

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO**



**PLANO DIRETOR DE PEDRO LEOPOLDO**

**LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE  
PEDRO LEOPOLDO**

**LEI N.º 3.446 DE 16 DE SETEMBRO DE 2016**

**LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO  
DE PEDRO LEOPOLDO**

**LEI N.º 3.446, DE 16 DE SETEMBRO DE 2016.**

**SUMÁRIO**

<b>TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES .....</b>	<b>4</b>
<b>TÍTULO II – DO ZONEAMENTO .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO I – DA TIPOLOGIA DO ZONEAMENTO .....</b>	<b>5</b>
Seção I – Da Zona Central .....	6
Seção II – Das Zonas de Uso Misto.....	6
Seção III – Das Zonas de Atividades Econômicas .....	7
Seção IV – Da Zona Especial de Interesse Social .....	8
Seção V – Da Zona Urbana de Interesse Turístico-Cultural .....	9
Seção VI – Das Áreas de Interesse .....	9
<b>CAPÍTULO II – DAS CONDICIONANTES GERAIS PARA O USO E A     OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NAS ZONAS E ÁREAS DE INTERESSE .....</b>	<b>11</b>
<b>TÍTULO III – DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO.....</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO I – DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO .....</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO II – DOS USOS CONFORMES E NÃO CONFORMES .....</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO III – DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>19</b>
Seção I – Dos Parâmetros Urbanísticos em Geral .....	19
Seção II – Do Coeficiente de Aproveitamento .....	20
Seção III – Dos Afastamentos .....	21
Seção IV – Das Vagas de Estacionamento e Faixas de Acumulação de Veículos.....	22
<b>CAPÍTULO IV – DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>24</b>
Seção I – Das Disposições Gerais sobre Condomínios Imobiliários.....	24
Seção II – Da Aprovação de Condomínios Imobiliários .....	25
Seção III – Das Obras de Execução do Condomínio Imobiliário.....	28
Seção IV – Da Regularização Urbanística dos Condomínios Imobiliários.....	28
Seção V – Das Disposições Finais sobre Condomínios Imobiliários.....	30
<b>TÍTULO IV – DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO .....</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO I – DAS CONDIÇÕES GERAIS, DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS,     DAS ÁREAS PÚBLICAS E DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA O     PARCELAMENTO DO SOLO URBANO .....</b>	<b>32</b>
Seção I – Das Condicionantes.....	32
Seção II – Dos Requisitos Urbanísticos.....	35
Seção III – Das Áreas Públicas.....	37
Seção IV – Dos Parcelamentos de Interesse Social.....	39
Seção V – Dos Parcelamentos nas Zonas de Atividades Econômicas.....	39
Seção VI – Do Desmembramento .....	40
Seção VII – Do Parcelamento Localizado em Zona Rural.....	40

<b>CAPÍTULO II – DA TRAMITAÇÃO, ANÁLISE, LICENCIAMENTO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO .....</b>	<b>41</b>
Seção I – Das Diretrizes Municipais e Metropolitanas.....	42
Seção II – Do Projeto de Loteamento .....	44
Seção III – Do Licenciamento Ambiental .....	46
<b>CAPÍTULO III – DA TRAMITAÇÃO, ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO.....</b>	<b>47</b>
Seção I – Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento.....	47
<b>CAPÍTULO IV – DA EXECUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DE PARCELAMENTO DO SOLO .....</b>	<b>49</b>
Seção I – Do Registro do Empreendimento.....	49
Seção II – Das Obras de Urbanização e da Fiscalização .....	50
Seção III – Da Entrega das Obras e da Liberação do Parcelamento.....	52
Seção IV – Da Manutenção do Parcelamento .....	53
<b>CAPÍTULO V – DAS ADEQUAÇÕES.....</b>	<b>53</b>
Seção I: Do Fechamento de Loteamentos.....	53
Seção II: Da Regularização Urbanística .....	56
<b>TÍTULO V – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES.....</b>	<b>60</b>
<b>CAPÍTULO I: DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES RELATIVAS AO USO E À OCUPAÇÃO DO SOLO.....</b>	<b>61</b>
<b>CAPÍTULO II: DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO .....</b>	<b>62</b>
<b>TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....</b>	<b>63</b>

## **LEI N.º 3.446, DE 16 DE SETEMBRO DE 2016.**

“Dispõe sobre o Parcelamento, Zoneamento, Uso e a Ocupação do Solo Urbano no Município de Pedro Leopoldo e dá outras providências”.

O Povo do Município de Pedro Leopoldo por seus representantes legais aprovou, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

### **TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas de Parcelamento, Zoneamento, Uso e de Ocupação do Solo do Município de Pedro Leopoldo, em especial as Zonas e Áreas Urbanas e Áreas de Interesse, observados os princípios constitucionais e o que dispõe a Lei Orgânica Municipal e o seu Plano Diretor.

§1º São entendidas como Zonas e Áreas Urbanas e Áreas de Interesse aquelas assim especificadas na Lei do Perímetro Urbano do Município de Pedro Leopoldo, em conformidade com as diretrizes e determinações do macrozoneamento do Plano Diretor do Município de Pedro Leopoldo.

§2º Qualquer alteração na Lei do Perímetro Urbano deverá ser feita em conformidade com o que dispõe o Artigo 42B do Estatuto da Cidade, observado o que estabelece a Lei de Perímetro Urbano, e poderá ensejar adequação desta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de forma convergente e alinhada à revisão do Plano Diretor do Município de Pedro Leopoldo, em especial, no que tange às suas diretrizes e determinações relativas ao macrozoneamento do Município.

Art. 2º Fazem parte das normas de uso e ocupação do solo urbano:

- I - zoneamento urbano do Município;
- II - A fixação dos parâmetros de uso e ocupação do solo urbano;
- III - A disciplina do parcelamento do solo.

Art. 3º Esta Lei compõe a Legislação Urbanística Básica do Município de Pedro Leopoldo e obedece às diretrizes, princípios, preceitos normas da Lei Orgânica Municipal e do Plano Diretor, bem como da Legislação Estadual e Federal.

Art. 4º Além dos parâmetros e restrições expressos nesta Lei, são aplicáveis às edificações e ao uso do espaço no Município de Pedro Leopoldo, no que couber, os preceitos e as determinações do Código de Obras e do Código de Posturas, os quais também compõem a Legislação Urbanística Básica (LUB), do Município.

Art. 5º Os Anexos I a XII constituem parte integrante desta Lei e compreendem:

- I - Anexo I – Mapas do Zoneamento Urbano e das Áreas Especiais de Pedro Leopoldo;

- II - Anexo II – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III - Anexo III – Parâmetros Urbanísticos;
- IV - Anexo IV. – Cotas Mínimas de Terreno por Unidade Habitacional;
- V - Anexo V – Vagas Mínimas para Estacionamento;
- VI - Anexo VI – Parâmetros Geométricos das Vias;
- VII - Anexo VII – Faixa de Acumulação de Veículos;
- VIII - Anexo VIII – Lista de Classificação das Atividades Econômicas;
- IX - Anexo IX – Termo de Referência para Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- X - Anexo X – Parâmetros de Parcelamento;
- XI - Anexo XI – Elementos constitutivos do Projeto Executivo de Parcelamento do Solo;
- XII - Anexo XII – Glossário.

## **TÍTULO II – DO ZONEAMENTO**

### **CAPÍTULO I – DO ZONEAMENTO URBANO E DAS ÁREAS ESPECIAIS**

Art. 6º De acordo com o Plano Diretor do Município de Pedro Leopoldo, a ocupação e o uso do solo nas Zonas Urbanas e nas Áreas Especiais de Pedro Leopoldo ficam estabelecidos pela definição e delimitação das seguintes Zonas e Áreas, considerando-se a disponibilidade de infraestrutura, a capacidade de suporte do solo, pelas características geodinâmicas do relevo cárstico, e o grau de incômodo e poluição ao ambiente urbano, conforme Anexo I desta Lei:

- I - Zona Central (ZC);
- II - Zonas de Uso Misto (ZUM);
- III - Zonas de Uso Misto de Adensamento Controlado (ZUM-AC);
- IV - Zonas de Uso Misto de Adensamento Restrito (ZUM-AR);
- V - Zonas de Atividades Econômicas (ZAE);
- VI - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- VII - Zona Urbana de Interesse Turístico-Cultural (ZUITC);
- VIII - Áreas de Interesse Urbano-Ambiental (AIUA);
- IX - Área de Interesse Urbanístico-Cultural (AIUC);
- X - Áreas de Interesse Cultural (AIC);

## XI - Área Especial de Interesse Cultural Quilombola do Pimentel (AEIC).

Parágrafo único. As Áreas Urbanas em Consolidação, definidas conforme Anexo I da presente Lei justapõem-se às zonas e áreas relacionadas no caput deste artigo e correspondem às áreas vazias pertencentes ao perímetro urbano, adequadas ao uso urbano, desde que prioritariamente comprovada essa adequação por estudos geotécnicos especializados, considerando a presença do relevo cárstico, assim como comprovada a possibilidade de implantação da infraestrutura de saneamento ambiental e de vias de articulação municipal, além do atendimento a todos os requisitos legais da Legislação Urbanística Básica (LUB).

### **Seção I – Da Zona Central**

Art. 7º A Zona Central (ZC) compreende as áreas do centro tradicional da cidade, atendida por infraestrutura urbana e referência para todo o Município, onde se concentram atividades de comércio e prestação de serviços com maiores raios de atendimento, com ocupação caracterizada por usos múltiplos como residências uni e multifamiliares, comércio, serviços e uso institucional, sendo possível a instalação de usos multifamiliares de alta densidade, institucionais, comerciais e de serviços de atendimento geral.

### **Seção II – Das Zonas de Uso Misto**

Art. 8º A Zona de Uso Misto (ZUM) compreende as áreas urbanas consolidadas, sobretudo na sede municipal, com predomínio do uso residencial mesclado a atividades econômicas de atendimento local, com parâmetros mais permissivos, sendo possível a instalação de usos multifamiliares de alta densidade, institucionais, comerciais e de serviços.

Art. 9º A Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado (ZUM-AC) corresponde às áreas urbanas consolidadas ou em processo de consolidação, com predomínio do uso residencial mesclado a algumas atividades econômicas, onde há a necessidade de estabelecimento de parâmetros com maiores níveis de controle pelas especificidades territoriais, sendo possível a instalação de usos multifamiliares de baixa densidade, institucionais, comerciais e de serviços.

Parágrafo único. A Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado (ZUM-AC) subdivide-se em:

I - Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado I (ZUM-AC I) nas áreas:

- a) em parte de Lagoa de Santo Antônio, na vertente para o curso d'água superficial, onde é exigido controle de adensamento em função da proximidade com áreas sensíveis do relevo cárstico;
- b) nos distritos de Dr. Lund e Vera Cruz de Minas, incluindo Santo Antônio da Barra, Tapera e Ferreira, em função da necessidade de complementaridade da infraestrutura urbana, melhorias na articulação municipal e implantação de equipamentos sociais;
- c) no distrito sede e no distrito de Dr. Lund, nas áreas de urbanização em consolidação.

II - Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado II (ZUM-AC II) nas áreas da sede municipal próximas à APE Urubu, bem como nas áreas de urbanização em processo de consolidação,

onde a proximidade com a unidade de conservação demanda controle de adensamento, mas permite certa flexibilidade.

Art. 10. A Zona de Uso Misto de Adensamento Restrito (ZUM-AR) corresponde às áreas onde predomina o uso residencial mesclado a algumas atividades econômicas, em regiões sensíveis e vulneráveis, onde há a necessidade de contenção do adensamento, sendo possível a instalação de usos multifamiliares horizontais, institucionais, comerciais e de serviços, compreendendo:

I - a região do distrito de Lagoa de Santo Antônio que verte para a lagoa, em função da potencial fragilidade estrutural do subsolo e da presença de áreas sensíveis devido ao relevo cárstico;

II - as áreas urbanas pouco consolidadas em Quinta das Palmeiras e entorno, no distrito de Vera Cruz de Minas, onde predomina o uso residencial, com ausência de infraestrutura urbana como saneamento ambiental e transportes, desarticulação com a sede municipal e ainda ausência de equipamentos sociais;

III - as áreas no entorno de Quinta das Palmeiras e próximas ao Refúgio de Vida Silvestre Estadual Serra das Aroeiras, localizada no distrito de Vera Cruz de Minas, onde o processo de urbanização ainda não está consolidado;

IV - o bairro Novo Campinho, de forma a garantir o controle de adensamento e a adequação da ocupação à infraestrutura urbana.

Parágrafo único. A ZUM-AR admite usos econômicos de grande porte horizontal e atendimento geral, associados a atividades turísticas e de esportes e lazer, desde que internalizados todos os impactos relacionados a essas atividades, em especial quanto à poluição sonora e circulação de pessoas e veículos, de passeio e de carga, conforme condições estabelecidas no Plano Diretor e nesta Lei, sendo admitida a análise e aprovação de empreendimentos com número de até 05 (cinco) pavimentos, cuja implantação ocorra de maneira escalonada no terreno, mediante análise e anuência do Conselho de Política Urbana, desde que não haja prejuízos à preservação da paisagem e às condições ambientais locais.

### **Seção III – Das Zonas de Atividades Econômicas**

Art. 11. A Zona de Atividades Econômicas (ZAE) corresponde às áreas adequadas à instalação de atividades econômicas conflitantes com o uso residencial cuja instalação e funcionamento deverão ser precedidos, conforme as especificidades de cada empreendimento, de licenciamento ambiental, segundo o que estabelecem as legislações federal, estadual e municipal, além de outros estudos e projetos, conforme exigências a serem feitas pelo Poder Público, de acordo com a classificação de cada empreendimento proposta nesta Lei.

§1º Classificam-se como pertencentes à ZAE, as áreas localizadas na região do entroncamento das Vias de Articulação Metropolitana, que, pela sua localização, apresentam elevado potencial de ocupação por atividades econômicas, com reduzidos impactos para as áreas urbanas de uso misto do Município.

§2º O uso residencial fica proibido na ZAE.

Art. 12. Novas áreas classificadas como ZAE poderão ser criadas, mediante discussão pública, nas áreas onde ocorrerem a implantação de intervenções viárias que favoreçam o estabelecimento de atividades econômicas, respeitadas as diretrizes de desenvolvimento econômico estabelecidas no Plano Diretor, com destaque para aquelas decorrentes da implantação, em território municipal, de novas vias de Articulação Metropolitana.

#### **Seção IV – Da Zona Especial de Interesse Social**

Art. 13. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) tem por objetivo garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, de forma a diminuir as desigualdades sociais expressas no território, bem como proporcionar a melhoria da qualidade de vida da população carente.

§1º Para cumprir o que trata o *caput* deste artigo, na ocupação das ZEIS, dever-se-á:

I - incentivar a participação comunitária no processo de delimitação, planejamento, urbanização e regularização das ZEIS;

II - estabelecer índices especiais de uso e ocupação do solo que possibilitem a regularização fundiária de assentamentos habitacionais já existentes ou a serem implantados, os quais podem variar nas diversas porções do solo urbano;

III - adequar a propriedade do solo urbano à sua função social;

IV - manter, sempre que possível, as edificações existentes;

V - corrigir situações de riscos ocasionais por ocupações de áreas impróprias à habitação;

VI - estabelecer condições de habitabilidade, através de investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários.

§2º Para a efetivação da regularização dos assentamentos em ZEIS, o Poder público deverá aplicar os instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade, no art. 4º, inciso V, alínea *f*, e pelo Plano Diretor.

Art. 14. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) corresponde às áreas ocupadas por população de baixa renda, desprovidas de segurança jurídica e/ou infraestrutura urbana e equipamentos sociais, onde deverão ser aplicados programas habitacionais de interesse social e/ou de regularização fundiária, incluindo o loteamento Manoel Brandão, no distrito de Vera Cruz de Minas, segundo parâmetros estabelecidos nesta Lei e pelos programas de regularização.

Parágrafo único. As Zonas Especiais de Interesse Social subdividem-se em:

I - ZEIS I – correspondendo aos assentamentos de baixa renda já existentes, onde o Poder Público deverá intervir de forma a promover sua regularização urbanística e jurídica, conforme o Plano de Regularização do Município, observada, ainda, a adequada disponibilização de infraestrutura urbana;

II - ZEIS II – correspondendo:

a) às áreas vazias ou subutilizadas, onde o Poder Público poderá desenvolver ações que visem a produção de loteamentos e/ou de construções para a população de baixa renda, também incluídas no Plano de Regularização do Município;

b) às áreas correspondentes à porcentagem destinada à Habitação de Interesse Social nos novos projetos de parcelamento do solo, tal como regulamentado nesta Lei.

### **Seção V – Da Zona Urbana de Interesse Turístico-Cultural**

Art. 15. A Zona Urbana de Interesse Turístico-Cultural (ZUITC) corresponde ao núcleo urbano de Fidalgo, lindeiro ao Parque Estadual do Sumidouro, incluindo Quinta do Sumidouro, pelos seus atrativos culturais, ambientais e vocação turística, abrangendo todo o perímetro tombado pelo IEPHA, ao qual se sobrepõem condicionantes à ocupação e ao uso do solo decorrentes do zoneamento da APA Carste de Lagoa Santa e da Zona de Amortecimento do Parque Estadual do Sumidouro, que proíbem a expansão urbana, apontam para usos de baixa densidade e baixo impacto ambiental, admitidas apenas as atividades residenciais, de uso turístico e, sob condições, as atividades tradicionais, já existentes, associadas à exploração da pedra Lagoa Santa.

Parágrafo único. A ZUITC admite usos econômicos de grande porte horizontal associados a atividades turísticas e de esportes e lazer, desde que internalizados todos os impactos relacionados a essas atividades, em especial quanto à poluição sonora e circulação de pessoas e veículos, de passeio e de carga, conforme condições estabelecidas no Plano Diretor e nesta Lei.

### **Seção VI – Das Áreas de Interesse**

Art. 16. Além das Zonas Urbanas previstas nesta Lei, o Município possui Áreas de Interesse, no território municipal, delimitadas para promoção do desenvolvimento municipal sustentável, as quais deverão atender os princípios, preceitos e diretrizes estabelecidos na Lei do Plano Diretor, na Lei do Perímetro Urbano e nesta Lei, sendo estabelecidas as seguintes áreas:

I - Áreas de Interesse Urbano-Ambiental (AIUA);

II - Área de Interesse Urbanístico-Cultural (AIUC);

III - Áreas de Interesse Cultural (AIC);

IV - Área Especial de Interesse Cultural Quilombola do Pimentel (AEIC).

Art. 17. As Áreas de Interesse Urbano-Ambiental (AIUA) correspondem aos cursos d'água inseridos na malha urbana, em especial os Ribeirões da Mata, das Neves e do Urubu, que deverão ser protegidos e recuperados, com potencial para implantação de parques lineares.

Art. 18. A Área de Interesse Urbanístico-Cultural (AIUC) corresponde à área da antiga fábrica de tecidos e seu entorno, de ocupação não adensada, ao longo da margem leste do ribeirão da Mata, em área inserida na malha urbana da sede municipal, adequada à instalação de empreendimentos estratégicos para o desenvolvimento urbano, de usos mistos, exclusive condomínios fechados, associados à proteção da memória e culturas locais, por meio de medidas de valorização do patrimônio cultural e ambiental ali presente associadas a medidas compensatórias que viabilizem a solução viária que melhore a circulação na região, incluindo a duplicação da passagem sob a rodovia estadual MG424, no acesso ao distrito de Lagoa de Santo Antônio.

§1º O Conselho de Política Urbana deverá avaliar e aprovar o perfil dos empreendimentos a se localizarem na AIUC, privilegiando a ocupação do terreno já utilizado, remanescente das antigas instalações e edificações da fábrica, com usos mistos associados à proteção do terreno que ainda possui reserva natural com cobertura vegetal e que deve abrigar usos e ocupações que protejam e valorizem seu patrimônio cultural e ambiental.

§2º Os instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor poderão ser utilizados para favorecer a realização e implementação de empreendimentos localizados na AIUC, em especial o Direito de Preempção e a Operação Urbana Consorciada.

§3º Os empreendimentos realizados na AIUC devem estar associados a medidas compensatórias que viabilizem solução viária que melhore a circulação na região, com destaque para a duplicação da passagem sob a rodovia estadual MG424, no acesso ao distrito de Lagoa de Santo Antônio.

Art. 19. As Áreas de Interesse Cultural (AIC) correspondem aos espaços importantes em função do seu referencial simbólico, histórico e cultural para o Município, além dos espaços destinados a esportes e lazer e outros locais de interesse para a preservação da história e cultura locais os quais poderão ser definidos e identificados pelo Município, sendo:

I - AIC I, a Estação Ferroviária da sede municipal e seu entorno incluindo a Casa de Cultura;

II - AIC II, o núcleo de Quinta do Sumidouro, onde se localiza a casa de Fernão Dias, conforme delimitação da área tombada pelo Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico (IEPHA);

III - AIC III, o núcleo central de Dr. Lund.

Art. 20. A Área Especial de Interesse Cultural Quilombola Pimentel (AEIC) corresponde ao território do Quilombo de Pimentel, localizado no distrito Sede, onde deverão ser promovidas ações no sentido da sua certificação, com os objetivos de garantir o acesso à terra; o atendimento à demanda por moradias; o desenvolvimento de ações de inclusão e sustentabilidade, quanto ao atendimento às demandas sociais e incentivo ao desenvolvimento local; o atendimento quanto à infraestrutura básica de energia, saneamento básico e transporte público; recuperação ambiental; atendimento das famílias quilombolas pelos programas sociais; e medidas de preservação e promoção da identidade e das manifestações culturais quilombolas, nos termos dos artigos 68, 215 e 216 da Constituição Federal.

Art. 21. As intervenções nas Áreas de Interesse deverão ser precedidas de projetos específicos e análises dos Conselhos de Política Urbana e de Meio Ambiente, além dos conselhos municipais responsáveis pelas áreas de cultura e patrimônio cultural, quando as intervenções envolverem aspectos culturais e/ou afetarem as condições de proteção do patrimônio cultural do município.

