IV SISTEMA DE GESTÃO DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 291.** Visando o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico, flexível, atualizado e democrático de planejamento e gestão da política urbana no Município, fica instituído o

Sistema de Gestão da Política Urbana, tendo por âmbitos de atuação:

- I - o do Poder Executivo Municipal;
- II - o da Participação Popular.

§ 1º - Os âmbitos de atuação a que se referem os incisos deste artigo atuarão sempre de maneira integrada e complementar.

§ 2º - Visando conferir operacionalidade ao Sistema de Gestão da Política Urbana, bem como proporcionar seu acesso amplo e gratuito à sociedade, será instituído o Sistema de Informações Municipais, na forma prevista no Capítulo III do presente Título.

**Art. 292.** O Sistema de Gestão da Política Urbana terá como objetivos:

- I - viabilizar, na formulação e execução da política urbana, a criação de canais de participação e monitoramento por parte dos cidadãos, bem como de instâncias representativas dos vários segmentos da comunidade;
- II - promover um processo educativo e de capacitação da população para que esta possa participar dos processos decisórios relativos à política urbana;
- III - tornar transparentes os processos de planejamento e gestão da política urbana;
- IV - identificar as prioridades sociais do Município e integrá-las às prioridades do Poder Executivo Municipal;
- V - implementar e monitorar os programas, projetos e instrumentos deste Plano Diretor;
- VI - gerenciar e atualizar permanentemente este Plano Diretor;
- VII - evitar a descontinuidade do processo de planejamento e gestão urbanos e a descaracterização das diretrizes estabelecidas para política urbana do Município através da gestão democrática.

## **CAPÍTULO I - DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**

**Art. 293.** São atribuições do Poder Executivo Municipal, no que compete ao Sistema de Gestão da Política Urbana:

- I - promover a articulação entre Poder Executivo Municipal, sociedade civil, entidades e demais órgãos governamentais das esferas estadual e federal que tenham relação com a política urbana;
- II - implantar e gerenciar o Sistema de Informações Municipais, proporcionando acesso amplo e gratuito a todos os interessados, indistintamente;
- III - adequar a gestão orçamentária às diretrizes da política urbana;
- IV - formular políticas, estratégias, programas, projetos e ações coordenadas de acordo com as diretrizes deste Plano Diretor;
- V - executar políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, seja no âmbito estadual ou federal;
- VI - promover a realização de audiências públicas;
- VII - elaborar e submeter à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano as ações necessárias à operacionalização dos instrumentos previstos neste Plano Diretor.

## **CAPÍTULO II - DA PARTICIPAÇÃO POPULAR**

**Art. 294.** É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão da política urbana do Município, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II - Conferência Municipal de Política Urbana;
- III - Audiência Pública;
- IV - Plebiscito e Referendo;
- V - Projetos de Lei de Iniciativa Popular;
- VI - Gestão Orçamentária Participativa.

**Art. 295.** A participação dos munícipes em todas as fases do processo de gestão da política urbana do Município deverá basear-se na plena informação, disponibilizada pelo Poder Executivo com antecedência.

**Art. 296.** O Poder Executivo apresentará anualmente à Câmara Municipal e ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano relatório de gestão da política urbana e plano de ação para o próximo período, devendo ser publicado no Diário Oficial do Município e divulgado em jornal de grande circulação, não excetuando-se outros meios complementares.

## **SEÇÃO I - DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 297.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Carmo do Cajuru é órgão colegiado consultivo, deliberativo e normativo integrante do Sistema de Gestão da Política Urbana, e tem como atribuições:

- I - acompanhar a aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbanos;
- II - receber e discutir matérias urbanísticas que reflitam no interesse coletivo, originadas de setores públicos e privados da sociedade;
- III - requerer ao Poder Público a elaboração de estudos sobre questões urbanísticas e ambientais que entender relevantes;
- IV - propor, discutir, promover debates e deliberar sobre projetos de empreendimentos de grande impacto ambiental ou de vizinhança, sejam estes públicos, privados ou de parcerias público-privadas, submetendo-os à consulta popular, na forma prevista nesta Lei;
- V - emitir parecer sobre a criação, extinção ou modificação de normas oriundas do Poder Público que versem sobre planejamento urbano;
- VI - instalar comissões para assessoramento técnico, na forma da Lei;
- VII - promover o acompanhamento de políticas setoriais integradas que tenham relação com o desenvolvimento urbano, bem como indicar medidas compensatórias, mitigadoras e alterações que entender necessárias, sem prejuízo das demais aprovações previstas na legislação;
- VIII - aprovar os estoques construtivos do direito de construir adicional a serem oferecidos através de outorga onerosa;
- IX - definir as situações em que deverão ser aplicados os institutos do plebiscito, referendo ou audiência pública a que se refere a presente Lei;
- X - aprovar a metodologia para a definição dos valores anuais da outorga onerosa do direito de construir;
- XI - aprovar os planos de aplicação dos recursos da outorga onerosa do direito de construir, destinando-os para o desenvolvimento territorial, com prioridade para a política habitacional

de interesse social e para a implantação de infraestrutura urbana de melhoria ambiental de assentamentos;

XII - gerir o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

XIII - elaborar o plano de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, observadas as regras de gestão orçamentária participativa a que se referem os artigos 310 e 311 da presente Lei;

XIV - propor e opinar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações deste Plano Diretor;

XV - apreciar e deliberar acerca das ações propostas pelo Poder Público para a operacionalização dos instrumentos previstos neste Plano Diretor;

XVI - propor diretrizes e prioridades para a política de desenvolvimento urbano municipal;

XVII - cooperar com os governos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e a sociedade civil na formulação e execução da política nacional de desenvolvimento urbano;

XVIII - instituir comitês técnicos de assessoramento em conformidade com o regimento interno, se julgar necessário;

XIX - definir as atribuições do Presidente, do Plenário e da Secretaria Executiva;

XX - dispor sobre a sua estrutura, a composição do seu Plenário e a designação dos membros e suplentes do Conselho e dos seus comitês técnicos;

XXI - elaborar o seu regimento interno, que deve prever suas responsabilidades, organização e atribuições dos comitês técnicos de assessoramento;

XXII - assessorar o Poder Executivo Municipal na elaboração da política habitacional do Município;

XXIII - analisar e aprovar projetos e empreendimentos privados voltados à habitação de mercado popular, desde que estejam de acordo com a política habitacional do Município;

XXIV - executar outras atribuições previstas nesta lei.

§ 1º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Carmo do Cajuru integrará a estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal, não estando a esta subordinado no exercício de suas funções.

§ 2º - A integração do Conselho à estrutura administrativa municipal se dará tendo em vista unicamente a necessidade de suporte administrativo, operacional e financeiro para seu pleno funcionamento.

§ 3º - Visando a consecução das atividades de suporte administrativo, operacional e financeiro a que se refere o parágrafo anterior, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Carmo do Cajuru deverá contar com secretaria executiva vinculada ao Poder Executivo e ter um Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano na forma prevista pelos §§ 1º e 2º do artigo 298.

§ 4º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Carmo do Cajuru será composto por seu Presidente, pelo Plenário e por uma Secretaria-Executiva, cujas atribuições serão definidas no regimento a que se refere o inciso XXI deste artigo.

**Art. 298.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Carmo do Cajuru será formado por 15 (quinze) titulares e seus respectivos suplentes, eleitos ou indicados por seus respectivos órgãos ou categorias, e homologados pelo Prefeito Municipal, com renovação bienal e obedecendo a seguinte composição:

I - seis representantes do Poder Público Municipal, assim escolhidos:

- a) cinco representantes do Poder Executivo Municipal, preferencialmente com formação técnica dentro das áreas específicas, indicados e escolhidos de órgãos que trabalhem diretamente com questões urbanísticas, ambientais e de planejamento;
- b) um representante indicado e escolhido pelo Poder Legislativo Municipal.