Parágrafo único. As intervenções devem apresentar estudo para o desenvolvimento das áreas nas quais ocorrerão e em seu entorno, contemplando ainda a população afetada, por meio de ações integradas entre o Poder Público, a iniciativa privada e a sociedade, visando a sua sustentabilidade.

## **CAPÍTULO II – DAS CONDICIONANTES GERAIS PARA O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NAS ZONAS E ÁREAS DE INTERESSE**

Art. 22. Nas Zonas e Áreas de Interesse definidas por esta Lei, conforme estabelecido no Plano Diretor do Município de Pedro Leopoldo, o uso e a ocupação do solo deverão observar, além das normas estabelecidas nesta Lei, a capacidade de suporte do solo e as possibilidades de instalação de infraestrutura urbana, assim como as condições de salubridade do ambiente urbano e construído, em conformidade com o que determina o Plano Diretor e a Legislação Urbanística Básica (LUB), considerando em especial:

- I - quanto às condições sanitárias:
  - a) abastecimento de água;
  - b) coleta e tratamento adequado de esgoto sanitário e rejeitos;
  - c) condições de drenagem;
  - d) acondicionamento e destino de resíduos sólidos.
- II - quanto às condições urbanísticas:
  - a) respeito aos índices urbanísticos, estabelecidos nesta Lei;
  - b) capacidade do sistema viário;
  - c) previsão de acessos e áreas de estacionamento proporcional à demanda gerada pela atividade a ser instalada;
  - d) preservação do patrimônio natural e cultural.
- III - quanto às condições ambientais:
  - a) capacidade de suporte do solo;
  - b) respeito à legislação ambiental vigente;
  - c) respeito aos índices de controle de poluição.

§1º Pertencem a uma zona ou área de interesse os lotes que tenham testadas voltadas para as vias pertencentes ao perímetro envolvido pelos limites dessa zona ou área de interesse.

§2º Caso um lote pertença a mais de uma zona ou área de interesse, será facultada a escolha do zoneamento pelo interessado, desde que atendidas condições adequadas de acesso, com análise pelo Conselho de Política Urbana.

## **TÍTULO III – DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

Art. 23. A ocupação e uso do solo em cada Zona e Área de Interesse encontram-se regulamentados no Anexo II – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 24. Serão mantidos os usos das edificações e os perfis da ocupação do solo já licenciados pela Prefeitura Municipal até a data de publicação desta Lei.

Parágrafo único. São vedadas as ampliações e alterações que contrariem os dispositivos estabelecidos nesta Lei e nos respectivos regulamentos.

Art. 25. A distribuição dos usos entre as Zonas e Áreas de Interesse se dá mediante a classificação dos usos em:

I - Admitido (A), correspondente aos usos permitidos em cada zona ou Área de Interesse, sem restrições;

II - Admitido sob Condições (AC), correspondente aos usos que podem ser permitidos em cada Zona ou Área de Interesse, apesar de ultrapassarem os limites de adensamento previstos para as mesmas, desde que instalados em vias coletoras ou arteriais e haja interesse público em sua implantação, para estruturação de determinada região, implantação de atividades estratégicas para o desenvolvimento do Município ou atendimento a demandas da população quanto a atividades econômicas e equipamentos institucionais, visando o bem estar coletivo e a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes;

III - Não Admitidos (NA), correspondente aos usos não admitidos nas Zonas ou Áreas de Interesse.

§1º Os usos admitidos sob condições deverão ser submetidos à análise do setor responsável pela aplicação desta Lei para identificação dos impactos gerados e das medidas de controle de impactos necessárias, observando o estabelecido no Plano Diretor e nesta Lei, remetendo ao Conselho de Política Urbana, à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, bem como aos Conselhos de Meio Ambiente e de Patrimônio, sempre que for o caso.

§2º A análise de que trata o parágrafo anterior deverá observar impactos e medidas mitigadoras com relação a:

I - poluição sonora e atmosférica;

II - emissão de efluentes diversos;

III - adequação e comprometimento da infraestrutura instalada;

IV - impactos na circulação de veículos e pessoas.

Art. 26. A ocupação de áreas vazias ao longo das Vias de Articulação Metropolitana e de Articulação Municipal, existentes ou que venham a ser implantadas, caso permitida, privilegiará os usos econômicos de médio e grande porte, que podem causar impactos no interior da malha urbana, dentre outros, indústrias de médio e grande porte, transportadoras, depósitos e terminais de carga em geral, devendo ser condicionada à consulta prévia aos órgãos estaduais, federais ou concessionárias com jurisdição sobre a via e à Municipalidade, proibidos os usos residenciais ou que gerem deslocamentos cotidianos da população.

## **CAPÍTULO I – DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO**

Art. 27. As categorias de uso no Município de Pedro Leopoldo são as seguintes:

I - Uso Residencial, que se refere ao uso destinado à moradia, podendo ser:

a) Uso Residencial Unifamiliar, que corresponde ao uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes, incluídos os condomínios horizontais compostos exclusivamente por unidades residenciais deste tipo, também denominados condomínios imobiliários, que correspondem a edificações residenciais autônomas, assentadas em um terreno sob regime de copropriedade;

b) Uso Residencial Multifamiliar, no caso de várias moradias por lote, que podem agrupar-se horizontalmente, em vilas ou casas geminadas, ou verticalmente, em edifícios de apartamentos, sendo:

1. residencial multifamiliar horizontal, com até 2 (dois) pavimentos;
2. residencial multifamiliar vertical de baixíssima densidade, com até 3 (três) pavimentos;
3. residencial multifamiliar vertical de baixa densidade, com até 4 (quatro) pavimentos;
4. residencial multifamiliar vertical de média densidade, com até 6 (seis) pavimentos;
5. residencial multifamiliar vertical de alta densidade, acima de 6 (seis) pavimentos.

II - Uso Econômico, que engloba as atividades de comércio e/ou serviços e/ou industriais, classificadas para fins de ocupação do solo e necessidade de avaliação específica de impactos ambientais e urbanísticos por meio do cruzamento da área utilizável com os impactos potenciais referenciados na Deliberação Normativa COPAM nº 74, de 09 de setembro de 2004, compreendendo as seguintes categorias:

a) pequeno porte – atividades com área utilizável máxima de 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados), e que se destinam ao atendimento das necessidades cotidianas da população, não produzindo poluição sonora, atmosférica ou ambiental de qualquer natureza, não conflitantes, portanto, com o uso residencial.

b) médio porte – atividades com área utilizável máxima até 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), que podem gerar impactos na circulação de pessoas e veículos, na geração de efluentes diversos e na emissão de ruídos, podendo ser demandadas, pelo Poder Público, a apresentarem projetos específicos relacionados com os impactos que podem vir a causar.

c) grande porte horizontal – atividades com área utilizável acima de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), que podem apresentar impactos em maior escala com relação à circulação de pessoas e veículos; ao comprometimento da infraestrutura instalada; a emissão de efluentes diversos poluidores nos estados sólido, líquido ou gasoso, inclusive odores, radiações ionizantes ou não ionizantes; de ruídos e vibrações; e de resíduos sólidos especiais, demandando necessariamente a apresentação de estudos e/ou projetos técnicos específicos que contemplem medidas mitigadoras em função de suas características.

d) grande porte vertical – atividades com área construída acima de três pavimentos, observando-se os impactos descritos nas classificações anteriores em função das suas características, com área utilizável acima de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), que podem apresentar impactos em maior escala com relação à circulação de pessoas e veículos; ao comprometimento da infraestrutura instalada; a emissão de efluentes diversos poluidores nos estados sólido, líquido ou gasoso, inclusive odores, radiações ionizantes ou não ionizantes; de ruídos e vibrações; e de resíduos sólidos especiais, demandando necessariamente a apresentação de estudos e/ou projetos técnicos específicos que contemplem medidas mitigadoras em função de suas características.

I - Uso Misto, que corresponde à associação de dois ou mais usos previstos nesta Lei.

II - Uso Institucional, que compreende os espaços e instalações destinadas à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, esportes e lazer.

§1º Área utilizável corresponde à área construída somada àquela necessária ao funcionamento da atividade, como pátio de manobras, estocagem e similares.

§2º Os estudos e projetos específicos necessários à mitigação de impactos serão definidos em função da especificidade da atividade e se referem a medidas como:

I - espaço para concentração de pessoas, estacionamento, carga e descarga;

II - adoção de sistema de ventilação local exaustora ou de controle da poluição do ar baseados na tecnologia aplicável à situação, nos casos de atividades cujo funcionamento implique geração de odores, gases ou partículas em suspensão;

III - adoção de mecanismo de pré-tratamento de efluentes líquidos antes do lançamento final, nos casos de atividades geradoras de efluentes impactantes nos corpos receptores ou na rede de drenagem;

IV - implantação de sistemas de isolamento acústico, isolamento de vibrações ou construção de local confinado para realização de operações ruidosas, nos casos de atividades ruidosas e/ou que provoquem vibrações;

V - implantação de procedimento de gerenciamento de resíduos sólidos, nos casos de atividades geradoras de resíduos sólidos que demandam segregação, acondicionamento, transporte e destinação final especial dos mesmos.

§3º Poderá ser exigida a elaboração de EIV para as atividades classificadas na categoria médio porte, devendo se submeter ao licenciamento ambiental quando for o caso, devendo o Conselho Municipal de Política Urbana estabelecer através de Instrução Normativa as atividades que se enquadram neste parágrafo.

§4º As atividades classificadas na categoria grande porte estão sujeitas à elaboração de EIV e devem se submeter necessariamente ao processo de licenciamento ambiental.

§5º As atividades classificadas nas categorias de médio e de grande portes deverão ter anuência da Secretaria de Obras/TransPL para se instalarem, devendo estar implantadas em vias coletoras, arteriais ou de hierarquia superior, evitando sua localização em vias locais, salvo se tiverem

a anuência da Secretaria de Obras e forem aprovadas pelo Conselho de Política Urbana, mediante a apresentação e análise de estudos específicos de tráfego que considerem a demanda a ser acrescida e a capacidade efetivamente disponível em todo o sistema viário mais diretamente impactado pela atividade.

§6º Com relação a medidas de segurança, prevenção e combate a incêndio, as atividades se submeterão à legislação específica em vigor, devendo o responsável pelo empreendimento apresentar à administração municipal a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do projeto de segurança, prevenção e combate a incêndio e o protocolo de solicitação de análise e aprovação junto ao Corpo de Bombeiros.

§7º A exceção das atividades classificadas nas categorias F-6, F-7, G-3, G-5, I-3, J-4, L-1, L-2, L-3 e M-5, e de outras que podem possuir tratamento especial por parte da legislação municipal, as demais atividades submetidas à concessão de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) Militar do Estado de Minas Gerais, nos termos da Lei Estadual nº 14.130, de 19/12/2001, e do Decreto nº 44.746, de 29/02/2008, e suas atualizações, passado o prazo legal de 15 dias úteis previsto na legislação para receberem o AVCB, poderão receber alvará provisório da Prefeitura, válido até a emissão do Auto de Vistoria pelo Corpo de Bombeiros.

§8º As medidas de mitigação de impactos causados pela instalação e operação dos usos econômicos serão analisadas e deliberadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e pelo CPU, com apoio dos órgãos gestores e/ou dos conselhos das áreas de meio ambiente, patrimônio histórico e cultura, conforme o caso, observada a legislação municipal, devendo o Conselho de Política Urbana estabelecer através de Instrução Normativa as atividades que se enquadram neste parágrafo, bem como as respectivas medidas mitigadoras necessárias.

§9º O Anexo VIII apresenta as listagens dos usos econômicos de médio e grande porte, como referência para as análises dos empreendimentos pelos setores competentes da administração municipal, que deverá remeter para o Conselho de Política Urbana os casos que não se enquadrarem e/ou que não sejam resolvidos por similaridade.

Art. 28. A classificação de atividades segundo o risco constante do Decreto nº 1.408/2013, vinculado à Lei Geral Municipal da Microempresa, da Empresa de Pequeno Porte e do Micro Empreendedor Individual deverá se submeter à classificação dos usos econômicos desta Lei.

Parágrafo único. Os empreendimentos classificados como de grande porte nesta Lei serão considerados como de alto risco na legislação citada no *caput* deste artigo.

Art. 29. Atividades administrativas de usos econômicos de medio e grande porte exercidas em local diverso da atividade fim poderão receber alvará de localização e funcionamento específico, considerando a natureza da atividade em separado.

Art. 30. Os usos institucionais e econômicos de pequeno, médio ou grande portes, cujas atividades causem poluição sonora, atmosférica, hídrica ou no solo, e/ou que ocasionem incomodidades para as populações vizinhas, exigindo instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes e de seus impactos e/ou que demandem medidas de controle da circulação de veículos ou de pessoas, apenas poderão vir a se implantar mediante o atendimento dos seguintes critérios:

- I - para atividades atrativas de veículos:
  - a) faixa de acumulação de veículos que se destinam ao empreendimento nas vias de acesso ao mesmo;
  - b) reserva de área para estacionamento de veículos e de carga e descarga dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal;
  - c) implantação de sinalização dos acessos;
  - d) definição de trajeto de acesso dos veículos pesados de forma a compatibilizar a circulação com o sistema viário existente.
  
- II - para atividades atrativas de pessoas, a reserva de área interna e coberta para filas;
  
- III - para atividades que geram riscos de segurança, atender à legislação estadual pertinente, em especial a Lei Estadual nº 14.130, de 19/12/2001 e o Decreto Estadual nº 44.746, de 29/02/2008 que dispõe sobre prevenção a incêndio e pânico no estado de Minas Gerais, cabendo ao próprio estado a sua fiscalização.
  
- IV - para atividades geradoras de efluentes poluidores, odores, gases, ou radiações ionizantes:
  - a) tratamento da fonte poluidora por meio de equipamentos e materiais;
  - b) implantação de programa de monitoramento;
  - c) cumprimento da legislação ambiental relativa à sua atividade.
  
- V - para atividades geradoras de ruídos e vibrações:
  - a) implantação de sistemas de isolamento acústico e de vibrações;
  - b) observação e o cumprimento da legislação municipal sobre este tema.

§1º Os usos econômicos admitidos sob condições nas zonas urbanas do Município de Pedro Leopoldo terão sua implantação autorizada, uma vez aprovado projeto que contemple a mitigação dos impactos causados por sua instalação e operação, conforme análise da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e do Conselho de Política Urbana (CPU), com apoio dos órgãos gestores e/ou dos conselhos das áreas de meio ambiente, patrimônio histórico e cultura, sempre que for o caso, observada a legislação municipal.

§2º O Conselho Municipal de Meio Ambiente poderá, através de Deliberação Normativa, prever empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental, estando dispensados do licenciamento aqueles que não se encontram relacionados na Legislação Urbanística Básica e aqueles que não forem objeto de uma Deliberação Normativa, observado o que dispõem as legislações estadual e federal.

§3º Os usos de grande porte, horizontal ou vertical, terão sua implantação autorizada uma vez aprovado projeto que contemple mitigação de impactos causados por sua instalação e operação, inclusive, mas não exclusivamente, aqueles sobre a circulação de pessoas e veículos, conforme análise e deliberação expedida pela Secretaria de Planejamento Urbano e pelo CPU, com apoio dos órgãos

gestores e/ou conselhos das áreas de meio ambiente, patrimônio histórico e cultura, conforme o caso, os quais poderão demandar outros estudos e projetos específicos voltados para dirimir os impactos causados.

§4º Os processos de licenciamento ambiental para as atividades e empreendimentos geradores de impacto ambiental, inclusive aqueles relativos ao parcelamento do solo, deverão se nortear pela Deliberação Normativa COPAM nº 74, de 9 de setembro de 2004 (DN 74), e suas modificações, ficando as atividades liberadas do licenciamento estadual sujeitas ao licenciamento ambiental, segundo normas do COMMAM.

§5º Sem prejuízo da observância das demais condições estabelecidas nesta Lei, as atividades geradoras de ruídos e vibrações, seja em caráter permanente ou temporário, deverão apresentar projeto específico de mitigação de impactos para análise do Poder Público Municipal e deverão atender às legislações específicas que regulem ou venham a regular os impactos decorrentes de suas atividades, incluída a apresentação de laudo de ruído ambiental que comprove a regularidade em face da legislação vigente.

§6º No caso dos empreendimentos classificados como de médio ou grande porte, a Secretaria de Planejamento encaminhará o processo para análise da Secretaria de Obras quanto às medidas previstas nos incisos I e II e para análise da Secretaria de Meio Ambiente quanto às medidas previstas nos incisos IV e V deste Artigo.

Art. 31. É facultado ao profissional autônomo exercer as atividades inerentes à sua profissão, atendidas as exigências da legislação vigente, na sua residência, independentemente da zona em que a mesma esteja situada, nas seguintes condições:

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

II - o exercício das atividades previstas neste artigo somente poderá ocupar até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída do imóvel utilizado;

III - o Poder Público poderá, mediante solicitação do interessado, com aprovação do Conselho de Política Urbana, autorizar o exercício de atividades por parte do profissional autônomo em área superior a 100m<sup>2</sup>, desde que se ateste que a atividade não gera impactos ambientais, não gera pressão sobre a infraestrutura urbana, inclusive no que diz respeito à circulação de veículos e pessoas e não produz a emissão de ruídos, conforme níveis e parâmetros constantes na legislação municipal.

Art. 32. Projetos que preveem a utilização de áreas construídas superiores aos limites do CA Básico estabelecidos nesta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo poderão, excepcionalmente, ser implantados, mediante a utilização dos instrumentos da Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa do Direito de Construir e Alteração de Uso, conforme estabelece o Plano Diretor do Município de Pedro Leopoldo e esta Lei, respeitado o CA máximo permitido para a zona.

## **CAPÍTULO II – DOS USOS CONFORMES E NÃO CONFORMES**

Art. 33. O uso do imóvel classificar-se-á em uma das seguintes condições, observada a zona em que esteja situado:

- I - uso conforme, quando se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona;
- II - uso não conforme, quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

Art. 34. O uso não conforme será tolerado, desde que sua existência seja comprovada anteriormente à data da publicação desta Lei, mediante documento expedido pelo órgão municipal competente.

§1º Entende-se por existência do uso anterior à data da publicação desta Lei:

- I - os imóveis cujo início das obras tenha ocorrido no prazo que tiver sido fixado pelo órgão municipal competente, ainda que não estejam concluídas;
- II - os imóveis cujas obras não iniciadas tenham tido seus processos requeridos anteriormente à data da publicação desta Lei;
- III - os imóveis já existentes e em funcionamento, que tenham tido ou não seus processos requeridos anteriormente à data da publicação desta Lei.

§2º. A tolerância de que trata esta seção cessará sempre que ocorrer interrupção ou mudança de atividade.

§3º O uso não conforme, cuja existência anterior a esta Lei seja devidamente comprovada, não passível da aplicação de medidas mitigadoras ao seu funcionamento, mas que não se enquadra nas categorias de uso estabelecidas para a zona, está apto à obtenção do Alvará de Localização e Funcionamento, expedido pelos órgãos municipais competentes.

§4º O uso não conforme, cuja existência anterior a esta Lei seja devidamente comprovada, passível da aplicação de medidas mitigadoras ao seu funcionamento, independente da zona em que se insere, poderá obter mediante solicitação junto ao órgão municipal competente o Alvará de Localização e Funcionamento Provisório até que sejam cumpridas as medidas necessárias à regularização do empreendimento.

Art. 35. Os imóveis de uso não conforme poderão ser ampliados ou reformados apenas mediante prévia análise e aprovação por parte do Conselho de Política Urbana, apoiado pelo Conselho de Meio Ambiente e do Patrimônio, sempre que for o caso, de modo a se evitar o agravamento da não conformidade em relação à legislação em vigor, sendo admitidas, sem necessidade de prévia aprovação do CPU, reformas necessárias à segurança e à higiene da edificação, de suas instalações e equipamentos, bem como à segurança do patrimônio ou da integridade física de terceiros.

Art. 36. O uso não conforme deverá adequar-se às condições ambientais exigidas para a zona em que esteja localizado, bem como aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação municipal vigente.

Parágrafo único. Uma vez adequado o uso não conforme às condições exigidas pela legislação, a Prefeitura poderá expedir Alvará de Funcionamento e Localização para o uso não conforme previamente estabelecido.

## **CAPÍTULO III – DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

### **Seção I – Dos Parâmetros Urbanísticos em Geral**

Art. 37. Os parâmetros urbanísticos destinados a controlar a ocupação e o uso do solo em cada zona, com o objetivo de garantir a preservação do meio ambiente urbano e natural, assim como do patrimônio histórico e cultural, e, ainda, o conforto, a salubridade e a qualidade do meio ambiente e o seu usufruto por todos os cidadãos, são:

I - Taxa de Ocupação (TO), que corresponde à relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno e que deve ser conjugada com as exigências de recuos e afastamentos, prevalecendo o valor mais restritivo, sendo vedada a ocupação do espaço público por qualquer elemento das edificações;

II - Coeficiente de Aproveitamento (CA), que corresponde ao índice que, multiplicado pela área do terreno, indica a área líquida total construída admitida;

III - Afastamentos, que são as faixas não edificadas e descobertas entre a edificação e os limites laterais e de fundos do lote (afastamentos laterais e de fundos) e entre a edificação e o alinhamento do lote no logradouro público (afastamento frontal);

IV - Taxa de Permeabilidade (TP), que corresponde à porção do terreno que deverá sempre ser conservada em condições de permeabilidade, sem a instalação de pisos que tornem o terreno impermeável;

V - Cota Mínima por Unidade Habitacional, expressa em metros quadrados, corresponde à parcela de terreno à qual faz jus cada unidade habitacional a ser construída, sendo o número de unidades definido da seguinte forma:

$$NU = \text{Número de Unidades por terreno} = \text{Área do terreno} / \text{Cota}$$

VI - Gabarito, que corresponde ao número de pavimentos permitido para cada uso, incluindo o pavimento térreo e excluído o subsolo utilizado como garagem.

§1º O Anexo III – Parâmetros Urbanísticos estabelece os valores dos parâmetros destinados a controlar a ocupação do solo, complementado pelo Anexo IV – Cotas Mínimas de Terreno por Unidade Habitacional.