II - dois representantes dos setores empresariais, assim escolhidos:

- a) um representante indicado pela entidade sindical dos empresários;
- b) um representante indicado pela ACIACC.

III - três representantes das seguintes categorias de trabalhadores:

- a) um representante indicado pela entidade sindical dos empregados do setor industrial;
- b) um representante indicado pela entidade sindical dos empregados do setor comercial;
- c) um representante indicado pela entidade sindical dos empregados do setor educacional.

IV - dois representantes das seguintes categorias profissionais e acadêmicas:

- a) um representante do conjunto de profissionais de arquitetura, engenharia e/ou agronomia, com cadastro atualizado no município;
- b) um representante da Ordem dos Advogados do Brasil em Minas Gerais, que atue no âmbito municipal.

V - um representante das Organizações Não Governamentais ou de Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público devidamente legalizadas no âmbito municipal;

VI - um representante indicado pelas associações e movimentos comunitários devidamente legalizados no âmbito municipal.

§ 1º - Fica instituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, formado pelos recursos advindos do orçamento do município, observado as disposições constitucionais e tributárias em matéria de orçamento, bem como as regras de gestão orçamentária participativa a que se referem os artigos 310 e 311 deste Plano Diretor e a Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade.

§ 2º - O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será gerido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## **SEÇÃO II - DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA**

**Art. 299.** A Conferência Municipal de Política Urbana é instância máxima deliberativa do Sistema de Gestão da Política Urbana, constituindo espaço público privilegiado para estabelecer parcerias, dirimir conflitos coletivos e legitimar as ações e medidas referentes à política urbana, devendo ser realizada bianualmente.

**Art. 300.** São objetivos da Conferência Municipal de Política Urbana:

- I - assegurar um processo amplo e democrático de participação da sociedade na elaboração e avaliação de uma política pública para o Município;
- II - mobilizar o governo municipal e a sociedade civil para a discussão, a avaliação e a formulação das diretrizes e instrumentos de gestão das políticas públicas no Município;
- III - sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- IV - integrar conselhos setoriais entre si e com o orçamento participativo;
- V - avaliar a atividade do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, visando estabelecer diretrizes para aperfeiçoar seu funcionamento;
- VI - definir uma agenda do Município, contendo um plano de ação com as metas e prioridades do governo e da sociedade para com a gestão urbana.

**Art. 301.** A Conferência Municipal de Política Urbana terá regimento próprio, a ser elaborado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, sendo por este revisado sempre que necessário.

§ 1º - O regimento a que se refere o *caput* deste artigo será nulo de pleno direito caso não observar os critérios de participação democrática estabelecidos pela Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

§ 2º - No regimento da Conferência Municipal de Política Urbana deverá estar previsto, no mínimo:

- I - as competências e matérias de deliberação;
- II - os critérios e procedimentos para escolha dos delegados;
- III - a forma de organização e funcionamento da Conferência;
- IV - a previsão de um colegiado responsável pela organização da Conferência.

### **SEÇÃO III - DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS**

**Art. 302.** As audiências públicas configuram direito do cidadão e da comunidade, estando previstas nos termos do inciso I do § 4º do artigo 40 da Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, associado ao direito constitucional ao planejamento participativo, e têm por objetivos:

- I - a cooperação entre diversos atores sociais com o Poder Executivo e o Poder Legislativo de Carmo do Cajuru;
- II - promover debates sobre temas de interesse da cidade com a população e associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- III - garantir o direito político de participação do cidadão, individualmente considerado;
- IV - possibilitar a participação de diversos setores da sociedade, em especial:

- a) organizações e movimentos populares;
- b) associações representativas dos vários segmentos das comunidades;
- c) associações de classe;
- d) fóruns e redes formadas por cidadãos, movimentos sociais e organizações não-governamentais.

**Art. 303.** As Audiências Públicas são obrigatórias na esfera do Poder Público Municipal,

devendo ser realizadas por este, tanto no processo de elaboração do Plano Diretor como no processo de sua implementação.