§2º O CA compreende duas categorias, o CA Básico e o CA Máximo, sendo que:

I - CA Básico compreende o aproveitamento básico permitido em cada zona;

II - CA Máximo compreende o aproveitamento máximo permitido com a utilização dos instrumentos da transferência do direito de construir e da outorga onerosa do direito de construir, previsto pelo Plano Diretor Municipal, na Zona Central e na Zona de Uso Misto, conforme Anexo III.

§3º Os parâmetros definidos para as ZEIS dizem respeito aos novos empreendimentos habitacionais de interesse social, sendo que para os assentamentos existentes onde deverá ser feita a

regularização fundiária, os parâmetros serão definidos caso a caso, confirme prevê a regulamentação em vigor para programas de regularização fundiária.

## **Seção II – Do Coeficiente de Aproveitamento**

Art. 38. Para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA), não serão computados como área total da construção:

I - pilotis em edificação total ou parcialmente destinada a residência multifamiliar, desde que destinado a uso comum;

II - a área de circulação coletiva;

III - as áreas de uso comum em edificação total ou parcialmente destinada a residência multifamiliar;

IV - as áreas destinadas a casa de máquinas, subestação, compartimento de lixo e caixa d'água;

V - sacadas e varandas balanceadas, quando vedadas externamente apenas por guarda-corpo ou peitoril, com área de até 5% (cinco por cento) da área do pavimento;

VI - sobreloja que faça parte da loja com pé direito máximo de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) situada no primeiro pavimento da edificação e que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja;

VII - a área coberta prevista para estacionamento e manobras de veículos não situada no subsolo, nas seguintes dimensões máximas:

a) sem limite, para a edificação total ou parcialmente destinada a uso residencial;

b) para a edificação destinada a uso não residencial, até 50% (cinquenta por cento) da área total construída.

Art. 39. Em caso de uso residencial ou uso misto, é obrigatório o uso de pilotis sempre que a edificação ultrapassar 3 (três) pavimentos.

§1º O pilotis poderá ser fechado em até 40% (quarenta por cento) de sua área para instalação de lazer e recreação de uso comum, desde que as condições de iluminação e ventilação atendam ao Código de Obras.

§2º No caso de uso residencial multifamiliar, a parte do lote não coberta pela projeção da edificação deverá ser utilizada para área de lazer e recreação, podendo até metade dela (50%) ser utilizada para estacionamento de veículos.

§3º Nas edificações de uso misto, os pavimentos destinados ao uso residencial multifamiliar, quando em número superior a 3 (três), serão separados dos demais por meio de pilotis.

Art. 40. O pavimento com pé direito superior a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) terá sua área computada para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) de acordo com o seguinte critério:

I - A área será computada uma única vez quando se tratar de:

a) primeiro pavimento destinado a comércio ou serviço, com pé direito até 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);

b) edificação destinada a comércio e serviços, indústria, casa de shows e espetáculos ou atividade que, a juízo do órgão municipal competente, exija pé direito elevado;

II - Para as demais situações, a área será computada em dobro;

Parágrafo único. Excetuam-se dos critérios estabelecidos neste artigo as edificações de uso residencial.

### **Seção III – Dos Afastamentos**

Art. 41. É obrigatório o afastamento frontal para todas as edificações de acordo com o Anexo III – Quadro de Parâmetros Urbanísticos.

§1º O afastamento frontal será incorporado às calçadas, na Zona Central (ZC) e na Zona de Uso Misto (ZUM), não sendo permitida a construção de muros laterais nesse espaço de recuo.

§2º Será permitida a construção nos respectivos subsolos, respeitado o afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), desde que respeitada a Taxa de Permeabilidade, estabelecida nesta Lei, e as condições de iluminação e ventilação, estabelecidas no Código de Obras.

§3º Poderá ser exigido afastamento frontal de dimensão superior ao estabelecido no caput deste artigo:

I - como medida mitigadora de impacto da atividade a ser instalada na edificação;

II - em lote com testada para via com previsão de alargamento, de acordo com o planejamento municipal.

Art. 42. No caso de lote com testadas para mais de uma via, o afastamento frontal será obrigatório em todas as testadas, independente se o acesso à edificação se dá em apenas uma das vias.

Art. 43. Poderão avançar sobre a área do afastamento frontal obrigatório:

I - beiral marquises ou pergolados, limitando em 1,20m (um metro e vinte centímetros) o avanço permitido;

II - elementos de acesso à edificação, desde que descobertos;

III - saliências, ressaltos de vigas, pilares, jardineiras e prolongamento de varandas balanceadas e vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que não ultrapassem 0,40m

(quarenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada, limitada sua área total a 25% (vinte e cinco por cento) da área da respectiva fachada;

IV - guaritas com área construída de até 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados).

Art. 44. Será admitida a instalação, na área do afastamento frontal obrigatório, de trailers, caixas eletrônicos, mostruários e outras instalações que não tenham caráter permanente, desde que autorizado pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. É vedada a utilização da área do afastamento frontal como depósito.

Art. 45. Serão exigidos afastamentos da edificação em relação às divisas laterais e de fundos, de acordo com o Anexo III – Quadro de Parâmetros Urbanísticos.

§1º Será acrescentado o valor de 0,40m (quarenta centímetros) por pavimento nas edificações acima de 3 (três) pavimentos, sendo que o afastamento lateral terá o valor final considerando o total de pavimentos, sem escalonamentos parciais.

§2º Na aplicação dos parâmetros citados no caput deste artigo serão observados os critérios:

I - pilotis, subsolo, casa de máquinas, caixa de escada, caixa d'água e barrilete não serão computados no número de pavimentos;

II - cobertura com área construída de até 40% (quarenta por cento) não será computada como pavimento.

Art. 46. A distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é a soma dos afastamentos laterais mínimos exigidos para cada edificação.

Parágrafo único. A distância mínima de que trata o *caput* deste artigo será aplicada também no caso dos condomínios imobiliários.

Art. 47. Na ZC e na ZUM, será permitida a construção sem afastamentos laterais e de fundos até a altura de 7 (sete) metros, desde não haja aberturas para iluminação e ventilação, respeitadas a Taxa de Permeabilidade e as condições de iluminação e ventilação dos compartimentos estabelecidas no Código de Obras.

Art. 48. Na ZUM-AC, na ZUM-AR, na ZEIS e na ZUITC será permitida a construção sem afastamentos laterais e de fundos até a altura de 5 (cinco) metros, desde que não haja aberturas para iluminação e ventilação, respeitadas a Taxa de Permeabilidade e as condições de iluminação e ventilação dos compartimentos estabelecidas no Código de Obras.

Art. 49. Em lotes situados em esquina, nenhum elemento construtivo poderá avançar no espaço definido pela projeção horizontal de um triângulo isósceles, cujos lados iguais terão 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do vértice comum que é coincidente com a esquina, até a altura mínima de 4,00m (quatro metros).

#### **Seção IV – Das Vagas de Estacionamento e Faixas de Acumulação de Veículos**

Art. 50. As edificações deverão dispor de áreas para estacionamento e acomodação de veículos e, quando for o caso, de faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros, nas dimensões mínimas estabelecidas no Anexo V – Vagas Mínimas para Estacionamento e no Anexo VII – Faixa de Acumulação de Veículos.

§1º Devem dispor de faixa de acumulação interna, junto à entrada, ao longo da testada do terreno e no nível do logradouro, os acessos a:

- I - edificações de uso não residencial com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento;
- II - edificações de uso misto com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento, excluídas as relativas à parte residencial;
- III - estacionamentos de veículos abertos ao público;
- IV - edifícios-garagem.

§2º No caso de empreendimentos de impacto, poderão ser exigidos, a critério dos órgãos competentes, parâmetros superiores àqueles estabelecidos nesta Lei.

Art. 51. Os espaços destinados às vagas de estacionamento deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I - o comprimento da rampa de acesso não poderá ultrapassar 0,50m (cinquenta centímetros) e deverá ser perpendicular ao alinhamento do lote;

II - o acesso aos espaços destinados às vagas de estacionamento deverá situar-se a uma distância mínima de 5m (cinco metros) do alinhamento do meio fio da via transversal no caso de esquina;

III - a localização do acesso só será permitida quando dela não resultar prejuízo para a arborização e iluminação pública, que poderá ser remanejada mediante autorização do Poder Público;

IV - para cada 10m (dez metros) de testada de terreno, será permitido o rebaixamento máximo de 4,80 (quatro metros e oitenta centímetros) de largura, ao longo do meio-fio;

V - a distância mínima entre dois acessos será de 5,20m (cinco metros e vinte centímetros);

VI - cada vaga de estacionamento terá largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

VII - o corredor de circulação dos veículos terá largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros), quando as vagas de estacionamento formarem, em relação a ele, ângulos de 30° (trinta graus), 45° (quarenta e cinco graus) ou 90° (noventa graus), respectivamente.

§1º Será admitido rebaixamento de meio fio com parâmetros diferentes dos definidos neste artigo mediante projeto específico avaliado e aprovado pela Prefeitura Municipal.

§2º Não será permitido o avanço de rampas de acesso a garagens nas calçadas públicas.

## **CAPÍTULO IV – DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS**

### **Seção I – Das Disposições Gerais sobre Condomínios Imobiliários**

Art. 52. A instalação de condomínios imobiliários, horizontais ou verticais, destina-se a abrigar edificações residenciais assentadas em um terreno sob regime de copropriedade, formadas por unidades autônomas às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, não configurando uma modalidade de parcelamento do solo, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

§1º Os condomínios imobiliários serão admitidos exclusivamente nas Zonas Urbanas do Município, conforme estabelecidas no Plano Diretor e na Lei de Perímetro Urbano.

§2º A instalação de condomínios imobiliários dependerá, conforme o porte do empreendimento, de controle ambiental e da aprovação municipal, executados respectivamente e nesta ordem, com anuência do Conselho de Política Urbana, apoiado pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente, e pelo órgão da administração municipal responsável pela aplicação da Política Urbana.

§3º Somente será permitida a instalação de condomínios imobiliários em glebas acessíveis através de via pública.

Art. 53. A instalação de condomínios imobiliários atenderá às disposições dos artigos 3º, 4º e 5º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, referentes a condicionantes locacionais e requisitos urbanísticos e, da mesma forma, aos artigos 2º, 3º e 7º a 10 do Decreto Estadual nº 44.646, de 31 de outubro de 2007, assim como da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Parágrafo único. Em áreas necessárias à defesa do interesse cultural e/ou paisagístico permitir-se-á a instalação de condomínios imobiliários, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, ouvido o Conselho de Política Urbana, o Conselho Municipal do Meio Ambiente e o Conselho do Patrimônio.

Art. 54. Aos condomínios imobiliários não será permitido:

- I - impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
- II - impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Parágrafo único. Compete exclusivamente aos condomínios imobiliários:

- I - a coleta de lixo em sua área interna;
- II - as obras de manutenção e melhorias da sua infraestrutura.

Art. 55. Os condomínios imobiliários se classificam em:

I - pequeno porte: envolvem terrenos de até 10.000m<sup>2</sup> e até 50 (cinquenta) unidades condominiais ou frações ideais;

II - médio porte: envolvem terrenos com área superior a 10.000m<sup>2</sup> e inferior a 30.000m<sup>2</sup> ou mais de 50 (cinquenta) unidades condominiais ou frações ideais;

III - grande porte: envolvem terrenos com área superior a 30.000m<sup>2</sup>.

Art. 56. Os regulamentos para projetar, aprovar e implantar um condomínio imobiliário destinam-se a favorecer a adequada ocupação dessa tipologia nas áreas urbanas do Município, evitando-se a ocupação onde as condições geológicas desaconselham a ocupação, em áreas de risco ou de preservação ambiental, com altas declividades, em Áreas de Preservação Permanente (APP), zonas ripárias e/ou várzeas de inundação de cursos d'água, terrenos cársticos, assim como em áreas desprovidas de infraestrutura adequada.

§1º Os terrenos onde se instalarão os condomínios imobiliários devem atender às mesmas características exigidas para os terrenos destinados ao parcelamento do solo, aplicando-se as mesmas restrições ao uso e à ocupação do solo previstas no art. 88 desta Lei.

§2º A autorização para desmatamento do Bioma Mata Atlântica será precedida de anuência do órgão estadual competente, observado o disposto na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

§3º A instalação de condomínio imobiliário para fins de chaceamento e/ou para formação de sítios de recreio não será permitida em Zona Rural, em atendimento às disposições da Instrução INCRA nº 17-b de 22 de dezembro de 1980, que dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais.

Art. 57. As diretrizes para o sistema de acesso viário ao condomínio, fornecidas pela Prefeitura Municipal, deverão observar:

I - adequação aos aspectos físicos do sítio urbano;

II - articulação e continuidade com a malha viária existente;

III - no caso de vias ao longo de talvegues ou cursos de água, a largura prevista será somada à faixa mínima necessária à obra de macrodrenagem, de acordo com estudos hidrológicos prévios, sendo que, em qualquer hipótese, a largura total mínima será de 20,00 metros.

## **Seção II – Da Aprovação de Condomínios Imobiliários**

Art. 58. As edificações nos condomínios imobiliários atenderão aos parâmetros de ocupação e uso do solo estabelecidos nesta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conforme o zoneamento constante nesta Lei.

Art. 59. O processo de controle ambiental, aprovação e registro dos condomínios imobiliários a serem implantados no território de Pedro Leopoldo, assim como a regularização de assentamentos irregulares, caso existam, atenderão às disposições pertinentes da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, especialmente os artigos 3º, 4º e 5º; dos artigos 2º a 16, excetuando-se o artigo 15, do Decreto Estadual nº 44.646, de 31 de outubro de 2007, e às disposições da presente Lei, além de outras normas federais, estaduais e municipais pertinentes.

Art. 60. O processo de controle ambiental dos condomínios imobiliários caberá ao Conselho Municipal de Meio Ambiente com o apoio logístico fornecido pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente, e a posterior aprovação dos mesmos empreendimentos caberá ao órgão municipal responsável pela aplicação da Política Urbana, ouvido o Conselho de Política Urbana.

Parágrafo único. Se houver indício da existência de patrimônio histórico, arqueológico e espeleológico na área dos condomínios imobiliários, os conselhos municipais de patrimônio histórico e cultural e ambiental se manifestarão anteriormente à concessão da autorização ambiental requerida.

Art. 61. O processo de aprovação dos condomínios de pequeno porte seguirá o mesmo processo de análise e aprovação de projetos arquitetônicos e eles não necessitarão de licenciamento ambiental, observadas as restrições e condicionantes envolvidas na implementação de usos econômicos, institucionais ou usos mistos exigidas conforme a classificação de impactos gerados pelos empreendimentos e usos.

Parágrafo único. Os condomínios de pequeno porte estão sujeitos à obrigatoriedade de execução da infraestrutura necessária, relativa a:

- I - circulação interna;
- II - sistema de drenagem pluvial;
- III - sistema de abastecimento de água potável;
- IV - sistema de esgotamento sanitário e de tratamento dos efluentes coletados.

Art. 62. Os condomínios imobiliários de grande porte deverão atender às mesmas exigências estabelecidas para projetos de loteamento e se submeterão ao licenciamento ambiental previsto na Deliberação Normativa do COMMAM nº 05/2014, e suas modificações, e às demais normas relativas ao parcelamento do solo previstas na legislação federal, estadual e municipal, inclusive quanto à transferência de áreas ao Poder Público.

Art. 63. Os condomínios imobiliários de médio porte se submeterão ao licenciamento ambiental municipal e atenderão ao disposto na Deliberação Normativa do COMMAM nº 05/2014, e suas modificações, estando enquadrados nos casos abrangidos pelo Anexo II desta Lei.

Art. 64. Os condomínios imobiliários de médio porte deverão apresentar, em complementação aos documentos exigidos para o processo de licenciamento ambiental previsto na Deliberação Normativa do COMMAM nº 05/2014, e suas modificações, os seguintes documentos, projetos e plantas para análise e aprovação pelo órgão responsável pela política urbana, com anuência do Conselho de Política Urbana:

- I - projeto geométrico do acesso viário ao condomínio, articulado ao sistema viário urbano de seu entorno, e do sistema de circulação interna, destinado à passagem comum e acesso às vias públicas, às unidades autônomas e demais espaços, hierarquizado, conforme estabelecido nesta Lei, de forma a garantir conforto, segurança, acessibilidade e mobilidade para veículos motorizados, não motorizados e pedestres;

II - projeto de pavimentação do acesso viário ao condomínio e do sistema de circulação interna;

III - localização das unidades autônomas destinadas às edificações, unifamiliares ou multifamiliares, e das áreas reservadas para uso exclusivo das unidades autônomas, como jardim e quintal, correspondendo às frações ideais, bem como identificação dos usos previstos;

IV - projeto do sistema de drenagem pluvial;

V - projeto de iluminação pública;

VI - projeto do sistema de abastecimento de energia elétrica;

VII - projeto do sistema de abastecimento e distribuição de água potável;

VIII - projeto do sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários;

IX - projeto de integração do condomínio ao sistema municipal de coleta e tratamento de resíduos sólidos;

X - projeto paisagístico dos espaços livres de uso público, com sua localização e dimensionamento, em complemento à planta urbanística ambiental já exigida no processo de licenciamento, destacando a delimitação das áreas de preservação permanente, das áreas não edificáveis, reserva legal e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;

XI - localização das partes de uso comum dentro do todo da gleba, edificadas ou não, a serem utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

XII - apresentar uma guarita de, pelo menos, 4m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) à entrada do condomínio imobiliário;

XIII - memorial descritivo, que relatará as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações;

XIV - convenção de condomínio, registrada em Cartório da Comarca;

XV - cronograma de execução do empreendimento.

Art. 65. Após apresentação da documentação exigida, a Prefeitura Municipal terá prazo de 90 (noventa) dias para tramitar e deliberar sobre a aprovação do condomínio imobiliário de médio e grande portes, com anuência do Conselho de Política Urbana, emitindo documento de autorização, indeferimento ou pedido de estudos e projetos ou informações complementares para a análise do empreendimento.

Parágrafo único. Para embasar a deliberação sobre condomínios imobiliários que lhes for solicitada, será facultado ao Conselho de Política Urbana solicitar a presença de funcionários e representantes de Secretarias e outros órgãos do Executivo Municipal, bem como dos demais Conselhos Municipais, sempre que julgarem necessárias informações adicionais.

Art. 66. A responsabilidade do empreendedor pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo definido no Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor.

§1º A fiscalização e o acompanhamento da execução das obras pela Prefeitura Municipal são exercidos no interesse público, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do empreendedor, perante qualquer pessoa, por qualquer irregularidade, e sua ocorrência não implica na corresponsabilidade da Prefeitura Municipal.

§2º A Secretaria Municipal de Meio Ambiente encaminhará ao Ministério Público as denúncias recebidas relativamente a empreendimentos irregulares perante a legislação ambiental.

### **Seção III – Das Obras de Execução do Condomínio Imobiliário**

Art. 67. Nos condomínios imobiliários de médio e grande portes, será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, das seguintes obras, respeitando sempre a legislação ambiental vigente:

I - abertura e pavimentação do acesso viário ao condomínio e do sistema de circulação interna e assentamento de meios-fios;

II - sistema de drenagem pluvial;

III - sistema de abastecimento de água potável;

IV - sistema de esgotamento sanitário e de tratamento dos efluentes coletados;

V - sistema de abastecimento de energia elétrica e de iluminação pública;

VI - contenção de taludes e aterros, se necessário;

VII - arborização das vias e espaços de convivência;

VIII - implantação de projeto paisagístico e de equipamentos nas áreas livres públicas.

Art. 68. A aprovação das obras realizadas para implantação dos condomínios imobiliários e a liberação para sua ocupação estão condicionadas à execução das obras de infraestrutura urbana e ambiental necessárias, em conformidade com os projetos aprovados no processo de licenciamento ambiental e na aprovação do projeto apresentado ao órgão responsável pela aplicação da política urbana, mediante anuência da Secretaria Municipal de Obras e Serviços e da(s) empresa(s) concessionária(s) dos serviços relacionados à infraestrutura instalada, com destaque para os de abastecimento de água e tratamento de esgoto e para os serviços de disponibilização de energia elétrica.

### **Seção IV – Da Regularização Urbanística dos Condomínios Imobiliários**

Art. 69. São irregulares os condomínios imobiliários:

I - não aprovados;

II - aprovados e não registrados no prazo legal;

III - registrados e não executados no prazo legal;

IV - registrados e não executados de acordo com o(s) projeto(s) aprovado(s).

§1º A Prefeitura Municipal não concederá habite-se para construções em condomínios imobiliários que tenham infringido quaisquer dispositivos desta Lei.

§2º A responsabilidade primeira da regularização é do empreendedor responsável por condomínio imobiliário irregular.

Art. 70. Além do empreendedor responsável pela implantação do condomínio imobiliário irregular, a regularização fundiária sustentável também será promovida:

I - pela Prefeitura Municipal, nos termos do Plano Municipal de Regularização Fundiária e do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, ou;

II - por seus beneficiários, individual ou coletivamente, ou;

III - por cooperativas habitacionais, associações de moradores ou a outras associações civis, regularmente constituídas.

§1º Em caso de interesse social, a Prefeitura Municipal prestará assistência técnica à regularização de condomínio imobiliário localizado em ZEIS, promovida por Associação de Moradores.

§2º São critérios de prioridade para prestação do auxílio mencionado no parágrafo anterior:

I - a prevenção de riscos;

II - a eliminação ou redução de prejuízos ao meio ambiente e ao desenvolvimento urbano;

III - a facilidade e/ou simplicidade de procedimentos para regularizar.

§3º A regularização jurídica da situação dominial de condomínio imobiliário irregular, mas já ocupado, ocorrerá posteriormente à elaboração ou à implantação do projeto de regularização fundiária sustentável.

Art. 71. A regularização urbanística obedecerá aos padrões de desenvolvimento municipal, aos critérios e aos procedimentos definidos para a elaboração e a execução dos planos de regularização fundiária sustentável, seja urbanística, ambiental e/ou de domínio, em condomínios imobiliários existentes nas zonas urbanas, à data de publicação desta Lei, conforme Cadastro Imobiliário Municipal.

§1º A regularização sustentável, qual seja urbanística e ambiental de condomínios imobiliários atenderá a todos os requisitos urbanísticos e ambientais expressos na presente Lei, no que for pertinente à especificidade do empreendimento.

§2º Nos condomínios imobiliários irregulares de grande porte executados até a publicação desta Lei, em que couber a exigência de área destinada ao domínio público, é facultado substituir até  $\frac{1}{3}$  (um terço) do percentual desta área por pagamento em espécie, calculando-se este valor através da

Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 72. A regularização urbanística de condomínios imobiliários situados em ZEIS constará, no mínimo, das seguintes etapas:

I - comprovação da aplicabilidade desta Lei;

II - execução do levantamento planialtimétrico da área de intervenção;

III - execução do cadastro da situação fundiária atual;

IV - execução de cadastro socioeconômico dos moradores beneficiários;

V - execução do levantamento das características e condições urbanísticas e ambientais do empreendimento;

VI - execução da planta cadastral, a partir do levantamento feito *in loco*, identificando as irregularidades urbanísticas e ambientais;

VII - execução do plano de uso do solo de condomínio imobiliário, a partir da planta cadastral, assim como dos projetos executivos complementares cabíveis com seus respectivos memoriais, corrigindo as irregularidades e adequando o empreendimento às normas vigentes ou às normas específicas, aprovadas em lei específica para cada caso;

VIII - aprovação do plano de uso do solo de condomínio imobiliário, e dos projetos executivos complementares;

IX - confecção de orçamentos e cronograma físico-financeiro;

X - execução do registro do plano de uso do solo de condomínio imobiliário, no Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o cronograma de execução de obras e convenção de condomínio;

XI - execução ou complementação das obras, se necessário;

XII - titulação dos beneficiários com lançamento no cadastro imobiliário municipal e no Cartório de Registro de Imóveis.

### **Seção V – Das Disposições Finais sobre Condomínios Imobiliários**

Art. 73. Todos os projetos de condomínios imobiliários serão executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 74. Não será vendido ou prometido à venda a fração ideal oriunda de condomínio imobiliário não aprovado pela Prefeitura Municipal e seus órgãos, nos termos desta Lei.

§1º Em qualquer material impresso de divulgação de condomínio imobiliário, constarão os dados da aprovação do empreendimento.

§2º É vedado ao empreendedor fazer menção, em material publicitário, de obra ou serviço que não esteja incluída no escopo do empreendimento aprovado e licenciado ambientalmente nos termos da presente Lei.

Art. 75. O Cartório de Registro de Imóveis comunicará ao órgão municipal competente os pedidos de registro de condomínios imobiliários, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pelo Município ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo.

Art. 76. O Município comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis os casos de caducidade da aprovação de empreendimentos não executados no prazo constante do cronograma de execução, para que seja cancelada a respectiva matrícula.

Art. 77. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados no prazo o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 78. O Executivo expedirá os decretos, portarias, e demais atos administrativos próprios que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei, inclusive a regulamentação da tramitação dos processos de análise de aprovação dos projetos de implantação de condomínios imobiliários.

Art. 79. As normas estabelecidas pela presente Lei não isentam do atendimento as legislações complementares, especialmente aquelas relativas a meio ambiente, uso, ocupação do solo e edificações.

§1º A aplicação das sanções previstas na presente Lei ocorre sem prejuízo da obrigação de reparar e indenizar os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio natural ou cultural, e a terceiros.

§2º Os condomínios imobiliários obedecerão, além das condições estabelecidas nesta lei, àquelas estabelecidas na Lei de Parcelamento do Solo do Município de Pedro Leopoldo.

Art. 80. Nenhum projeto de edificação de unidade condominial situada em condomínio imobiliário não aprovado regularmente pela Prefeitura Municipal ou não regularizado, em conformidade com o que estabelece esta Lei, será analisado pela municipalidade, sendo necessário proceder a regularização do condomínio imobiliário previamente à análise e aprovação de projetos de edificações nele inseridas.

#### **TÍTULO IV – DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

Art. 81. Este Título estabelece normas complementares ao parcelamento do solo para fins urbanos e divisão da terra, em unidades independentes, com vistas à edificação nas Zonas Urbanas e Áreas de Interesse estabelecidas nesta Lei, em conformidade com a Lei Federal nº. 6.766/79, modificada pela Lei Federal nº. 9.785/99, com a Lei Federal nº 10.257/2001, e pelas normas legais vigentes.

Art. 82. Entende-se como abrangidos pelo parcelamento do solo: o loteamento, o desmembramento e o remembramento, conforme disposições e normas desta Lei.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou de prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

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

§3º Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de nova unidade, modificando parcelamento previamente aprovado.

§4º Modificações de parcelamento, como o desdobro e o reparcelamento obedecerão aos critérios para parcelamento estabelecidos nesta Lei.

§5º Além dos casos previstos nesta Lei, o Conselho de Política Urbana irá se pronunciar nos casos de parcelamento que envolvam modificação do sistema viário, podendo determinar a realização de adequações que contribuam para uma melhor articulação do sistema viário municipal.

## **CAPÍTULO I – DAS CONDIÇÕES GERAIS, DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS, DAS ÁREAS PÚBLICAS E DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

### **Seção I – Das Condicionantes**

Art. 83. O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido nas Zonas Urbanas e na Área de Interesse Urbanístico-Cultural (AIUC) do Município de Pedro Leopoldo, conforme definidas no Plano Diretor .

§1º Não serão admitidos parcelamentos do solo em módulo urbano, ou seja, inferior a 2ha (dois hectares), em glebas localizadas na Zona Rural de Pedro Leopoldo, conforme definidas na Lei de Perímetro Urbano.

§2º A descaracterização do uso de propriedade rural para fins urbanos fica condicionada à prévia autorização do INCRA e da Prefeitura Municipal, mediante apresentação de documento comprobatório da anuência municipal, conforme Instrução INCRA nº 17-b/80, observadas as normas e a regulamentação das Unidades de Conservação e Áreas de Proteção Especiais existentes no Município.

Art. 84. Nenhuma obra de instalação de parcelamento do solo será iniciada sem anuência prévia da autoridade metropolitana, sem o licenciamento ambiental estadual e/ou municipal, conforme o caso, e sem a aprovação urbanística do projeto urbanístico e dos projetos complementares pelos órgãos municipais competentes.

§1º Nenhuma modalidade de parcelamento do solo será executada sem fiscalização das obras de implantação pelo órgão municipal competente.

§2º Os parcelamentos do solo somente serão admitidos e aprovados se, de acordo com o planejamento municipal:

I - subordinarem-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento sustentável, conforme as diretrizes do Plano Diretor;

II - não provocarem sobrecarga na infraestrutura já instalada, do sistema viário e dos equipamentos urbanos e comunitários, especialmente aqueles de atendimento aos serviços de educação e saúde, salvo se o empreendedor apresentar os projetos e executar as soluções técnicas adequadas e suficientes para mitigar o impacto.

§3º A aprovação de parcelamento do solo está condicionada à apresentação, pelo empreendedor, de medidas de controle ambiental determinadas pelo órgão ambiental estadual e/ou municipal competente.

Art. 85. Os processos de controle ambiental, aprovação e registro dos parcelamentos do solo a serem implantados no território do Município de Pedro Leopoldo, assim como a regularização de assentamentos irregulares, atenderão às disposições pertinentes da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, especialmente os artigos 3º., 4º. e 5º., e do Decreto Estadual nº 44.646, de 31 de outubro de 2007, conforme os artigos 2º. a 14, e artigo 16, além do que estabelece a presente Lei.

§1º O controle ambiental municipal dos parcelamentos do solo ocorre no interesse da garantia do direito de todos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, nos termos do artigo 225 da Constituição Federal do Brasil.

§2º O controle ambiental municipal é exercido pelo COMMAM, com o apoio técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, de forma suplementar e/ou complementar, e o licenciamento ambiental dos parcelamentos do solo deverá atender às condições constantes na Deliberação Normativa do COMMAM nº 05/2014, e suas modificações.

§3º Competirá exclusivamente ao órgão municipal competente o controle ambiental dos parcelamentos do solo para fins predominantemente residenciais com área inferior a 50ha (cinquenta hectares), dos parcelamentos específicos, dos distritos industriais e zonas estritamente industriais com área menor que 10ha (10 hectares), observando-se os requisitos urbanísticos e ambientais previstos em legislação.

Art. 86. Os parcelamentos de solo atenderão à legislação ambiental municipal, estadual e federal pertinente, qual seja a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, a Lei Federal nº 7.803, de 15 de agosto de 1989, a Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, a Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, a Medida Provisória nº 2.166, de 26 de julho de 2001, as Resoluções CONAMA nº 1, de 23 de janeiro de 1986, nº 237, de 19 de dezembro de 1997, nº 303, de 20 de março de 2002, nº 369, de 28 de março de 2006, as Deliberações Normativas COPAM nº 58, de 28 de novembro de 2002, e nº 74, de 09 de setembro de 2004, e, ainda, a Deliberação Normativa COMMAM nº 05/2014, bem como às normas ambientais específicas que sobrevierem.

Parágrafo único. Parcelamentos de solo com área superior a 5ha (cinco hectares) deverão realizar licenciamento ambiental em conformidade com as regras estabelecidas pela Deliberação Normativa COMMAM nº 05/2014, e suas alterações.

Art. 87. Caso a implantação dos loteamentos demande medidas corretivas, tal como previsto na Legislação Federal, essas deverão ser comprovadas mediante a apresentação, à Prefeitura Municipal e ao Conselho de Política Urbana, de laudos técnicos e, quando for o caso, de atestados comprobatórios do(s) órgão(s) competente(s), no que couber.

Parágrafo único. A aceitação do laudo técnico a que se refere o *caput* deste artigo fica condicionada à vistoria técnica procedida pela Prefeitura Municipal.

Art. 88. Não será permitido o parcelamento do solo em glebas:

I - que se insiram em Zonas ou Áreas de Interesse que apresentem esta restrição em conformidade com a Lei do Plano Diretor do Município de Pedro Leopoldo e com esta Lei;

II - que sejam ou venham a ser identificadas como de interesse público, visando a promoção do desenvolvimento social e econômico do Município, nas quais o Poder Público poderá desenvolver projetos que garantam à propriedade o cumprimento de sua função social, por meio da aplicação de instrumentos de política urbana;

III - que sejam necessárias à preservação ambiental, à defesa do interesse cultural e/ou paisagístico ou onde as normas pertinentes proibirem este tipo de empreendimento;

IV - nas quais as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - cuja declividade natural seja superior a 47% (quarenta e sete por cento), ressalvando-se que nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e igual ou inferior a 47% (quarenta e sete por cento) será necessário comprovar a estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico emitido por profissional habilitado, devidamente acompanhado dos projetos de contenção e de medidas especiais de controle ambiental, cuja execução será de responsabilidade exclusiva do empreendedor;

VI - inseridas em Áreas de Preservação Permanente (APP), notadamente aquelas referentes a recursos hídricos, como áreas alagadiças, inundáveis ou contíguas a mananciais, corpos d'água, nascentes, represas e demais recursos hídricos, salvo nos termos da Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA) nº 369, de 28 de março de 2006, da Lei Estadual nº 20.922, de 16 de outubro de 2013, mediante autorização do órgão ambiental competente e ressalvando-se que será necessário comprovar a estabilidade, segurança e salubridade do solo no que se refere a solos hidromórficos, bem como com relação a enchentes e inundações, por meio de laudo geotécnico emitido por profissional habilitado, devidamente acompanhado dos projetos de contenção e de medidas especiais de controle ambiental, cuja execução será de responsabilidade exclusiva do empreendedor;

VII - sujeitas a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

VIII - que apresentem problemas de erosão em sulcos e voçorocas, até sua estabilização e recuperação;

IX - que abarquem terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e mediante autorização e outorga das autoridades competentes;

X - situadas em sub-bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e na classe I, e em áreas de mananciais, de acordo com o disposto na Lei Estadual nº 10.793, de 2 de julho de 1992;

XI - que apresentem condições sanitárias inadequadas devidas à poluição, até sua completa descontaminação;

XII - que abranjam terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

XIII - que apresentem áreas total ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa, sem prévia autorização do órgão competente;

XIV - sem condições de acesso por via do sistema viário oficial e sem atendimento por infraestrutura sanitária adequada, salvo se o empreendedor apresentar e executar as soluções técnicas adequadas e suficientes para suprir o deficit infraestrutural existente;

XV - em áreas do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), de Unidades de Conservação municipais e/ou nas zonas de amortecimento de qualquer tipo de Unidade de Conservação na qual haja restrições estabelecidas para o parcelamento do solo.

§1º Nas hipóteses previstas nos incisos IV, V, VI, VII, VIII, IX e XI, XII, XIII e XIV, será exigida a elaboração de estudos geotécnicos, sanitários e ambientais por profissionais de nível superior habilitados, acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), de modo a garantir sua estabilidade, adequação sanitária e proteção ambiental.

§2º A autorização para desmatamento do Bioma Mata Atlântica será precedida de anuência do órgão estadual competente, nos casos estabelecidos na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

## **Seção II – Dos Requisitos Urbanísticos**

Art. 89. Qualquer lote parcelado no Município de Pedro Leopoldo atenderá aos seguintes requisitos urbanísticos, de acordo com o zoneamento estabelecido por esta Lei:

I - possuir área mínima de:

a) 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10m (dez metros), nos parcelamentos de interesse social executados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

b) 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12m (doze metros), na Zona Central (ZC), na Zona de Uso Misto (ZUM), na Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado (ZUM-AC);

c) 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 15m (quinze metros) na Zona de Uso Misto de Adensamento Restrito (ZUM-AR);

d) 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros), na Zona de Atividades Econômicas (ZAE).

II - fazer divisa frontal com via pública, vedada a frente exclusiva para vias de pedestre ou ciclovia;

III - não ter nenhuma divisa coincidente com as faixas de domínio de rodovia, ferrovia, duto, linha de transmissão de energia elétrica ou com margem de canal;

IV - não pertencer a mais de um loteamento;

V - não estar inserido na Área Especial de Interesse Cultural Quilombola Pimentel (AEIC), ou nas Áreas de Interesse Urbano-Ambiental (AIUA), ou nas Áreas de Interesse Cultural (AIC), tal como definidas na Lei do Plano Diretor, nas quais é proibido o parcelamento do solo urbano.

§1º Além do disposto no caput deste artigo, os parcelamentos atenderão às seguintes condições:

I - a testada da quadra será no máximo:

- a) de 300m (trezentos metros) para lotes com testada até 20m (vinte metros);
- b) de 420m (quatrocentos e vinte metros) para lotes com testada acima de 20m (vinte metros);
- c) de 600m (seiscentos metros) para loteamentos industriais.

II - os lados dos quarteirões serão concordados nas esquinas por um arco circular mínimo de 3m (três metros), em vias locais, e 5m (cinco metros), nas demais vias;

III - as vias de circulação do parcelamento serão articuladas com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e atenderão aos parâmetros fixados nesta Lei, sendo classificadas de acordo com as funções;

IV - a largura dos passeios, inclusive nas esquinas, atenderão às dimensões mínimas previstas no Anexo II.

§2º Os parcelamentos de solo nas zonas urbanas que envolvam glebas integral ou parcialmente inseridas em Unidades de Conservação (UCs) obedecerão o que estabelecem os instrumentos legais de zoneamento e/ou gestão e/ou manejo das UCs, devendo ser aprovados por seus respectivos órgãos gestores, como ocorre no caso da Zona Urbana de Interesse Turístico-Cultural (ZUITC), no Distrito de Fidalgo, onde o parcelamento do solo obedecerá às normas vigentes no zoneamento e as diretrizes da Apa Carste de Lagoa Santa e o processo deverá ser aprovado pelo ICMBio ou órgão gestor da Unidade de Conservação que lhe suceda.

§3º Será admitido o parcelamento do solo composto por lotes com área mínima de 250,00 m<sup>2</sup>, e testada mínima de 10,00m, no distrito de Lagoa de Santo Antônio, desde que a gleba parcelada se encontre fora dos limites da Área de Preservação Ambiental (APA) Carste de Lagoa Santa, mediante apresentação de estudo geotécnico acompanhado da devida Anotação de Responsabilidade Técnica, que comprove a viabilidade técnica do empreendimento, devendo o projeto de parcelamento do solo ser submetido ao licenciamento ambiental.

### Seção III – Das Áreas Públicas

Art. 90. É obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada, destinada ao uso público para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público.

§1º Não serão contabilizadas como espaços livres de uso público os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego, as nesgas de terras, partes de lotes, cantos de quadras ou sobras de glebas com área inferior a 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

§2º Não serão aceitos no cálculo do percentual de áreas públicas, as áreas não parceláveis e não edificáveis na forma da lei.

§3º Para efeito do *caput* deste artigo, ficam assim definidos:

I - equipamentos urbanos são espaços e instalações públicas destinadas ao abastecimento de água, ao serviço de esgoto, à energia elétrica, à coleta de águas pluviais, à rede telefônica e ao gás canalizado;

II - equipamentos comunitários são espaços e instalações públicas destinadas à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares;

III - sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres, incluindo ciclovias, passeios e vias de pedestres;

IV - espaços livres públicos são as áreas verdes, praças, parques, áreas esportivas de uso público e similares.

§4º O percentual a ser destinado aos equipamentos urbanos e comunitários e a aos espaços livres de uso público será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba a ser parcelada, sendo:

I - no mínimo 5% (cinco por cento) para instalação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

II - no mínimo 10% (dez por cento) de áreas verdes, favorecendo que as áreas providas de vegetação sejam preservadas intactas e permeáveis, e/ou enriquecidas com espécies adequadas ao bioma predominante.

§5º As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários:

I - apresentarão condições topográficas e geológicas favoráveis;

II - no mínimo, 40% da área total apresentarão declividade natural inferior a 15% (quinze por cento);

III - apresentarão frente mínima de 15 m (quinze metros) e, se fragmentadas, serão, preferencialmente, contíguas ou próximas;

IV - não serão cortadas por cursos d'água, valas, linhas de transmissão, alta tensão ou outros empecilhos ao uso e ocupação.

§6º Caso a escolha de lotes não atenda ao inciso II do parágrafo anterior, justificando-se por motivos locacionais que visem à consolidação de uma centralidade, a área proposta pelo loteador será aceita, desde que o loteador elabore e execute projetos de terraplanagem e de contenção, previamente aprovados pelo órgão municipal competente, que propicie condições para execução de edificação no local em no máximo dois platôs.

§7º O percentual mínimo previsto no *caput* deste Artigo poderá ser ampliado de forma a atender o que estabelece a legislação ambiental, notadamente os instrumentos de criação, zoneamento, manejo e gestão das Unidades de Conservação e das Áreas de Proteção Especial criadas pela legislação estadual, como as APEs do Ribeirão Urubu e Aeroporto de Confins.

Art. 91. Nas áreas urbanas não consolidadas situadas na ZUM-AC I, no distrito sede e no distrito de Dr. Lund; na ZUM-AC II, nas áreas do entorno próximo da APE Urubu; na ZUM-AR, em Quintas das Palmeiras e entorno, no distrito de Vera Cruz de Minas será obrigatória, além dos 35% previstos nesta Lei, a transferência de 5% da gleba a ser parcelada para a construção de Habitação de Interesse Social.

§1º A gleba para construção de unidades de Habitação de Interesse Social deve atender às diretrizes gerais do Plano Diretor, desta Lei e dos Planos de Habitação de Interesse Social e de Regularização, priorizando as pessoas inscritas no Cadastro de Beneficiários dos Programas Habitacionais de Interesse Social.

§2º A critério do Poder Público e ouvido o Conselho de Política Urbana, a doação da gleba para construção de unidades de Interesse Social poderá ser substituída pela emprego dos recursos equivalentes em favor do Programa de Regularização Fundiária e Urbanística de Assentamentos Precários, preferencialmente no entorno do empreendimento.

§3º O valor a ser revertido para a Habitação de Interesse Social ou em favor do Programa de Regularização Fundiária e Urbanística deverá ser o equivalente ao valor de 5% da gleba, tendo como referência o valor atualizado do m<sup>2</sup> da gleba a ser parcelada utilizado para fins de cálculo do ITBI, considerando o incremento da urbanização e em conformidade com as disposições do Código Tributário Municipal no que tange à comissão de avaliação.

Art. 92. Dentre os espaços livres de uso público, pelo menos 0,5% (meio por cento) da gleba, desde que nunca inferiores a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), serão utilizados para a construção, pelo empreendedor, de uma praça pública, compondo uma área contínua, não fragmentada, que:

I - estará situada em local acessível a pessoas com deficiência e/ou restrição de mobilidade, levando em conta, para tanto, a declividade igual ou menor que 10% das vias de acesso e a largura dos passeios igual ou maior que 2,0 m (dois metros);

II - manterá suas características naturais relevantes, tais como estoque de recursos ambientais, ventilação, insolação, presença de flora e fauna endógena, presença de patrimônio cultural, presença de corpo d'água e/ou referencial cênico urbano;

III - será facultada a sua inclusão no cálculo dos espaços livres de uso público

IV - permitir-se-á sua alocação em área degradada, desde que sua recuperação e tratamento paisagístico estejam inseridos no contexto do projeto e das obras que serão executadas pelo empreendedor;

V - será facultada sua situação em APP referente a corpos d'água, se o projeto receber autorização do órgão competente e desde que sua proteção e conservação estejam inseridas no contexto do projeto e das obras que serão executadas.

#### **Seção IV – Dos Parcelamentos de Interesse Social**

Art. 93. Considera-se parcelamento de interesse social aquele destinado a moradores cuja renda familiar seja prioritariamente igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos.

§1º Em consonância com os objetivos propostos pelo Plano Nacional de Habitação, mediante parecer favorável do Conselho de Política Urbana, poderão ser adotados critérios complementares à renda familiar para o enquadramento do parcelamento como sendo de interesse social, admitindo-se, nesse caso, a presença de moradores com renda familiar de até 4 (quatro) salários mínimos.