Parágrafo Único. A falta da realização de audiências públicas pelo Poder Público no processo de elaboração do Plano Diretor configurará desrespeito ao preceito constitucional da participação popular, passível de declaração de inconstitucionalidade por omissão do Plano Diretor.

**Art. 304.** As audiências públicas deverão ser convocadas e divulgadas com antecedência mínima de quinze dias, buscando a ampla participação dos envolvidos no tema a ser discutido.

Parágrafo Único. Fica instituído, como principal meio para divulgação das audiências públicas, sem prejuízo da utilização de meios auxiliares e secundários, a publicação de edital de convocação em espaço visivelmente destacado em jornal impresso de grande circulação e leitura no Município.

**Art. 305.** As audiências públicas deverão sempre procurar extrair a posição das diferentes partes envolvidas no tema a ser decidido, que devem ter igualdade de espaço para expressar sua opinião.

#### **SEÇÃO IV - DO PLEBISCITO E DO REFERENDO**

**Art. 306.** O plebiscito e o referendo previstos nos termos do artigo 4º, inciso V, alínea s, da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade, bem como no artigo 6º da Lei Federal nº 9.709/98 são adotados como instrumentos de planejamento municipal, constituindo-se enquanto mecanismos que permitem:

I - a democratização popular;

II - a participação direta dos cidadãos, de forma a proferir decisões relacionadas à política institucional que afete os interesses da sociedade.

**Art. 307.** O plebiscito terá por finalidade consultar a comunidade do Município de Carmo do Cajuru sobre assuntos de seu interesse, em especial os que versem sobre a concessão de licenças para projetos urbanísticos ou empreendimentos imobiliários de grande impacto ambiental ou de impacto na vizinhança.

**Art. 308.** O referendo tem base no princípio constitucional da soberania popular, tendo o objetivo de ratificar ou regular atos relacionados a matérias urbanísticas que já foram inicialmente decididos pelo Poder Público, especialmente:

I - projetos de lei, visando confirmar ou rejeitar normas já aprovadas pelo Poder Legislativo;

II - decisões administrativas sobre operações urbanas;

III - implantação de aterros sanitários e de usinas de compostagem de lixo;

IV - alterações de grande impacto na malha viária do Município.

#### **SEÇÃO V - DOS PROJETOS DE INICIATIVA POPULAR**

**Art. 309.** Fica assegurado aos cidadãos o direito de apresentar diretamente ao Poder

Legislativo Municipal, por meio da iniciativa popular, propostas de lei, programas, planos e projetos de interesse do Município, através da manifestação de, no mínimo, cinco por cento do eleitorado do Município, distribuído por pelo menos dois de seus distritos ou bairros.

§ 1º - Nos casos de projetos de iniciativa popular de abrangência local, é necessária apenas a manifestação do mínimo de cinco por cento do eleitorado da área afetada pelo projeto.

§ 2º - Os projetos de lei de iniciativa popular serão submetidos à tramitação regimental, garantida a defesa em Plenário da proposição por um representante dos interessados.

## **SEÇÃO VI - DA GESTÃO ORÇAMENTÁRIA PARTICIPATIVA**

**Art. 310.** No âmbito do Município de Carmo do Cajuru, será aplicada a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea *f* do inciso III do art. 4º da Lei Federal n.º 10.257/01 – Estatuto da Cidade, tendo por objetivos:

I - propiciar condições para que os cidadãos exerçam o direito de fiscalização e controle das finanças públicas;

II - possibilitar o direito à participação na elaboração e execução dos orçamentos públicos, o que significa direito à obtenção das informações sobre as finanças públicas, bem como à participação nas definições das prioridades de utilização dos recursos e na execução das políticas públicas.

**Art. 311.** A realização de consultas, audiências e debates públicos é condição obrigatória para a aprovação do orçamento municipal, cabendo ao Município dispor, em ato administrativo oriundo do Poder Público, os mecanismos garantidores da ampla e irrestrita participação popular.

Parágrafo Único. A não realização de audiências e consultas públicas no processo de aprovação da lei do orçamento municipal resultará na nulidade da norma orçamentária.