§2º Nos parcelamentos de interesse social, sejam eles de exclusiva iniciativa e responsabilidade da Prefeitura Municipal ou executados mediante Programas governamentais, serão permitidos os seguintes parâmetros:

I - lote mínimo de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10m (dez metros), desde que a declividade natural do terreno seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações;

II - vias locais com seção transversal mínima de 11,00m (onze metros) e faixa de rolamento de 7,00m (sete metros) e passeios de 2,00m (dois metros), desde que articuladas por via coletora com seção transversal mínima de 15m (quinze metros).

#### **Seção V – Dos Parcelamentos nas Zonas de Atividades Econômicas**

Art. 94. Nos parcelamentos realizados nas Zonas de Atividades Econômicas (ZAE), pela iniciativa privada ou pelo Poder Público, com lotes iguais ou superiores a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), aplicam-se os seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas ao uso público somarão, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba;

II - das áreas mencionadas no inciso anterior, no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba serão destinados aos equipamentos urbanos e comunitários e a áreas verdes, segundo determinação do planejamento municipal;

III - os parcelamentos destinados exclusivamente aos usos econômicos de médio e grande portes serão separados de áreas vizinhas que forem destinadas ao uso residencial ou misto, por um cinturão verde efetivamente vegetado e mantido às expensas do loteador, medindo, no mínimo, 20m (vinte metros) de largura, o qual será aceito no cálculo do percentual de áreas públicas;

IV - os recursos obtidos através de compensação urbanística e/ou ambiental referentes aos projetos de parcelamento realizados na ZAE pela iniciativa privada serão destinados prioritariamente a

ações de regularização fundiária de interesse social.

§1º Será aceita, no cálculo do percentual de áreas de domínio público, a área do cinturão verde mencionada no inciso III do presente artigo.

§2º Os recursos de que trata o inciso IV do caput do presente artigo poderá ser aplicado em obras de urbanização de assentamentos precários, visando à qualificação da infraestrutura urbana e ambiental, especialmente naqueles situados em áreas ambientalmente frágeis, tais como áreas de risco geológico, Área de Preservação Ambiental (APP), entre outras, desde que observadas as normas ambientais pertinentes.

### **Seção VI – Do Desmembramento**

Art. 95. Os desmembramentos estão sujeitos à transferência, para o Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área da gleba.

Parágrafo único. A transferência não se aplica a glebas com áreas inferiores a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

Art. 96. Se os desmembramentos ocorrerem em vias sem infraestrutura instalada, o responsável pelo desmembramento deverá executar toda a infraestrutura necessária, conforme estabelecido nesta lei para os casos de loteamentos.

Art. 97. Os desmembramentos deverão obedecer aos demais requisitos urbanísticos definidos nesta lei.

Art. 98. Para desmembramentos em ocupações consolidadas antes da aprovação desta lei, será admitida a testada mínima de 10m (dez metros), desde que a área mínima atenda aos requisitos urbanísticos desta lei.

Parágrafo único. A situação de ocupação consolidada deverá ser comprovada por meio de um dos documentos como registro imobiliário, imagens aéreas, cadastro municipal, comprovante de endereço.

Art. 99. As Áreas de Preservação Permanente (APP) existentes nas glebas que serão desmembradas acompanham o desmembramento, resguardando-se a sua condição de não parcelavel e *non aedificandi*.

### **Seção VII – Do Parcelamento Localizado em Zona Rural**

Art. 100. Em condições específicas previstas em Lei, é admitido o parcelamento do solo em Zona Rural, salvo na ocorrência de condicionantes ambientais mais restritivas.

Parágrafo único. Os parcelamentos instalados na Zona Rural também se submeterão à aprovação do Executivo Municipal.

Art. 101. Nos parcelamentos do solo na Zona Rural, o lote mínimo terá área de 2ha (dois hectares), equivalente à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), estabelecida no Sistema Nacional de Cadastro Rural – Índices Básicos de 2001, do INCRA.

Art. 102. O parcelamento em Zona Rural, com vistas à formação de núcleos urbanos, à formação de sítios de recreio ou à industrialização, conforme o artigo 96 do Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966, e a Instrução nº 17-b/80, emitida pelo INCRA, somente será executado em área que, comprovadamente:

I - por suas características e situação, seja própria para a localização de serviços comunitários que atendam às áreas rurais circunvizinhas;

II - seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como estância hidromineral;

III - comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento como área de usos rurais.

Parágrafo único. A comprovação será feita pelo proprietário, através de declaração do órgão municipal competente e/ou através de laudo assinado circunstanciado assinado por técnico habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Art. 103. Em qualquer caso de alteração de uso do solo rural para fins urbanos em Zona Rural, caberá prévia audiência ao INCRA.

§1º A alteração de uso do solo de gleba localizada em Zona Rural de uso rural para uso com fins urbanos implicará necessariamente na aprovação de lei alterando o perímetro urbano para incluir a referida gleba.

§2º Será celebrado convênio com o INCRA, de modo que as alterações de uso do solo rural para fins urbanos em Zona Rural sejam comunicadas à administração municipal, que, conforme inciso I do Artigo 1º da Resolução Nº 34, de 01 de julho 2005 do Conselho Federal das Cidades, é responsável pelas ações e medidas que assegurem o cumprimento das funções sociais da cidade, considerando o território rural e urbano de Pedro Leopoldo.

## **CAPÍTULO II – DA TRAMITAÇÃO, ANÁLISE, LICENCIAMENTO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO**

Art. 104. O proprietário ou empreendedor interessado no loteamento deve requerer, ao Setor de Protocolo da Prefeitura Municipal, Certidão que informa se o imóvel encontra-se localizado em glebas abrangidas pelos perímetros urbanos do Município, tal como descritos na Lei de Perímetro Urbano, ou se se localizam na Zona Rural.

Parágrafo único. O proprietário da gleba ou os associados ou representantes legais da pessoa jurídica proprietária do(s) imóvel(is) em questão, conforme o caso, ou ainda seus respectivos procuradores, deverão solicitar a Certidão de Localização conforme previsto no *caput*, mediante requisição que deverá estar acompanhada dos seguintes documentos:

I - requerimento do pedido de emissão da Certidão, assinado pelo proprietário da gleba ou pelo representante legal da pessoa jurídica proprietária da gleba, ou por seus procuradores, conforme o caso;

II - documentos de identificação do requerente-proprietário, representante legal de pessoa jurídica proprietária da gleba e de seus procuradores, se for o caso;

III - título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Art. 105. Cabe à Secretaria de Planejamento Urbano, mediante requisição do interessado, que arcará com as taxas administrativas cobradas pela Prefeitura Municipal, a emissão, no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, da Certidão que atesta a situação da gleba objeto da consulta.

Parágrafo único. Conforme a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal, o proprietário poderá solicitar, em etapa posterior, as diretrizes municipais e metropolitanas para elaboração do projeto de loteamento, observadas as especificidades da situação da gleba.

### **Seção I – Das Diretrizes Municipais e Metropolitanas**

Art. 106. O proprietário da gleba ou empreendedor interessado no loteamento, de posse da Certidão de situação da gleba, deverá requerer, no Setor de Protocolo da Prefeitura Municipal, as diretrizes para o empreendimento, apresentando os seguintes documentos:

I - requerimento que informe o tipo de uso a que o empreendimento pretende se destinar, assinado pelo proprietário do terreno;

II - certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;

III - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

IV - certidão negativa de impostos municipais;

V - planta(s) da gleba em escala que pode variar entre 1:500 a 1: 2000, desde que permita a perfeita visualização, identificação e compreensão do projeto, contendo:

- a) as divisas, georreferenciadas no Datum SIRGAS 2000, em coordenadas UTM;
- b) orientação do norte magnético e verdadeiro;
- c) a altimetria da gleba, com curvas de nível de metro em metro;
- d) o estudo de declividade em manchas de 0 (zero) a 15% (quinze por cento), 15 a 30% (trinta por cento), 30 a 47% (quarenta e sete por cento) e acima de 47% (quarenta e sete por cento);
- e) a localização de áreas de risco geológico, se houver;
- f) as áreas de servidão não urbanizáveis, não edificáveis e/ou com outras restrições à ocupação;

g) a localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças, inundáveis e vegetação arbórea, inclusive com a demarcação das suas respectivas Áreas de Proteção Permanente (APP's);

h) a localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, e a indicação do(s) acesso(s) viário(s) pretendido(s) para o empreendimento;

i) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

j) os equipamentos urbanos e comunitários e construções existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba;

k) a indicação das rodovias, dutos, linhas de transmissão, áreas livres de uso público,

l) as Unidades de Conservação existentes nas adjacências.

Parágrafo único. Quando se tratar de empreendimento em Zona Rural, o empreendedor apresentará, além dos documentos listados no caput deste artigo, o parecer favorável emitido pelo INCRA, resultante da audiência prévia, nos termos desta Lei.

Art. 107. A Secretaria de Planejamento Urbano, mediante requisição do interessado, que arcará com as taxas administrativas cobradas pela Prefeitura Municipal, emitirá as diretrizes municipais, no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis.

Art. 108. A Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo encaminhará a solicitação das diretrizes metropolitanas para a Agência da Região Metropolitana de Belo Horizonte (ARMBH), responsável por sua emissão, sendo que caberá à Prefeitura Municipal o encaminhamento deste documento aos requerentes.

Art. 109. As diretrizes para o sistema viário dos loteamentos fornecidas pela Prefeitura Municipal estarão em sintonia com os princípios e objetivos, as políticas e critérios gerais e específicos do Plano Diretor, com ênfase nos seguintes aspectos:

I - adequação aos aspectos físicos do sítio urbano;

II - hierarquização da rede viária proposta;

III - articulação e continuidade com a malha viária existente;

IV - no caso de vias ao longo de talwegues ou cursos de água, a largura prevista será somada à faixa mínima necessária a obra de macrodrenagem, de acordo com estudos hidrológicos prévios, sendo que, em qualquer hipótese, a largura total mínima será de 20,00 metros;

V - implantação total das vias pelo loteador.

Parágrafo único. O dimensionamento do sistema viário nos novos loteamentos se orientará pelas normas estabelecidas nos Anexos VII e VIII desta Lei, sendo facultado ao empreendedor apresentar e justificar uma proposta diversa que será submetida à deliberação do Conselho de Política Urbana.

Art. 110. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição, podendo ser renovadas por igual período.

§1º Se quando da renovação das diretrizes, houver alteração no que dispõe a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, deverão ser requeridas e expedidas novas diretrizes municipais, refletindo as alterações observadas na Lei.

§2º Se, no decorrer desse período, o projeto de parcelamento ainda não estiver em processo de análise e aprovação, e sobrevier legislação que necessariamente imponha alteração nas condições fixadas, as diretrizes serão modificadas.

## **Seção II – Do Projeto de Loteamento**

Art. 111. Após recebidas as diretrizes para elaborar o projeto do loteamento, o empreendedor estará apto a solicitar a aprovação do projeto, mediante a apresentação do projeto do empreendimento, o qual deverá conter todos os elementos necessários à sua implantação e à integração urbana sanitária, urbanística e ambiental, quais sejam:

I - projeto urbanístico, contendo, no mínimo: lotes com indicação de número e área, quadras com indicação de número, sistema viário, indicação das áreas públicas, das áreas *non aedificandi*, quadro de áreas, curvas de nível, quadro de declividade média dos lotes.

II - projeto geométrico;

III - projeto de terraplanagem;

IV - projeto de pavimentação;

V - projeto do sistema de drenagem pluvial;

VI - projeto de iluminação pública;

VII - projeto do sistema de abastecimento de energia elétrica aos lotes;

VIII - projeto do sistema de abastecimento de água potável para os lotes;

IX - projeto do sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários;

X - projeto de integração do novo bairro ao sistema municipal de coleta e tratamento de resíduos sólidos;

XI - projeto de arborização pública;

XII - projeto paisagístico dos espaços livres de uso público.

Art. 112. O projeto do loteamento, será entregue à Prefeitura Municipal no formato padrão, em 05 (cinco) vias, sendo 04 (quatro) vias plotadas e 01 (uma) via gravada em mídia digital, preferencialmente em formato cad, extensão \*.dxf ou \*.dwg, acompanhado de:

I - cópia do título de propriedade do imóvel em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;

II - certidão negativa dos tributos municipais relativos ao imóvel objeto de parcelamento e/ou ocupação.

Parágrafo único. Todos os projetos serão assinados pelo proprietário e pelo(s) profissional(is) responsável(eis) por sua execução, com a cópia de inscrição no respectivo Conselho Profissional, e acompanhados pela respectiva ART ou RRT quitada, se for o caso.

Art. 113. O empreendedor dará entrada do projeto na Prefeitura Municipal, onde será aberto o processo que tramitará nas secretarias responsáveis por sua análise técnica, a saber as secretarias municipais de Planejamento Urbano, Obras e Serviços Públicos e Meio Ambiente.

§1º A Secretaria de Planejamento Urbano analisará os projetos urbanísticos e emitirá parecer, aprovando ou apontando elementos a serem corrigidos no projeto e, observada a sua viabilidade, encaminhará o projeto para análise das demais secretarias municipais responsáveis pela análise e aprovação do projeto.

§2º A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos analisará os projetos complementares e emitirá parecer técnico favorável ou desfavorável ao empreendimento, apontando os elementos a serem corrigidos pelo empreendedor.

§3º A Secretaria Municipal de Meio Ambiente analisará o empreendimento a partir das condições de licenciamento ambiental, conforme disposições constantes nesta Lei e na legislação ambiental federal, estadual e municipal, conforme regras e procedimentos próprios do licenciamento ambiental, emitindo parecer específico sobre os espaços livres públicos do empreendimento, informando ao empreendedor, quando for o caso, que o processo está apto para ser encaminhado para licenciamento ambiental estadual ou ainda encaminhando-o para o licenciamento ambiental municipal.

§4º Depois de analisado o projeto de loteamento, serão comunicadas ao empreendedor a aprovação do projeto ou o apontamento das alterações, correções ou complementações necessárias à sua aprovação pelos órgãos municipais responsáveis por sua análise e aprovação, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data do protocolo do processo na Prefeitura Municipal.

§5º O empreendedor terá o prazo de 90 dias para executar as alterações, correções ou complementações solicitadas pelos órgãos municipais competentes, reapresentando o projeto à municipalidade, sob pena de caducidade do requerimento.

§6º O projeto de loteamento será reapresentado ao órgão municipal competente apenas duas vezes.

§7º Caso o projeto, após a segunda reapresentação, ainda não tenha atendido plenamente às solicitações dos órgãos municipais responsáveis por sua aprovação, o requerimento de aprovação será indeferido e o processo arquivado.

§8º A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos interrompe a contagem do prazo de aprovação, durante o período utilizado pelo empreendedor para atender às solicitações.

§9º A contagem do prazo de aprovação é retomada do início, após o atendimento, pelo empreendedor, das solicitações requeridas pela municipalidade.

Art. 114. Uma vez aprovado o projeto de loteamento pelos órgãos municipais, a Secretaria de Planejamento Urbano o encaminhará ao órgão metropolitano, para obtenção da anuência prévia.

Art. 115. Obtida a anuência prévia, a Secretaria de Planejamento Urbano comunicará sua aprovação à Procuradoria Geral do Município para fins de elaboração e publicação do Decreto de Aprovação do Loteamento.

### **Subseção I – Aspectos técnicos complementares relativos ao projeto do loteamento**

Art. 116. Quando se tratar de loteamento predominantemente residencial urbano, o empreendedor deverá apresentar o Formulário de Caracterização do Empreendimento (FCE), fornecido pela SUPRAM-Central, devidamente preenchido, quando da apresentação do projeto do loteamento para aprovação.

Art. 117. Para fins de controle ambiental dos sistemas de esgotamento sanitário, a COPASA expedirá declaração, sobre a adequação dos projetos apresentados ao Município vis-à-vis as políticas, planos ou programas de saneamento municipais, bem como sua responsabilidade pela gestão destes sistemas a partir da fase de operação dos empreendimentos, relativamente a cada empreendimento a se instalar no território Município.

Art. 118. No projeto urbanístico do loteamento, não será aceita a projeção de via sem saída, onde não seja projetada uma rotatória ou *cul-de-sac*, mesmo que ela termine nos limites da gleba ou de uma área pública.

Art. 119. A articulação do sistema viário do empreendimento com rodovia municipal, estadual ou federal ou a intercessão de acesso proposta pelo empreendedor, será submetida à aprovação do órgão competente.

### **Seção III – Do Licenciamento Ambiental**

Art. 120. O processo de licenciamento ambiental ocorrerá:

- I - no próprio Município, quando dispensado do licenciamento estadual;
- II - no órgão estadual responsável, quando for necessário o licenciamento estadual.

#### **Subseção I – Empreendimentos sujeitos ao licenciamento estadual**

Art. 121. Os loteamentos classificados pela SUPRAM-Central como de médio potencial poluidor/degradador, em conformidade com a norma estadual vigente quando da realização do licenciamento ambiental, serão encaminhados para obtenção concomitante das Licenças Prévia e de Instalação Ambientais estaduais (LP-LI), mediante elaboração de RCA/PCA.

§1º Caso o loteamento seja classificado como de grande potencial poluidor/degradador e esteja sujeito ao licenciamento ambiental estadual, o empreendedor será encaminhado ao órgão ambiental

competente, munido dos pareceres de análise do projeto e de declaração da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano de que a localização do empreendimento está de acordo com o Plano Diretor do Município de Pedro Leopoldo e com a Legislação Urbanística Básica, para obtenção da Licença Ambiental Prévia estadual (LP), por meio da elaboração de Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA).

§2º A obtenção da LP-LI estaduais concedidas concomitantemente e, ainda, da LP estadual, concedida separadamente, precederão a aprovação municipal do projeto do loteamento, de modo a evitar que exigências do órgão ambiental estadual sejam obstadas ou inviabilizadas pela efetivação da aprovação municipal.

Art. 122. Sempre que o parcelamento do solo obtiver a Licença Prévia Ambiental estadual (LP) ou as LP-LI estaduais concomitantes, o projeto do loteamento será encaminhado à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e ao COMMAM para os procedimentos de verificação do atendimento das diretrizes municipais, assim como da viabilidade urbanística, ambiental e locacional do empreendimento.

Parágrafo único. A aprovação municipal ocorrerá após a obtenção das licenças ambientais estaduais e seguirá os trâmites descritos nesta Lei.

### **Subseção II – Empreendimentos sujeitos apenas ao licenciamento municipal**

Art. 123. Os empreendimentos dispensados do licenciamento ambiental estadual deverão cumprir a legislação municipal e as normas e deliberações emitidas pelo COMMAM para fins de realização do licenciamento ambiental municipal.

## **CAPÍTULO III – DA TRAMITAÇÃO, ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

Art. 124. Na análise dos projetos de desmembramento e remembramento, o poder público municipal deverá observar a adequação do projeto às condições de uso do solo constantes nesta Lei e às diretrizes constantes na Lei do Plano Diretor.

§1º Visando o interesse público, a Administração Municipal poderá aplicar ao desmembramento, no que couber, disposições urbanísticas previstas, nesta Lei, para os loteamentos e para os condomínios imobiliários.

§2º Os desmembramentos classificam-se, quanto ao porte, da mesma forma consoante disposto no art. 55 desta Lei.

§3º Os processos de desmembramento de grande porte serão analisados também pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

### **Seção I – Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento**

Art. 125. O proprietário do terreno, seus representantes legais ou procuradores, munidos de cópias de documentos que os identifiquem e de documentos que atestem a propriedade do terreno, poderão solicitar a aprovação do desmembramento ou do remembramento, mediante a apresentação do respectivo projeto ou planta, que deverá conter, no mínimo:

I - no caso de desmembramento: projeto básico, contendo, no mínimo: planta de situação atual e pretendida de desmembramento do terreno e de suas frações e memorial descritivo e demais elementos constantes no Anexo XI desta Lei;

II - no caso do remembramento: plantas do terreno, com situação atual e pretendida, acompanhadas do memorial descritivo da área final.

Art. 126. Os projetos de desmembramento ou de remembramento serão entregues à Prefeitura Municipal no formato padrão, em 04 (quatro) vias, sendo 03 (três) vias plotadas e 01 (uma) via gravada em mídia digital, preferencialmente em formato cad, extensão \*.dxf ou \*.dwg, acompanhado de:

I - cópia do título de propriedade do imóvel em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;

II - certidão negativa dos tributos, taxas e multas municipais e de ônus reais relativos ao imóvel objeto de desmembramento ou remembramento e ao proprietário do terreno.

Parágrafo único. Todos os projetos, plantas e memoriais descritivos serão assinados pelo proprietário e pelo(s) profissional(is) responsável(is) por sua execução, com a cópia de inscrição no respectivo Conselho Profissional, e acompanhados pela respectiva ART ou RRT quitada, se for o caso.

Art. 127. O empreendedor dará entrada do projeto na Prefeitura Municipal, onde será aberto o processo que será analisado pela Secretaria de Planejamento Urbano.

Art. 128. Nos projetos que envolvem áreas superiores a 2.500m<sup>2</sup>, a análise do projeto básico de desmembramento ou remembramento fica condicionada à obtenção da Anuência Prévia por parte da Agência da Região Metropolitana de Belo Horizonte, nos termos das normas estaduais.

Art. 129. A análise do projeto básico compete à Secretaria de Planejamento Urbano, que emitirá parecer, aprovando ou apontando elementos a serem corrigidos, em conformidade com o que estabelece a Lei.

§1º A Secretaria de Planejamento Urbano poderá, conforme o caso, encaminhar o projeto para análise e elaboração de parecer técnico por parte de outros órgãos da administração municipal, incorporando suas recomendações e condicionantes ao parecer final a ser entregue ao solicitante.

§2º Depois de analisado o projeto básico, serão comunicados ao empreendedor a aprovação do projeto ou os apontamentos de alterações, correções ou complementações necessárias à sua aprovação, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a partir da data de entrada do processo na Prefeitura Municipal.

§3º O empreendedor terá o prazo de 90 dias para executar as alterações, correções ou complementações solicitadas pelos órgãos municipais competentes, reapresentando o projeto à municipalidade, sob pena de caducidade do requerimento.

§4º O projeto básico de desmembramento ou remembramento será reapresentado ao órgão municipal competente apenas duas vezes.

§5º Caso o projeto, após a segunda reapresentação, ainda não tenha atendido plenamente às solicitações dos órgãos municipais responsáveis por sua aprovação, o requerimento de aprovação será indeferido e o processo arquivado.

§6º A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos interrompe a contagem do prazo de aprovação, durante o período utilizado pelo empreendedor para atender às solicitações.

§7º A contagem do prazo de aprovação é retomada do início, após o atendimento, pelo empreendedor, das solicitações requeridas pela municipalidade.

Art. 130. Após o projeto ter sido aprovado pela Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo, a Secretaria de Planejamento Urbano comunicará sua aprovação à Procuradoria Geral do Município para fins de elaboração e publicação do Decreto de Aprovação do Desmembramento.

### **Subseção I – Aspectos técnicos complementares relativos ao desmembramento**

Art. 131. Os lotes resultantes de desmembramento devem ter frente para logradouros já existentes.

Art. 132. O Poder Público Municipal poderá, caso julgue necessário, solicitar do empreendedor informações adicionais e complementares relativas ao desmembramento, sobretudo no que diz respeito ao provimento de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário por parte das unidades desmembradas.

## **CAPÍTULO IV – DA EXECUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DE PARCELAMENTO DO SOLO**

### **Seção I – Do Registro do Empreendimento**

Art. 133. Cumpridas todas as etapas para o licenciamento e aprovação do empreendimento, serão fornecidas ao empreendedor duas cópias do Decreto de aprovação e duas vias das peças do projeto executivo do parcelamento ou do desmembramento e seus projetos complementares, uma das quais será encaminhada ao Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 134. No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do ato de aprovação do parcelamento, o empreendedor efetuará o registro no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, sob pena de caducidade da aprovação, apresentando os seguintes documentos:

I - uma via do Decreto Municipal e uma cópia completa dos projetos e planos aprovados, inclusive memorial descritivo e cronograma de obras e serviços, conforme o caso;

II - a Licença de Instalação do COPAM ou do COMMAM, quando for o caso;

III - a anuência prévia metropolitana, quando for o caso;

IV - nos casos em que haverá a execução de obras e serviços, o instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, aceito pelo órgão municipal competente, nos termos constantes na presente Lei.

§1º O prazo previsto no *caput* do presente artigo será contado a partir da obtenção da licença que for expedida mais tardiamente.

§2º No registro do loteamento ou do desmembramento serão abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes, com sua descrição completa.

§3º As áreas destinadas ao sistema de circulação, equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público passam ao domínio público no ato do registro do parcelamento.

§4º Se o empreendimento estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento será requerido simultaneamente em todas elas.

§5º Enquanto não forem efetuados os registros em todas as circunscrições, o empreendimento é considerado como não registrado para os efeitos desta Lei.

Art. 135. A execução das obras de urbanização será garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, em forma de fiança bancária, seguro garantia, espécie ou hipoteca de lotes, cujo valor será avaliado, segundo técnica pericial, a partir do preço de lotes na mesma região, no momento da aprovação do empreendimento.

§1º A efetivação da garantia, prevista no *caput* do presente artigo, precederá o registro do empreendimento, no Cartório de Registros de Imóveis, bem como o início das respectivas obras de urbanização.

§2º Na hipótese da garantia das obras serem realizadas por hipoteca de lotes, estes serão eleitos entre os primeiros a estarem disponíveis e o valor dos mesmos será obtido por técnica de avaliação adequada, a partir do preço de mercado de lotes da mesma região, no momento da aprovação do empreendimento, sendo o trabalho conduzido por técnicos do quadro efetivo da municipalidade.

§3º Se o instrumento de garantia for a hipoteca de lotes, esta será registrada na matrícula dos referidos lotes.

Art. 136. A modificação de empreendimento corresponde à aprovação de um novo empreendimento, nos termos estabelecidos por esta Lei, e depende de prévio exame do órgão municipal competente, opinando pela viabilidade da alteração e da anuência prévia do órgão estadual competente, conforme o caso.

Parágrafo único. Não será permitida a modificação de empreendimento que resulte em desconformidade com os parâmetros urbanísticos determinados pela legislação municipal.

## **Seção II – Das Obras de Urbanização e da Fiscalização**

Art. 137. Após aprovado o projeto de parcelamento e feito o registro do empreendimento, nos termos desta Lei, o empreendedor poderá dar início às obras e serviços previstos.

§1º O empreendedor comunicará o início das obras à municipalidade.

§2º A execução das obras de instalação de um empreendimento será fiscalizada pelo órgão municipal competente, visando a garantir o fiel atendimento dos projetos aprovados.

Art. 138. Nos loteamentos, é obrigatória a execução, pelo empreendedor, e às suas expensas, das seguintes obras de urbanização, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura, dentro do prazo máximo de 04 (quatro) anos, respeitada a prioridade abaixo:

I - construção das redes ou sistemas de abastecimento de água, de fornecimento de energia elétrica, de iluminação pública e de coleta e tratamento dos esgotos sanitários, de acordo com os projetos, elaborados conforme as leis, normas e padrões técnicos pertinentes, estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pelas empresas concessionárias dos serviços, nos termos do artigo 9º da Deliberação Normativa COPAM nº 58, de 28 de novembro de 2002;

II - demarcação de todos os lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias e limites das áreas de preservação permanente, com marcos de concreto armado que estarão, pelo menos, 0,30 m (trinta centímetros) enterrados e 0,30 m (trinta centímetros) acima do solo;

III - abertura e pavimentação das vias de circulação interna, bem como dos espaços destinados a passagem de uso comum dos condôminos, e a articulação com a rede viária existente, incluindo as obras de terraplenagem visando a perfeita definição do greide conforme projeto e/ou plano aprovado;

IV - implantação de meio fio;

V - o sistema de coleta e manejo de águas pluviais, de acordo com o projeto e com as normas e padrões técnicos pertinentes, estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), nos termos do artigo 9º da Deliberação Normativa COPAM nº 58, de 28 de novembro de 2002;

VI - a pavimentação de todo o sistema viário, bem como dos espaços destinados a passagem de uso comum dos condôminos reservados a veículos motorizados, desde as etapas de reforço de subleito, sub-base, base e capeamento que serão do tipo asfáltico, poliédrico ou em bloquetes;

VII - a arborização das vias e tratamento paisagístico dos espaços livres de uso público, observadas as exigências da legislação pertinente;

VIII - execução das condicionantes previstas no licenciamento ambiental estadual, quando for o caso.

§1º Fica facultado ao poder público exigir do empreendedor a execução de outras obras que sejam consideradas necessárias à segurança do empreendimento, tais como a recuperação de áreas degradadas ou obras de contenção, devidamente comprovadas por laudo técnico específico.

§2º O projeto aprovado será executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 139. No desmembramento, é obrigatória a execução, pelo empreendedor, e às suas expensas, da demarcação dos lotes e das áreas de preservação permanente, se houver, com marcos de concreto armado que estarão, pelo menos, 0,30 m (trinta centímetros) enterrados e 0,30 m (trinta centímetros) acima do solo, bem como as eventuais obras complementares julgadas necessárias para estabilidade dos lotes.

Art. 140. A responsabilidade do empreendedor pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo definido no Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor.

§1º A fiscalização e o acompanhamento da execução das obras pela Prefeitura são exercidas no interesse público, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do empreendedor perante qualquer pessoa por qualquer irregularidade.

§2º Correrão por conta exclusiva do loteador todas as despesas decorrentes da implantação do empreendimento, bem como o emplacamento toponímico da via pública, padronizado por meio de ato normativo municipal.

### **Seção III – Da Entrega das Obras e da Liberação do Parcelamento**

Art. 141. Assim que as obras estiverem finalizadas, o empreendedor notificará à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, para que seja realizada a execução de vistoria final, visando à emissão do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO).

§1º A vistoria será executada dentro de até 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento para sua realização.

§2º Caso haja modificações nas obras finalizadas em relação aos projetos aprovados, o empreendedor preparará o *as built* e notificará a Prefeitura.

§3º A comunicação, pelo órgão municipal competente, da existência de vícios ou de irregularidades a serem sanados ou corrigidos pelo empreendedor interrompe a contagem do prazo estabelecido no parágrafo 1º do presente artigo.

§4º O prazo de que fala o parágrafo 1º. do presente artigo volta a ser contado, do início, a partir do momento em que, em face do atendimento das exigências devidas, for solicitada nova vistoria para emissão de Termo Final de Recebimento das Obras (TRO).

Art. 142. A emissão do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO) será efetivada após a realização da última vistoria em que não se verifique a existência de vícios ou de irregularidades a serem sanados ou corrigidos e seja comprovado o atendimento de todas as exigências feitas pelos órgãos municipal e estadual, se for o caso, ao empreendedor.

§1º Após a emissão do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO), o empreendimento inicialmente localizado em Área Urbana em Consolidação será reclassificado conforme disposições da Lei de Uso do Solo e do Plano Diretor.

§2º Os parcelamentos do solo instalados irregularmente em áreas rurais serão submetidos a processo de regularização perante a legislação pertinente.

Art. 143. O adquirente de lote poderá aprovar projeto de construção na autoridade municipal competente e receber o “Habite-se” com a comprovação, pelo órgão municipal competente, da instalação completa da infraestrutura exigida, em condição de funcionamento.

Art. 144. A Prefeitura Municipal não assumirá responsabilidade alguma pelas diferenças acaso verificadas nas áreas dos lotes ou dos quarteirões, em relação às áreas indicadas nas plantas aprovadas.

#### **Seção IV – Da Manutenção do Parcelamento**

Art. 145. Cabe ao empreendedor a manutenção das áreas destinadas a uso público e da infraestrutura básica e complementar até a expedição, pela municipalidade, do Termo Final de Recebimento das Obras (TRO).

### **CAPÍTULO V – DAS ADEQUAÇÕES**

#### **Seção I: Do Fechamento de Loteamentos**

Art. 146. Para os fins desta Lei, conceitua-se como loteamento fechado aquele que seja cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, compreendendo 3 (três) tipologias:

I - os loteamentos fechados a serem implantados no Município após a promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para aprovação de projeto;

II - os loteamentos fechados já implantados no Município antes da promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para fins de regularização;

III - os loteamentos abertos já implantados, que venham a tornar-se fechados, total ou parcialmente, nos termos desta Lei.

§1º Aplicam-se aos loteamentos fechados as mesmas regras, condicionantes e restrições aplicáveis aos loteamentos e condomínios imobiliários, no que couber.

§2º Os loteamentos fechados não podem possuir área superior a 350.000m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta mil metros quadrados), salvo se apresentarem projeto com justificativa e defesa de motivos que receba a anuência do Conselho de Política Urbana.

§3º Qualquer que seja a tipologia do loteamento fechado, não pode haver comprometimento da continuidade do sistema viário existente ou projetado e não se pode impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

§4º Projetos de loteamento que prevejam o seu fechamento deverão atender a todos as exigências desta Lei, aplicando-se a eles as disposições aplicáveis aos loteamentos já existentes e que pretendem ser fechados.

§5º Loteamentos fechados já existentes que não atendem ao que está previsto nesta Lei são considerados como loteamentos irregulares e terão que observar ao disposto nesta Lei para se regularizarem.

§6º Observando o que trata esta Lei, o Poder Público promoverá a regularização dos loteamentos fechados irregulares, notificando os proprietários de unidades imobiliárias nele inseridas da situação de irregularidade.

§7º Os proprietários de unidades imobiliárias do loteamento fechado irregular são solidariamente responsáveis pela regularização do loteamento.

Art. 147. A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos fechados já existentes, para fins de regularização, e na hipótese de loteamento aberto que venha a tornar-se fechado, desde que:

I - haja a anuência de 70% (setenta por cento) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento, através de compromisso escrito de cada proprietário passado para a entidade representativa dos moradores, ou mediante aprovação da proposta em Assembleia convocada para este fim, que deverá comprovar o comparecimento e aprovação da proposta por pelo menos 70% dos proprietários;

II - o fechamento não venha a prejudicar o sistema viário da região;

III - os equipamentos urbanos institucionais não sejam incluídos no perímetro do fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IV - as áreas públicas sejam objeto de prévia desafetação;

V - as vias compreendidas no fechamento sejam de uso exclusivamente residencial, não obstruindo o acesso a estabelecimentos comerciais ou industriais;

VI - sejam obedecidas, no que couber, as exigências constantes desta Lei.

§1º Os loteamentos fechados sem a devida concessão de uso das áreas públicas, que se encontram em situação irregular na data de publicação desta Lei, deverão enquadrar-se nos termos de suas exigências.

§2º Os loteamentos que se encontram fechados sem autorização legal, disporão do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para sua regularização, sob pena de imposição de multa, aplicável a cada unidade imobiliária pertencente ao loteamento, no valor de 0,01 (um centésimo) do maior valor do metro quadrado de terreno lançado na guia de IPTU do respectivo loteamento, por dia de permanência em situação irregular após o prazo estipulado para regularização.

§3º Os loteamentos abertos já implantados disporão do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para requerer o fechamento total ou parcial, nos termos desta Lei, sendo vedado o fechamento após o decurso deste prazo.

§4º Somente poderão fazer uso do disposto nesta seção os loteamentos devidamente aprovados ou regularizados, devidamente registrados, nos termos da Lei 6.766/79 ou Termo de Ajustamento de Conduta, devidamente aceito e cumprido com o Ministério Público Estadual, que já tenha sido objeto do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Art. 148. Por solicitação da respectiva Associação de Moradores ou entidade similar, será admitido o fechamento de um loteamento, por meio de concessão de uso exclusivo de bens públicos ali localizados.

§1º A solicitação será analisada pela Secretaria de Planejamento Urbano, com anuência do Conselho de Política Urbana, que atestará a ausência de prejuízo para a Municipalidade e para a cidade.

§2º Havendo um parecer positivo, será celebrado um contrato entre a Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo e a entidade solicitante, na qual ela assume a responsabilidade pela gestão dos bens públicos localizados no loteamento.

§3º A qualquer momento, desaparecendo o interesse público, a concessão de uso exclusivo será revogada sem qualquer indenização.

§4º O contrato de uso exclusivo dos bens públicos estabelecerá os requisitos urbanísticos e administrativos para o fechamento do loteamento, além dos direitos e obrigações das partes.

§5º Áreas públicas institucionais que existam no interior dos loteamentos objeto de fechamento deverão permanecer fora do perímetro do fechamento.

§6º Somente serão fechados loteamentos quando isto não acarretar prejuízo à articulação viária, ao acesso a bens públicos, à integração da cidade ou ao planejamento urbano, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana.

§7º A concessão de uso exclusivo será precedida da desafetação dos bens públicos municipais ali existentes, por meio de lei autorizativa da Câmara Municipal.

§8º Num loteamento onde existam bens de propriedade estadual ou federal, será necessária a anuência prévia do Estado ou União, conforme o caso.

Art. 149. Os proprietários ou a associação de proprietários do loteamento fechado são responsáveis pela guarda e conservação do patrimônio público entregue ao seu uso e quaisquer danos ocorridos durante o tempo da concessão serão ressarcidos pelos beneficiários.

§1º A concessão será modificável e revogável unilateralmente, assim que o interesse público o exigir, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana.

§2º Nos loteamentos fechados, a Prefeitura Municipal não prestará qualquer serviço de limpeza, manutenção ou conservação.

§3º Qualquer modificação ou obra a ser executada em áreas de uso público internas ao loteamento fechado, concedidas para uso exclusivo dos moradores, será previamente anuída pela Prefeitura.

§4º Com a extinção da concessão, as benfeitorias executadas integrarão o patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

§5º A qualquer tempo, o Poder Público terá acesso ao loteamento fechado.

Art. 150. Na hipótese da Administração Municipal, por ocasião de fixação de diretrizes viárias, vir a seccionar gleba inserida em loteamento fechado aprovado, essas vias serão liberadas para tráfego, sendo passíveis de permanecer fechadas as porções remanescentes do referido loteamento.

Art. 151. Os loteamentos fechados previstos nesta lei terão fins exclusivamente residenciais.

## **Seção II: Da Regularização Urbanística**

### **Subseção I – Das Irregularidades**

Art. 152. São irregulares os parcelamentos:

- I - não aprovados;
- II - aprovados e não registrados no prazo legal;
- III - registrados e não executados no prazo legal;
- IV - registrados e não executados de acordo com o(s) projeto(s) aprovado(s).

§1º A comprovação de irregularidade exige, no mínimo, três elementos probatórios.

§2º Serão admitidos como meios de provas o cadastro multifinalitário municipal, o banco de dados de concessionárias públicas, fotos de satélite, o banco de dados do cartório registral, o banco de dados da previdência social, o banco de dados do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), o banco de dados da Junta Comercial e similares.

Art. 153. O empreendedor responsável por parcelamento irregular é obrigado a regularizá-lo.

Art. 154. Além do empreendedor responsável pela implantação do empreendimento irregular, a regularização fundiária sustentável será promovida:

- I - pela Prefeitura Municipal, nos termos do Plano Local de Habitação de Interesse Social e/ou do Plano Municipal de Regularização Fundiária;
- II - por seus beneficiários, individual ou coletivamente;
- III - por cooperativas habitacionais, associações de moradores ou a outras associações, fundações ou organizações civis, regularmente constituídas.

§1º Em caso de interesse social, a Prefeitura Municipal prestará assistência técnica à regularização de parcelamento irregular, localizado em ZEIS, promovida por Associação de Moradores, a critério do Conselho Municipal de Política Urbana de Pedro Leopoldo, nos termos do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

§2º São critérios de prioridade para prestação do auxílio mencionado no parágrafo anterior:

- I - a prevenção de riscos à vida;
- II - a eliminação ou redução de prejuízos ao meio ambiente e ao desenvolvimento urbano;
- III - a facilidade e/ou simplicidade de procedimentos para regularizar.

§3º A regularização jurídica da situação dominial de área ocupada irregularmente ocorrerá posteriormente à elaboração ou à implantação do projeto de regularização fundiária sustentável.

Art. 155. A regularização urbanística de empreendimento obedecerá aos padrões de desenvolvimento municipal, aos critérios e aos procedimentos definidos para a elaboração e a execução dos planos de regularização fundiária sustentável, seja urbanística, ambiental e/ou dominial, assentamentos irregulares, nas zonas urbanas, existentes à data de publicação desta Lei, conforme Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 156. A regularização sustentável, qual seja urbanística e ambiental de empreendimento, atenderá a todos os requisitos urbanísticos e ambientais expressos na presente Lei, no que for pertinente à especificidade do empreendimento.

Parágrafo único. Nos parcelamentos irregulares executados até a publicação desta Lei, é facultado substituir até  $\frac{1}{3}$  (um terço) do percentual de área que deveria ser destinada ao domínio público por pagamento em espécie, calculando-se este valor através da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

### **Subseção II – Da Regularização Urbanística**

Art. 157. A regularização urbanística de assentamentos irregulares situados em ZEIS constará, no mínimo, das seguintes etapas:

- I - comprovação da aplicabilidade desta Lei;
- II - execução do levantamento planialtimétrico da área de intervenção;
- III - execução do cadastro da situação fundiária atual;
- IV - execução de cadastro socioeconômico dos moradores beneficiários;
- V - execução do levantamento das características e condições urbanísticas e ambientais do parcelamento;
- VI - execução da planta cadastral, a partir do levantamento feito *in loco*, identificando as irregularidades urbanísticas e ambientais;
- VII - execução da planta urbanística do parcelamento do solo a partir da planta cadastral, assim como dos projetos executivos complementares cabíveis com seus respectivos memoriais, corrigindo as irregularidades e adequando o empreendimento às normas vigentes ou às normas específicas, aprovadas em lei específica para cada caso;
- VIII - aprovação da planta urbanística do parcelamento do solo e dos projetos executivos complementares;
- IX - confecção de orçamentos e cronograma físico-financeiro;
- X - execução do registro da planta urbanística do parcelamento do solo, no Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o cronograma de execução de obras e memorial descritivo;

XI - execução ou complementação das obras, se necessário;

XII - titulação dos beneficiários com lançamento no cadastro imobiliário municipal e no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º A regularização fundiária não obsta a aplicação das devidas sanções penais que se imponham na forma da Lei, bem como a responsabilização na esfera civil.

§2º O Poder Público Municipal poderá, com a anuência do Conselho de Política Urbana, estabelecer parâmetros específicos a serem adotados na regularização fundiária de assentamentos já consolidados.

### **Subseção III – Das Etapas e Procedimentos da Regularização Fundiária em ZEIS**

Art. 158. Os programas, projetos e ações de regularização fundiária sustentável de assentamentos precários e ocupações irregulares isoladas serão abordadas na forma de planejamento integrado, considerando de forma sistêmica e matricial todos os aspectos de ordenamento territorial, socioeconômicos e culturais, infraestruturais, de eliminação e redução de riscos.

§1º A primeira etapa da regularização fundiária sustentável deve ser precedida pela selagem dos imóveis sob responsabilidade ou supervisão da Secretaria de Desenvolvimento Social e pelo órgão responsável.

I - os aspectos urbanísticos:

a) caracterização do entorno;

b) traçado/tecido urbano do assentamento;

c) infraestruturas existentes:

1. sistema viário e articulações;

2. abastecimento de água e de energia elétrica, coleta de esgotos e lixo e rede de drenagem pluvial e de telefonia pública e celular;

3. transportes públicos;

4. equipamentos de saúde, educação, cultura, esportes, lazer;

d) sistema de espaços livres privados e públicos;

II - aspectos ambientais;

a) aspectos geológicos-geotécnicos, condições topográficas, áreas de risco;

III - aspectos jurídicos-legais:

a) legislação vigente;

b) pesquisa cartorial;

- c) situação fundiária;
- d) cadastro dos imóveis;
- e) cadastro socioeconômico dos moradores.