## **CAPÍTULO III - DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS**

**Art. 312.** O Sistema de Informações Municipais consiste no conjunto integrado de informações relevantes à gestão e ao planejamento do Município, cujas finalidades são:

I - monitorar os resultados deste Plano Diretor e dos demais planos, programas e projetos a serem propostos pelo Poder Público;

II - permitir a avaliação dos principais aspectos relacionados à qualidade de vida do Município;

III - subsidiar a elaboração de novos planos, programas e projetos por parte do Poder Público e da iniciativa popular;

IV - subsidiar as decisões tomadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

V - dar suporte às atividades administrativas e gerenciais do Poder Público;

VI - orientar as prioridades de investimentos.

§ 1º - O sistema a que se refere este artigo deve atender a critérios de simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§ 2º - Será assegurada ampla e periódica divulgação dos dados do Sistema de Informações Municipais, por meio de publicação anual no Diário Oficial do Município, disponibilizada na página eletrônica da Prefeitura Municipal de Carmo do Cajuru, na Rede Mundial de Computadores, Internet, bem como seu acesso aos munícipes, por todos os meios possíveis.

**Art. 313.** O Poder Executivo manterá permanentemente atualizado o Sistema de Informações Municipais, que deverá conter, no mínimo, informações:

- I - socioeconômicas;
- II - financeiras;
- III - patrimoniais;
- IV - administrativas;
- V - de uso e ocupação do solo;
- VI - sobre a infraestrutura;
- VII - sobre os espaços públicos;
- VIII - sobre os equipamentos comunitários;
- IX - sobre o sistema viário;
- X - sobre o transporte coletivo;
- XI - sobre o meio-ambiente;
- XII - sobre o patrimônio cultural;
- XIII - imobiliárias.

§ 1º - Informações não previstas nos incisos acima que sejam consideradas de relevante interesse para o Município devem ser inseridas no Sistema de Informações Municipais.

§ 2º - O Sistema de Informações Municipais adotará a divisão administrativa em bairros ou aquela que a suceder, em caso de modificação, como unidade territorial básica, adequando-a sempre que possível aos setores censitários.

§ 3º - O Sistema de Informações Municipais inicialmente será composto por cadastro único, multifinalitário, e planta genérica de valores, em meio digital, voltados para fins de planejamento, gestão e arrecadação.

§ 4º - O cadastro único reunirá informações de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos;

§ 5º - O Sistema de Informações Municipais deverá ser acrescido paulatinamente de outros instrumentos voltados ao planejamento e arrecadação segundo demandas do Sistema de Gestão da Política Urbana.

**Art. 314.** Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvam atividades no município deverão fornecer ao Poder Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema de Informações Municipais.

Parágrafo Único. O disposto neste artigo se aplica também às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

**Art. 315.** O Poder Público Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação deste Plano Diretor, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-las a qualquer munícipe que requisitá-la por petição simples.

**Art. 316.** O Sistema de Informações Municipais deverá ser estruturado e apresentado publicamente no prazo de 12 (doze) meses, contado a partir da aprovação desta lei.

**Art. 317.** É assegurado, a qualquer interessado, o direito à ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos, atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

Parágrafo Único. O Poder Público Municipal deverá assegurar a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos e o acesso de qualquer pessoa interessada a esses documentos e informações.

## **TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 318.** Toda atividade que esteja em desacordo com este Plano Diretor será considerada atividade desconforme, podendo ser classificada em:

I - atividade compatível: aquela que, embora não se enquadrando nos parâmetros estabelecidos para a unidade territorial em que está inserida, tem características relativas às suas dimensões e funcionamento que não desfiguram a área, e que não tenha reclamações registradas por parte dos moradores do entorno;

II - atividade incompatível: aquela que está comprovadamente em desacordo com as diretrizes estabelecidas para a unidade territorial na qual está localizada.

§ 1º - Fica permitida, a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a ampliação da atividade considerada compatível, desde que não descaracterize a área onde esta se encontra.