§2º A segunda etapa da regularização fundiária sustentável abrange a preparação de um plano de atuação que identifique quais as intervenções que serão necessárias, considerando:

- I - análise das irregularidades urbanísticas;
- II - análise das irregularidades fundiárias constatadas;
- III - definição dos instrumentos a serem adotados;
- IV - definição dos projetos urbanísticos e infraestruturais necessários;
- V - definição dos instrumentos para a solução da irregularidade fundiária;
- VI - definição do escopo do Trabalho Técnico Social que acompanhará todo o processo;
- VII - definição das remoções, se necessárias;
- VIII - elaboração de projeto de lei autorizando a desafetação das áreas públicas, se necessário.

§3º A terceira etapa da regularização fundiária sustentável é constituída pela elaboração dos projetos necessários à regularização, que podem compreender:

- I - projetos urbanísticos e infraestruturais necessários, bem como o memorial descritivo de lotes e lei com parâmetros especiais, quando for o caso;
- II - planos de remoção quando necessário;
- III - busca de recursos visando a execução da regularização fundiária sustentável em questão.

§4º Obtidos os recursos, serão executadas as obras e ações previstas, bem como o registro do assentamento ou ocupação regularizado no Cartório de Registro de Imóveis.

§5º Finalizada a regularização urbanística sustentável, serão executadas as ações administrativas e jurídicas pertinentes para regularização da posse ou do domínio com o objetivo de titular cada posseiro ou proprietário.

§6º A demarcação urbanística será prévia à terceira etapa descrita no § 3º. do presente artigo.

§7º Os títulos de posse ou de domínio serão registrados no Cartório de Registro de Imóveis Municipal.

§8º A regularização fundiária sustentável deverá ser monitorada pelo Conselho da Habitação, com a participação da comunidade envolvida no processo de regularização fundiária, a qual deverá ocorrer em todas as etapas do processo.

Art. 159. Será priorizada a solução das irregularidades no próprio local onde as populações estejam assentadas.

Art. 160. Todas as ações de regularização fundiária devem levar ao registro os instrumentos contratuais, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, fazendo uso do dispositivo da Lei Federal nº 10.931/2004 que garante a gratuidade do primeiro registro da regularização promovida pelo Poder Público.

Art. 161. A regularização fundiária não obsta a aplicação das devidas sanções penais que se imponham na forma da lei, bem como a responsabilização na esfera civil.

Art. 162. A Prefeitura Municipal promoverá ação conjunta com Ministério Público, Cartório de Registro de Imóveis, Procuradoria Jurídica Municipal, Cadastro Municipal, Secretaria de Planejamento Urbano, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Obras e articulará os diversos agentes envolvidos no processo de urbanização e regularização dos assentamentos precários, visando a equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária sustentável executados de acordo com a política habitacional municipal.

## **TÍTULO V – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 163. Para efeito desta Lei, a Unidade Fiscal do Estado de Minas Gerais (UFEMG) é utilizada como unidade fiscal de referência para o cálculo das multas decorrentes das infrações, sendo seu valor aquele vigente na data em que a multa for aplicada.

Art. 164. As multas não pagas dentro do prazo legal serão inscritas em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

§1º Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base na variação da UFEMG.

§2º Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de  $\frac{2}{3}$  (dois terços) de seu valor.

§3º Nos casos de reincidência, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro do anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.

Art. 165. Responderá solidariamente pela infração o proprietário do terreno ou possuidor a qualquer título, o responsável pelo empreendimento e quem, por si ou preposto, por qualquer modo, cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

§1º Sendo o infrator funcionário público, considera-se a conduta infração disciplinar a ser punida na forma da lei.

§2º Sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público será responsabilizado administrativamente, na forma da lei, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação à aplicação das normas constantes nesta Lei.

## **CAPÍTULO I: DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES RELATIVAS AO USO E À OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 166. As infrações a esta Lei, inclusive no que dizem respeito aos condomínios imobiliários, serão punidas com multas baseadas na Unidade Fiscal do Estado de Minas Gerais (UFEMG), a saber:

I - quando constatada a instalação de atividade em desacordo com esta Lei, multa de 1.000 (mil) UFEMG renovável a cada 30 (trinta) dias;

II - quando constatado o funcionamento de atividade sem o respectivo Alvará de Localização e Funcionamento, multa conforme Código de Posturas Vigente;

III - quando constatado o excesso de área líquida edificada discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular, além da obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a Municipalidade, com os pagamentos devidos:

- a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 100 (cem) UFEMG por metro quadrado;
- b) de 10,1% (dez vírgula um por cento) a 20% (vinte por cento) da área aprovada, 200 (duzentas) UFEMG por metro quadrado;
- c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 300 (trezentas) UFEMG por metro quadrado.

IV - quando não forem respeitados os afastamentos frontais, laterais ou de fundos, na forma exigida por esta Lei, e/ou as taxas de Permeabilidade mínima e ocupação máxima, multa de 100 (cem) UFEMG para cada metro quadrado de infração e a obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a Municipalidade, com os pagamentos devidos;

V - quando constatado o fechamento irregular de pilotis, multa de 500 (quinhentas) UFEMG e a obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a Municipalidade, com os pagamentos devidos;

VI - quando não forem respeitados o coeficiente de aproveitamento (CA) e/ou o gabarito máximo, na forma exigida por esta lei, multa de 200 (duzentas) UFEMG para cada metro quadrado de infração e a obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a Municipalidade, com os pagamentos devidos.

§1º A penalidade de que trata o inciso I do caput deste artigo refere-se a atividades instaladas no município após a entrada em vigor desta Lei.

§2º A regularização de que tratam os incisos III, V e VI deste artigo poderá ser efetuada somente mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme legislação específica que regulamenta o referido instrumento.

§3º A regularização de que trata o inciso IV deste artigo poderá ser efetuada mediante o pagamento de Compensação Urbanística calculada sobre o valor venal do metro quadrado

construído irregularmente e regulamentada por legislação específica.

§4º A regularização de obras irregulares nos termos dos parágrafos 2º e 3º do presente artigo não exime o pagamento das multas a serem aplicadas de acordo com a previsão legal pelas infrações.

Art. 167. Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas nesta Lei ou em leis específicas:

- I - Advertência, com prazo de 30 (trinta) dias para regularizar a situação;
- II - Multa, pelo simples cometimento de infração;
- III - Multa diária de 100 (cem) UFEMG por infração cometida, a partir do término do prazo de regularização da situação;
- IV - Embargo da obra, sem prejuízo das multas simples e diária;
- V - Auto de demolição ou desmonte, sem prejuízo das multas simples e diária.

§1º Em caso de reincidência, os valores das multas diárias e simples terão seu valor multiplicado pelo número de vezes que a infração for cometida.

§2º As correções das obras indevidas ou sem conformidade com o projeto aprovado são de inteira responsabilidade do proprietário ou responsável(is) pela obra.

Art. 168. As penalidades pelas infrações previstas nesta Lei não excluem a possibilidade de outras medidas e a aplicação de outras sanções pelas autoridades municipais competentes, inclusive pela via judicial, visando a regularização da situação do imóvel e o respeito à legislação urbanística.

Art. 169. A regularização das edificações não isenta a responsabilidade técnica do arquiteto, engenheiro ou construtor, os quais ficarão sujeitos à suspensão de seu registro na Prefeitura Municipal, pelo prazo de 1 (um) a 12 (doze) meses, dependendo da irregularidade cometida e no caso da sua comprovação, aplicada em dobro em caso de reincidência.

## **CAPÍTULO II: DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 170. A execução de parcelamento do solo sem aprovação do Executivo, enseja a notificação de seu empreendedor para paralisar imediatamente as vendas e as obras, ficando o empreendedor obrigado a dar início ao processo de regularização do empreendimento nos próximos 15 (quinze) dias úteis após ser notificado.

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

- I - pagamento de multa, no valor equivalente a 10 (dez) UFEMG por metro quadrado do parcelamento do solo irregular;

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

III - multa diária no valor equivalente a 20 (vinte) UFEMG, em caso de descumprimento do embargo.

§3º Caso o parcelamento do solo esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no *caput* deste artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa no valor equivalente a 20 (vinte) UFEMG por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a 50 (cinquenta) UFEMG, em caso de descumprimento da interdição.

§4º A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do empreendedor para que dê entrada ao processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 10 (dez) dias úteis subsequentes à notificação.

§5º Em caso de descumprimento da obrigação prevista no *caput* do presente artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a 10 (dez) UFEMG por metro quadrado do parcelamento do solo irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 20 (vinte) UFEMG.

§6º A não conclusão da urbanização de parcelamento do solo no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o empreendedor do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 1.000 (mil) UFEMG por mês, ou fração, de atraso.

§7º Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 100 (cem) UFEMG.

§8º A multa não paga dentro do prazo legal será inscrita em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações ou celebrar contratos de qualquer natureza, a qualquer título, com a administração municipal.

## **TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 171. Os requerimentos de projetos de empreendimentos de parcelamento do solo, projetos arquitetônicos, Inscrição Municipal e Alvará de Localização e Funcionamento protocolizados antes da data de aprovação desta Lei e que estão em análise pela Administração serão aprovados de acordo com a Lei nº 3.034, de 01 de julho de 2008.

§1º A aprovação nos termos do disposto no *caput* deste artigo ficará condicionada à apresentação de documentação e das correções dos projetos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias,

contados da data de recebimento da solicitação expedida pela Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo, sob pena de arquivamento do requerimento.

§2º Os projetos dos empreendimentos de parcelamento do solo já anuídos pela Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte, desde que devidamente inseridos no perímetro urbano, poderão ser aprovados sem alterações, nos termos da presente Lei.

§3º As diretrizes municipais e informações básicas referentes a empreendimentos de parcelamento do solo e projetos arquitetônicos expedidas em data anterior à aprovação da presente Lei, somente terão validade se o requerente fizer o protocolo dos respectivos projetos até a data de aprovação desta Lei.

§4º Todos os protocolos de projetos de empreendimentos de parcelamento do solo, projetos arquitetônicos, Inscrição Municipal e Alvará de Localização e Funcionamento feitos a partir da data da aprovação desta Lei serão analisados e aprovados conforme as suas disposições, obedecido o prazo de sua entrada em vigor.

§5º O prazo admitido para início de obra abrangida pelo disposto neste artigo é de 06 (seis) meses, a contar da data de expedição do respectivo Alvará, podendo ser prorrogado por mais 06 (seis) meses no máximo.

Art. 172. As atividades não licenciadas até a data de publicação desta Lei, deverão, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, efetuar seu cadastramento na Prefeitura, para efeito de licenciamento.

Parágrafo único. Caso alguma atividade esteja impossibilitada de obter licença de funcionamento, será negociado prazo concedido pela Prefeitura para efetivar sua transferência para local adequado.

Art. 173. A Prefeitura realizará o recadastramento urbano e rural em até 36 (trinta e seis) meses a partir da data da publicação desta Lei.

Art. 174. Todos os projetos de que trata esta Lei serão executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§1º Os projetos aprovados serão executados no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§2º Nas áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, a aprovação dos projetos de que trata o *caput* ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização.

§3º É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, de acordo com a licença ambiental de instalação.

Art. 175. Não será vendido ou prometido à venda o lote ou fração ideal oriundo de parcelamento do solo não registrado em cartório.

§1º Em qualquer material impresso de divulgação de parcelamento do solo, constará o número do registro horizontal do empreendimento.

§2º É vedado ao empreendedor fazer menção, em material publicitário, de obra ou serviço que não esteja incluída no escopo de seu projeto aprovado e licenciado ambientalmente nos termos da presente Lei.

Art. 176. O Cartório de Registro de Imóveis comunicará ao órgão municipal competente os pedidos de registro de parcelamentos do solo, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pelo Município ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo.

Art. 177. O Município comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis os casos de caducidade da aprovação de empreendimentos não executados no prazo constante do cronograma de execução, para que seja cancelada a respectiva matrícula.

Art. 178. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados no prazo o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Parágrafo único. Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento do prazo que incidir em feriados, dias santos ou finais de semana.

Art. 179. O Executivo expedirá os decretos, portarias, e demais atos administrativos próprios que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei, inclusive a regulamentação da tramitação dos processos de análise de aprovação dos projetos de parcelamento do solo.

Art. 180. As normas estabelecidas pela presente Lei não isentam do atendimento a legislações complementares, especialmente aquelas relativas a meio ambiente, uso, ocupação do solo e edificações.

Parágrafo único. A aplicação das sanções previstas na presente Lei ocorre sem prejuízo da obrigação de reparar e indenizar os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio natural ou cultural, e a terceiros.

Art. 181. Os casos omissos e aqueles que necessitarem de avaliações específicas e a revisão e a atualização desta Lei serão analisados pelo Conselho Municipal de Política Urbana de Pedro Leopoldo.

Art. 182. Esta Lei entrará em vigor após 15 (quinze) dias da data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial:

I - Lei nº. 984, de 06 de outubro de 1981.

II - Lei nº. 2.303, de 12 de novembro de 1997;

III - Lei nº. 3.043, de 18 de setembro de 2008;

IV - Lei nº. 3.133, de 15 de março de 2010.

Prefeitura de Pedro Leopoldo, 16 de setembro de 2016.

**ELOISA HELENA CARVALHO DE FREITAS PEREIRA**  
**PREFEITA DO MUNICÍPIO DE PEDRO LEOPOLDO**

**ANEXO I – MAPAS DO ZONEAMENTO URBANO DE PEDRO LEOPOLDO**  
**(inserir mapas com numeração sequencial)**

**ANEXO II – QUADRO DE CONFORMIDADE DE USO E OCUPAÇÃO**

<b>ZONAS USOS</b>	<b>ZC</b>	<b>ZUM</b>	<b>ZUM- AC I</b>	<b>ZUM- AC II</b>	<b>ZUM- AR</b>	<b>ZAE</b>	<b>ZEIS</b>	<b>ZUTC</b>	<b>AIUA</b>	<b>AIUC</b>	<b>AIC I</b>	<b>AIC II</b>	<b>AIC III</b>	<b>AEIC</b>
<b>Residencial Unifamiliar</b>	A	A	A	A	A	NA	A	A	NA	Ocupação e usos deverão se submeter a estudos, análise e aprovação dos conselhos de política urbana, meio ambiente e património cultural	NA	NA	A	Ocupação e usos deverão se submeter a estudos, análise e aprovação dos conselhos de política urbana, meio ambiente e património cultural
<b>Residencial Multifamiliar Horizontal</b>	A	A	A	A	A	NA	A	A	NA		NA	NA	NA	
<b>Residencial Multifamiliar de Baixíssima Densidade (até 3 pav)</b>	A	A	A	A	NA	NA	A	NA	NA		NA	NA	NA	
<b>Residencial Multifamiliar de Baixa Densidade (até 4 pav)</b>	A	A	NA	A	NA	NA	NA	NA	NA		NA	NA	NA	
<b>Residencial Multifamiliar de Média Densidade (até 6 pav)</b>	A	A	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA		NA	NA	NA	
<b>Residencial Multifamiliar de Alta Densidade (acima de 6 pav)</b>	A	A	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA		NA	NA	NA	

ZONAS USOS	ZC	ZUM	ZUM- AC I	ZUM- AC II	ZUM- AR	ZAE	ZEIS	ZUITC	AIUA	AIUC	AIC I	AIC II	AIC III	AEIC
<b>Econômico de Pequeno Porte</b>	A	A	A	A	A	A	A	A	NA		AC	AC	A	
<b>Econômico de Médio Porte</b>	A	A	AC	A	AC	A	A	AC	NA		NA	NA	NA	
<b>Econômico de Grande Porte Horizontal</b>	AC	AC	AC	AC	AC	A	NA	NA	NA		NA	NA	NA	
<b>Econômico de grande Porte Vertical</b>	A	A	NA	NA	NA	AC	NA	NA	NA		NA	NA	NA	
<b>Mistos</b>	A	A	A	A	A	NA	A	A	NA		NA	NA	A	
<b>Institucional</b>	A	A	A	A	AC	AC	AC	AC	AC		AC	AC	AC	

A= Admitido; AC= Admitido sob Condições; NA= Não Admitido.

**ANEXO III – QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

PARAMETROS ZONAS		TO (%)	CA Básico	CA Máximo	TP (%)	Afastamentos (m)		Gabarito)	Área mínima para novos lotes (m²)
						Frontais	Laterais e de fundos		
ZC		0,8	2,8	3,5	10	2,5	1,5 e Art. 45 e 47	–	360
ZUM		0,7	2,0	2,5	10	2,5	1,5 e Art. 45 e 47	–	360
ZUM-AC I		0,7	1,5	–	15	2,5	1,5 e Art. 48	3	360
ZUM-AC II		0,7	1,8	–	15	2,5	1,5 e Art. 46 e 48	4	360
ZUM-AR		0,6	1,0	–	20	2,5	1,5 e Art. 46	2	450
ZAE	Médio Porte	0,7	1,5	–	15	2,5	1,5	2	1.000
	Grande Porte Horizontal		2,0					3	
	Grande Porte Vertical		2,8					–	
ZEIS		0,7	1,5	–	15	2,5	1,5 e Art. 48	3	200
ZUITC		0,6	1,0	–	20	2,5	1,5 e Art. 48	2	450
AIUA		Intervenções serão avaliadas e aprovadas pelos conselhos de política urbana e meio ambiente, respeitadas a legislação ambiental vigente e as diretrizes do Plano Diretor							Não parcelável

<b>AIUC</b>	Intervenções serão avaliadas e aprovadas pelos conselhos de política urbana, meio ambiente e patrimônio cultural, respeitadas as diretrizes do plano diretor	
<b>AIC I, AIC II e AIC III</b>	Intervenções serão avaliadas e aprovadas pelos conselhos de política urbana e patrimônio cultural, respeitadas as diretrizes do plano diretor	Não parceláveis
<b>AEIC</b>	Intervenções serão avaliadas e aprovadas pelos conselhos de política urbana, meio ambiente e patrimônio cultural, respeitadas as diretrizes do plano diretor	

#### ANEXO IV – COTAS MÍNIMAS DE TERENO POR UNIDADE HABITACIONAL

ZONA	COTA (m <sup>2</sup> )
Zona Urbana de Interesse Turístico Cultural (ZUITC)	150
Zona de Uso Misto de Adensamento Restrito (ZUM-AR), exceto no Bairro Novo Campinho	90
Zona de Uso Misto de Adensamento Restrito (ZUM-AR), somente referente ao Bairro Novo Campinho	125
Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado I (ZUM-AC I)	75
Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado II (ZUM-AC II)	50
Zona de Uso Misto (ZUM) e Zona Central (ZC)	35

### ANEXO V – VAGAS MÍNIMAS PARA ESTACIONAMENTO

CATEGORIAS DE USO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA	ÁREAS DAS EDIFICAÇÕES (m <sup>2</sup> )	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS
<b>Condomínios Imobiliários</b>	Ligação Metropolitana e Municipal/Arterial/Coletora/Local	—	1 vaga por unidade
<b>Residencial uni e multi</b>	Ligação Metropolitana e Municipal / Arterial/Coletora / Local	—	1 vaga por unidade
<b>Não residencial</b>	Ligação Metropolitana e Municipal /Arterial/Coletora	—	1 vaga para cada 75m <sup>2</sup> de área útil ou fração
	Local		1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área útil ou fração

No caso de uso misto, o cálculo do número mínimo de vagas seguirá as regras:

- a) da categoria de uso residencial uni e multifamiliar para a parte residencial;
- b) da categoria de uso não-residencial para a parte não-residencial.

Área útil significa a área líquida de cada unidade.

**ANEXO VI – PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS (continua)**

<b>CARACTERÍSTICAS</b>	<b>REFERÊNCIA</b>	<b>VIA ARTERIAL</b>	<b>VIA COLETORA</b>	<b>VIA LOCAL</b>	<b>VIA DE PEDESTRE</b>	<b>CICLOVIA</b>
VELOCIDADE DIRETRIZ (km/h)	(máximo)	60	50	40	-	-
VELOCIDADE OPERACIONAL (km/h)	(máximo)	54	36	36	-	-
DISTÂNCIA DE VISIBILIDADE E PARADA (m)	(mínimo)	70	40	40	-	-
DISTÂNCIA DE VISIBILIDADE E ULTRAPASSAGEM (m)	(mínimo)	-	-	-	-	-
RAIO DE CURVATURA HORIZONTAL (m)	(mínimo)	80	50	25	-	15
SUPERELEVÇÃO (%)	(máximo)	8	8	8	-	-
DECLIVIDADE TRANSVERSAL DA PISTA – TANGENTE (m)	(máximo)	3	3	3	2	2
RAMPA (%)	(máximo)	8	10	20	15	10
RAMPA TOLERÁVEL (%) (*)	(máximo)	10	12	25	-	15
RAMPA (%)	(mínimo)	0,5	0,5	0,5	-	0,5
COMPRIMENTO CRÍTICO DE RAMPA (m)	(máximo)	200	200	200	-	-
COMPRIMENTO DE CURVA VERTICAL (m) (**)	(mínimo)	30	30	15	-	-
FAIXA DE ROLAMENTO (m)	(mínimo)	3,75	3,5	3,5	-	1,5
ACOSTAMENTO (m)	(mínimo)	-	-	-	-	-
CANTEIRO CENTRAL (m)	(mínimo)	5	-	-	-	-

ANEXO VI – PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS (conclusão)

CARACTERÍSTICAS	REFERÊNCIA	VIA ARTERIAL	VIA COLETORA	VIA LOCAL	VIA DE PEDESTRE	CICLOVIA
BANQUETA GRAMADA (m)	(mínimo)	-	-	-	-	-
PASSEIO PARA CADA LADO DA RUA(m)	(mínimo)	5	2,5	2,5	-	-
FAIXA DE ESTACIONAMENTO (m)	(mínimo)	5	5	2	-	-
GABARITO VERTICAL (m)	(mínimo)	5,5	5,5	5,5	3	3
NÚMERO DE FAIXA DE ROLAMENTO (n)	(mínimo)	4	2	2	-	2
FAIXA DE DOMÍNIO MÍNIMA (m)	(mínimo)	-	(***)	-	-	-
GABARITO TOTAL DAS VIAS - CAIXA TOTAL (m)	(mínimo)	35	20	14	5	3

(\*) valores para área com fatores limitantes, com justificativa técnica obrigatória.