§ 2º - Ressalvadas as hipóteses de obras essenciais à segurança e higiene das edificações, ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma que impliquem no aumento do exercício da atividade considerada incompatível, da capacidade de utilização das edificações, instalações ou equipamentos, ou da ocupação do solo a ela vinculada.

**Art. 319.** Ficam estabelecidos os seguintes prazos, contados a partir de 1º de janeiro de 2017:

I - de cento e vinte dias, para que o Poder Executivo Municipal promova reformas em sua estrutura administrativa, com o objetivo de conferir plena operacionalidade à aplicação deste Plano Diretor, bem como dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano e de

gestão democrática constantes nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade;  
II - de cento e cinquenta dias, para que o Poder Executivo Municipal elabore e envie ao Poder Legislativo as modificações na legislação municipal que sejam imprescindíveis aos objetivos referidos nos termos do inciso anterior;

III - de cento e oitenta dias, para que se propicie as condições para a instalação e funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Carmo do Cajuru dentro da estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal, na forma prevista nos parágrafos 1º, 2º 3º e 4º do art. 297 da presente Lei.

§ 1º - A posse dos integrantes da primeira gestão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Carmo do Cajuru e o início de suas atividades não poderão exceder trinta dias após o transcurso do prazo de cento e oitenta dias a que se refere o inciso III do presente artigo.

§ 2º - As medidas previstas nos incisos I, II e III não prejudicarão os dispositivos autoaplicáveis deste Plano Diretor.

§ 3º - O Poder Executivo Municipal terá um prazo de noventa dias a contar da publicação da presente Lei para pôr em vigor o ato administrativo a que se refere o *caput* do artigo 318.

**Art. 320.** Deverão ser considerados os prazos descritos na “Tabela de Prazos de Elaboração e Implementação” constante no Anexo 11 à presente Lei para que sejam elaboradas e implementadas as modalidades de normas, ações, incentivos, Estratégias, Programas, Planos, Sistemas de Informações, Fundos, Cadastros, mapeamento e estudos nele constantes.

**Art. 321.** Num prazo de noventa dias contados da publicação desta lei, o Poder Público empenhar-se-á em firmar convênio com o Cartório de Registro de Imóveis visando a padronização nos procedimentos e na documentação relativos:

I - à aprovação e ao registro de loteamentos, desmembramentos e remembramentos;

II - à operacionalização dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano a que se referem os incisos IV, VII, VIII, X, XI e XII do art. 63.

**Art. 322.** Este Plano Diretor deverá ser revisado no prazo máximo de 10 (dez) anos de sua entrada em vigor, na forma prevista nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade.

**Art. 323.** Visando a consecução dos objetivos expressos nesta Lei, integram-na os seguintes anexos:

I - Anexo 1: Glossário de termos utilizados na presente Lei;

II - Anexo 2: Mapa de Zoneamento: Zonas e Macrozonas;

III - Anexo 3: Mapa de Zoneamento: Áreas Especiais de Interesse;

IV - Anexo 4: Mapa da Hierarquia Viária e Vias Futuras;

V - Anexo 5: Tabela de Categorias de Loteamentos e Tabela de Parâmetros de Parcelamento do Solo;

VI - Anexo 6: Tabela de Classificação dos Usos do Solo e Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo;

VII - Anexo 7: Tabela de Níveis de Incomodidade e Tabela de Instalação das Atividades por Nível de Incomodidade;

VIII - Anexo 8: Tabela de Parâmetros para Rede Viária e Tabela Descritiva da Hierarquia Viária;

IX - Anexo 9: Mapa das Áreas Compulsórias;

X - Anexo 10: Diagrama de Acabamento para as Calçadas e Diagrama das Redes Subterrâneas;

XI - Anexo 11: Tabela de Prazos de Elaboração e Implementação.

**Art. 324.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando especialmente as Leis Municipais nºs 1.095/78, 2.230/2008 e 2.490/2015, e demais disposições em contrário.

Carmo do Cajuru, 11 de novembro de 2016.

**José Clarete Pimenta**  
Prefeito Municipal