(\*\*) observar valores de "k" (constante p/ projetos) em função da velocidade diretriz.

(\*\*\*) destinação obrigatória de faixa de ciclovia, com largura mínima de 2 m (dois metros) cada, nos dois lados da via.

**ANEXO VII – FAIXA DE ACUMULAÇÃO DE VEÍCULOS**

<b>ÁREA DE ESTACIONAMENTO (m<sup>2</sup>)</b>	<b>COMPRIMENTO DA FAIXA DE ACUMULAÇÃO (m)</b>	<b>NÚMERO DE FAIXAS</b>
Até 1000	5	1
De 1001 A 2000	10	1
De 2001 A 5000	20	1
De 5001 A 10000	15	2
Mais de 10000	25	2

## Anexo VIII

São usos econômicos de médio porte:

1. Atividades de comércio varejista com área superior a 400m<sup>2</sup>
2. Atividades administrativas com área superior a 400m<sup>2</sup>
3. Atividades de prestação de serviços com área superior a 400m<sup>2</sup>, inclusive financeiros
4. Armazém, padaria, confeitaria, mercearia e mercado com área superior a 400m<sup>2</sup>
5. Centro de comércio popular com área superior a 400m<sup>2</sup>
6. Supermercado, hipermercado com área superior a 400m<sup>2</sup>
7. Concessionária e revendedora de veículos
8. Comercialização de colchões, eletrodomésticos, móveis e tintas
9. Comercialização de materiais de construção, acabamento e madeira
10. Hospedagem, inclusive motel
11. Casas noturnas e de shows
12. Buffet, recepção, salão de festas e similares
13. Cinema, teatro e auditório
14. Escola de ensino fundamental
15. Escola de ensino médio
16. Escolas em geral, inclusive de artes, esportes e academias esportivas
17. Hospital, maternidade, policlínica, pronto-socorro
18. Clínicas e consultórios veterinários
19. Serviço veterinário com alojamento
20. Igrejas
21. Emissora de radiodifusão
22. Locação e arrendamento de veículos
23. Serviços gráficos e editoriais
24. Criação de pássaros e pequenos animais
25. Fabricação de fios e arames de metais e de ligas de metais não-ferrosos, inclusive fios, cabos e condutores elétricos
26. Fabricação de estruturas metálicas e artefatos de trefilados de ferro, aço e de metais não-ferrosos
27. Estamparia, funilaria e latoaria
28. Oficina de lanternagem de veículos e motocicletas
29. Oficina de reparação elétrica e mecânica de veículos de veículos e motocicletas
30. Serralheria, fabricação de esquadrias, tanques, reservatórios e outros recipientes metálicos e de artigos de caldeireiro
31. Fabricação de artigos de cutelaria, armas leves, ferramentas manuais e fabricação de artigos de metal para uso em escritório ou doméstico, inclusive instrumentos de medida não elétricos, exceto equipamentos de uso médico e odontológico
32. Indústria metalúrgica – tratamentos térmico, químico e superficial (têmpera, serviço galvanotécnico, jateamento e pintura)
33. Fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios em geral
34. Retífica de motores
35. Fabricação e/ou montagem e/ou teste de motores de combustão
36. Fabricação de componentes eletroeletrônicos
37. Demais atividades da indústria de material eletroeletrônico, inclusive equipamentos de iluminação
38. Fabricação de eletrodomésticos e de lâmpadas
39. Montagem de máquinas, aparelhos ou equipamentos para telecomunicação e informática
40. Reparação ou manutenção de máquinas aparelhos e equipamentos industriais e comerciais e eletroeletrônicos
41. Fabricação de móveis de metal

42. Fabricação de papelão, papel, cartolina, cartão e polpa moldada, utilizando celulose e/ou papel reciclado como matéria-prima
43. Fabricação de artigos e artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos e não impressos, simples ou plastificados
44. Fabricação de artigos diversos de fibra prensada ou isolante inclusive peças e acessórios para máquinas e veículos
45. Recauchutagem de pneumáticos
46. Fabricação de laminados e fios de borracha
47. Fabricação de espuma de borracha e de artefatos de espuma de borracha, inclusive látex
48. Fabricação de artefatos de borracha tais como peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas etc, inclusive artigos do vestuário e equipamentos de segurança
49. Secagem e salga de couros e peles
50. Produção de substâncias químicas e de produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organo-inorgânicos, exclusive produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão-de-pedra e da madeira
51. Fabricação de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos
52. Fabricação de pólvora e artigos pirotécnicos
53. Produção de óleos, gorduras e ceras em bruto, de óleos essenciais, corantes vegetais e animais e outros produtos da destilação da madeira, exclusive refinação de produtos alimentares
54. Fabricação de aromatizantes e corantes de origem mineral ou sintéticos
55. Fabricação de sabões e detergentes
56. Fabricação de preparados para limpeza e polimento
57. Formulação de adubos e fertilizantes
58. Fabricação de medicamentos e de produtos para diagnóstico exceto produtos para diagnósticos com sangue e hemoderivados, fármaco-químicos (matéria-prima e princípios ativos), vacinas, produtos biológicos e/ou aqueles provenientes de organismos geneticamente modificados
59. Fabricação de medicamentos fitoterápicos
60. Fabricação de produtos de perfumaria e cosméticos
61. Fabricação de velas
62. Indústria de produtos de matérias plásticas
63. Beneficiamento de fibras têxteis naturais e artificiais
64. Recuperação de resíduos têxteis
65. Fiação de algodão, seda animal, lã, fibras duras e fibras artificiais sem acabamento
66. Tecelagem plana de fibras naturais e sintéticas, sem acabamento e com engomagem
67. Fiação e tecelagem plana e tubular com fibras naturais e sintéticas, sem acabamento, exclusive tricô e crochê
68. Fação e confecção de artefatos diversos de couros, inclusive calçados
69. Usinas de produção de concreto comum
70. Usinas de produção de concreto asfáltico
71. Fabricação de próteses e equipamentos ortopédicos em geral, inclusive materiais para uso em medicina, cirurgia e odontologia
72. Fabricação de instrumentos e material ótico
73. Fabricação de artigos de joalheria, bijuteria, ourivesaria e lapidação
74. Fabricação de instrumentos musicais, inclusive elétricos
75. Fabricação de escovas, pincéis, vassouras, espanadores e semelhantes
76. Fabricação de outros artigos de plástico, borracha, madeira ou outros materiais (exclusive metais), não especificados ou não classificados
77. Torrefação e moagem de grãos
78. Industrialização da carne, inclusive desossa, charqueada e preparação de conservas

79. Processamento de subprodutos de origem animal para produção de sebo, óleos e farinha
80. Preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios
81. Resfriamento e distribuição de leite em instalações industriais
82. Refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e de gorduras de origem animal destinadas à alimentação
83. Fabricação de vinagre
84. Fabricação de fermentos e leveduras
85. Fabricação de conservas e condimentos
86. Formulação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais
87. Fabricação de produtos alimentares, não especificados ou não classificados
88. Fabricação de vinhos, aguardente, cervejas, chopes e maltes
89. Padronização, envelhecimento ou engarrafamento de bebidas
90. Fabricação de licores e outras bebidas alcoólicas
91. Fabricação de refrigerantes (inclusive quando associada à extração de água mineral) e de outras bebidas não alcoólicas, exclusive sucos
92. Fabricação de sucos
93. Indústria de fumo
94. Minerodutos até 10km
95. Teleféricos até 5km
96. Linhas de transmissão de energia elétrica até 230kV e 50km
97. Subestação de energia elétrica até 230kV
98. Usinas eólicas
99. Canais para drenagem até vazão máxima < 300 litros/s
100. Retificação de curso d'água até 0,1km
101. Tratamento de água para abastecimento até vazão de água tratada < 100 litros/s
102. Interceptores, emissários, elevatórias e reversão de esgoto até vazão máxima < 500 litros/s
103. Tratamento de esgoto sanitário até vazão média < 50 litros/s
104. Tratamento e/ou disposição final de resíduos sólidos urbanos até quantidade operada < 15 t/dia
105. Tratamento, inclusive térmico, e disposição final de resíduos de serviços de saúde (Grupo A – infectantes ou biológicos) até quantidade operada < 5 t/dia
106. Distrito industrial e zona estritamente industrial área útil < 5 há
107. Dragagem para desassoreamento em corpos d'água até volume < 30.000 m<sup>3</sup>
108. Depósito de sucata metálica, papel, papelão, plásticos ou vidro para reciclagem
109. Estocagem e/ou comércio atacadista de produtos extrativos de origem vegetal, em bruto
110. Estocagem e/ou comércio atacadista de produtos extrativos de origem mineral, em bruto
111. Estocagem e/ou comércio atacadista de produtos químicos em geral, inclusive fogos de artifício e explosivos, exclusive produtos veterinários e agrotóxicos
112. Comércio atacadista de produtos veterinários, agrotóxicos e afins
113. Comércio atacadista de produtos, subprodutos e resíduos de origem animal exclusive produtos alimentícios
114. Comércio atacadista de produtos farmacêuticos
115. Serviços de combate a pragas e ervas daninhas em área urbana
116. Centros de pesquisas científicas e tecnológicas, não classificadas ou especificadas, exclusive de pesquisa nuclear
117. Prestação de serviços de esterilização de materiais de uso médico-hospitalar, com o uso de óxido de etileno, executada fora dos hospitais
118. Reciclagem de plásticos
119. Compostagem de resíduos industriais
120. Reciclagem ou regeneração de outros materiais não classificados ou não especificados, exclusive produtos químicos
121. Postos revendedores, postos de abastecimento, instalações de sistemas retalhistas e postos flutuantes de combustíveis

122. Depósito e comercialização de gás liquefeito
123. Garagens automáticas ou não, sem postos de abastecimento
124. Garagens de veículos de carga e coletivos
125. Garagem de serviços de guindaste
126. Garagem de serviço de reboque
127. Estacionamento de veículos
128. Locação e guarda de caçambas

São usos econômicos de grande porte:

1. Todas as atividades enquadradas como de médio porte com área superior a 2.000m<sup>2</sup> ou quantitativo superior a outros parâmetros definidos
2. Antenas de recepção e transmissão de sinais de televisão, de telefonia fixa e móvel, de rádio e similares, com estrutura em torre ou similar
3. Campus universitário
4. Circo, parque de diversões e similares de caráter temporário
5. Parque de diversões, boliche, autopista para diversão e similares de caráter permanente
6. Centro de convenções, feiras, exposições, shows e outros eventos
7. Complexos esportivos, turísticos e de lazer, inclusive parques temáticos e autódromos
8. Parques cemitérios, cemitério, crematório e necrotério
9. Instalações militares
10. Estabelecimentos prisionais
11. Shopping center
12. Reparação e conservação de artigos, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos de médio e grande porte
13. Locação de artigos, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos de médio e grande porte
14. Transportadora de carga ou operadora logística com ou sem depósito e pátio de veículos
15. Atividades minerárias, incluindo extração de rocha para produção de britas, extração de areia, cascalho e argila, extração de água mineral, lavra subterrânea ou a céu aberto, pátios de resíduos e produtos e oficinas, barragem de contenção de rejeitos / resíduos; pilhas de rejeito / estéril; estradas para transporte de minério / estéril
16. Britamento de pedras para construção, inclusive mármore, ardósia, granito e outras pedras
17. Fabricação de cal virgem, hidratada ou extinta
18. Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido, exclusive de cerâmica
19. Fabricação de material cerâmico
20. Fabricação de cimento
21. Siderurgia com redução de minério
22. Indústria metalúrgica - metais ferrosos
23. Metalurgia dos metais não-ferrosos em formas primárias, inclusive metais preciosos
24. Produção de laminados de metais e de ligas de metais não-ferrosos
25. Produção de fundidos de metais não ferrosos
26. Fabricação de material bélico
27. Fabricação de outros artigos de metal não especificados
28. Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores
29. Fabricação de embarcações e estruturas flutuantes, veículos ferroviários, aeronaves, veículos rodoviários, peças e acessórios
30. Fabricação de móveis de madeira, vime e junco
31. Fabricação de móveis estofados ou de colchões
32. Beneficiamento de borracha natural
33. Fabricação de pneumáticos, câmaras-de-ar e de material para acondicionamento de pneumáticos
34. Fabricação de couro por processo completo, a partir de peles até o couro acabado
35. Fabricação de wet-blue

36. Fabricação de couro acabado ou semiacabado, não associada ao curtimento
37. Refino de petróleo
38. Fabricação de produtos petroquímicos básicos a partir de nafta e/ou gás natural
39. Fabricação de resinas termoplásticas a partir de produtos petroquímicos básicos
40. Produção de biogás
41. Fabricação de explosivos, detonantes, munição para caça e desporto e fósforo de segurança
42. Fabricação de produtos domissanitários, exclusive sabões e detergentes
43. Fabricação de agrotóxicos e afins
44. Fabricação de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes
45. Fabricação de ácido sulfúrico a partir de enxofre elementar, inclusive quando associada à produção de fertilizantes
46. Fabricação de ácido fosfórico associada à produção de adubos e fertilizantes
47. Fabricação de produto intermediários para fins fertilizantes (ureia, nitratos de amônio (NA e CAN), fosfatos de amônio (DAP e MAP) e fosfatos (SSP e TSP)
48. Fabricação de ácido sulfúrico não associada a enxofre elementar
49. Fabricação de outros produtos químicos não especificados ou não classificados
50. Fabricação de produtos para diagnósticos com sangue e hemoderivados, fármaco-químicos (matéria-prima e princípios ativos), vacinas, produtos biológicos e/ou aqueles provenientes de organismos geneticamente modificados
51. Fiação de algodão, seda animal, lã, fibras duras e fibras artificiais, com acabamento
52. Tecelagem plana e tubular com fibras naturais e sintéticas, com acabamento, inclusive artefatos de tricô e crochê
53. Fiação e tecelagem plana e tubular com fibras naturais e sintéticas, com acabamento
54. Fecção e confecção de roupas, peças de vestuário e artefatos diversos de tecidos com lavagem, tingimento e outros acabamentos
55. Fabricação de materiais fotográfico, cinematográfico ou fonográfico
56. Abate de animais de pequeno porte (aves, coelhos, rãs, etc.)
57. Abate de animais de médio e grande porte (suínos, ovinos, caprinos, bovinos, equinos, bubalinos, muares, etc.)
58. Fabricação e refinação de açúcar
59. Destilação de álcool
60. Implantação ou duplicação de rodovias e contornos rodoviários
61. Aeroportos, ferrovias, trens metropolitanos, portos fluviais, canais para navegação, abertura de barras e embocaduras
62. Gasodutos, exclusive para gás natural
63. Dutos para transporte de produtos químicos e oleodutos
64. Terminal de minério
65. Terminal de produtos químicos e petroquímicos
66. Terminal de cargas, exceto minérios e produtos químicos e petroquímicos
67. Correias transportadoras
68. Barragens de geração de energia – hidrelétricas
69. Produção de energia termoelétrica
70. Barragens de saneamento
71. Barragens de perenização
72. Diques de proteção de margens de curso d'água
73. Transposição de águas entre bacias
74. Descarga de fundo de represa
75. Canais para irrigação
76. Transporte, armazenagem e distribuição de produtos e resíduos perigosos incluindo lubrificantes, combustíveis líquidos derivados de petróleo, álcool combustível e outros combustíveis automotivos; solventes; gás liquefeito de petróleo (GLP); gás natural comprimido (GNC)

77. Centros de pesquisas científicas e tecnológicas, com laboratórios de análises físico-químico e biológicas
78. Reciclagem de embalagens de agrotóxicos
79. Reciclagem de pilhas, baterias e acumuladores
80. Reciclagem de lâmpadas
81. Reciclagem ou regeneração de produtos químicos
82. Re-refino de óleos lubrificantes usados
83. Reciclagem de resíduos de couro
84. Aterro para resíduos perigosos
85. Aterro para resíduos não perigosos
86. Incineração de resíduos
87. Outras formas de tratamento ou de disposição de resíduos
88. Lavanderias industriais com tingimento, amaciamento e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos
89. Serigrafia
90. Hangares

## **ANEXO IX – TERMO DE REFERÊNCIA PARA ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

Esse Termo de Referência visa orientar a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apresentado por empreendedores à Municipalidade, para instruir o processo de concessão de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento para projetos de empreendimento, de natureza efetiva ou potencialmente impactante sobre qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades. Todos os estudos, projetos e laudos serão elaborados por empresa ou profissional habilitado. Justificadamente, alguns itens listados neste termo poderão ser acrescentados ou excluídos do EIV, conforme natureza do empreendimento em análise.

Os indicadores e parâmetros de avaliação ambiental serão os estabelecidos pelas normas vigentes, tais como as Resoluções CONAMA N° 020/1986, 005/1989, 001/1990, 002/1990, 003/1990, 008/1990, 274/2000, 303/2002, 369/2006, bem como a NBR 10.151 ou outras que venham a substituir as normas citadas. De acordo com as características e a localização do empreendimento, poderão ser solicitadas informações complementares julgadas necessárias à análise do projeto.

Os documentos integrantes do EIV ficarão disponíveis no órgão competente, para consulta por qualquer interessado. Sempre que for necessário, ou solicitado por entidade civil, pelo Ministério Público, ou por 50 (cinquenta) ou mais cidadãos, será realizada audiência pública. O EIV não substitui o EIA, requerido nos termos da legislação ambiental.

### **ROTEIRO PARA ELABORAÇÃO DO EIV**

#### **1 - Contexto do projeto**

- a) Identificação do empreendedor.
- b) identificação do responsável técnico pelo EIV.
- c) Caracterização geral do empreendimento:
  - nome do empreendimento;
  - área total do terreno;
  - área construída.

#### **2 - Descrição do empreendimento**

A descrição do empreendimento será acompanhada dos estudos, projetos e demais documentos, permitindo a análise da qualidade da alternativa técnica adotada. Essa descrição abordará:

- a) justificativa da localização do empreendimento do ponto de vista urbanístico e ambiental;
- b) objetivos econômicos e sociais do empreendimento e sua compatibilização com o Plano Diretor Municipal e a LUB, além de planos de desenvolvimento ambiental e socioeconômico existentes no Município;
- c) mapa de situação do empreendimento, com relação ao bairro e à cidade, apresentando o sistema viário de acesso, em base planialtimétrica;
- d) parâmetros urbanísticos a serem adotados na operação do empreendimento, considerando as normas municipais em vigor, caracterizando o adensamento populacional resultante;
- e) projeto arquitetônico do empreendimento, cotado;
- f) quadro estatístico da distribuição de áreas do projeto: terreno, edificação(ões), área permeável e vegetada, entre outras;
- g) dados referentes à qualificação e dimensão das áreas a serem submetidas à supressão vegetal.

#### **3 - Diagnóstico ambiental da(s) área(s) de influência**

Delimitação da(s) área(s) de influência, considerando os meios físico, biótico e antrópico, conforme os fatores de impacto identificados. Descrição sucinta de sua qualidade ambiental e capacidade de suporte antes da implantação do empreendimento. Analisar especialmente os aspectos referentes a:

- a) Caracterização do uso e ocupação do solo, apresentando:
  - legislação vigente e parâmetros urbanísticos, inclusive taxa de permeabilidade;
  - classificação e mapeamento dos principais usos do entorno, inclusive caracterizando a regularidade e irregularidade da ocupação do entorno;
  - patrimônio natural e cultural, vegetação e arborização viária;
  - relatório fotográfico da paisagem natural e urbana antes da implantação do empreendimento;
- b) Caracterização dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultural, saúde, lazer e similares, apresentando:
  - níveis de serviço do atendimento à população antes da implantação do empreendimento;
  - descrição e dimensionamento do acréscimo decorrente do adensamento populacional;
- c) Caracterização dos sistemas e equipamentos públicos urbanos de drenagem pluvial, de abastecimento de água, de esgotos sanitários, de energia elétrica, de rede telefônica, de gás canalizado, de limpeza pública, apresentando:
  - descrição do sistema atual de fornecimento ou coleta, conforme o caso;
  - descrição e dimensionamento do acréscimo decorrente do adensamento populacional, da impermeabilização do solo e da remoção da vegetação;
- d) Caracterização do sistema de transportes e circulação, apresentando:
  - definição e descrição da área de estudo (fatores geográficos, de uso e ocupação do solo e institucionais);
  - caracterização do sistema de transporte, sob os seguintes aspectos:
    - oferta de transporte (redes físicas, características dos serviços de transporte público e condições do transporte de carga);
    - estrutura institucional existente (órgãos operadores das diversas modalidades de transporte coletivo existentes, legislação e regulamentação de cada um desses sistemas de transporte);
    - demanda atual e a ser gerada (resultado de pesquisas sobre os principais pólos de atração e de produção de viagens e sobre o tipo e quantidade de viagens);
- e) Laudo de avaliação do valor dos imóveis da região.

#### 4 - Impactos ambientais

Os impactos ambientais potenciais serão identificados, descritos, analisados e quantificados, para orientar a proposição de medidas mitigadoras e compensatórias a serem adotadas, nas fases de planejamento, implantação e operação do empreendimento. Serão caracterizados os impactos sobre:

- a) Uso e ocupação do solo:
  - a ventilação e iluminação das edificações vizinhas, incluindo a apresentação de diagramas e gráficos, se necessário;
  - permeabilidade;
  - regularidade da ocupação;
  - patrimônio natural e cultural, vegetação e arborização viária;
  - alteração da paisagem;
- b) Adensamento populacional:

- equipamentos públicos comunitários;
  - equipamentos públicos urbanos;
  - segurança pública;
- c) Transportes e circulação:
- acessibilidade e fluidez;
  - nível de serviço do transporte;
  - segurança;
  - custo do transporte;
- d) Qualidade ambiental:
- resíduos sólidos, efluentes líquidos e atmosféricos;
  - níveis de ruído e vibrações;
  - análise de riscos;
- e) Valorização imobiliária.

#### 5 – Medidas mitigadoras, de controle e compensatórias

Proposição de medidas, equipamentos ou procedimentos, de natureza preventiva, corretiva ou compensatória, que serão adotados para mitigação dos impactos negativos, em cada fase do empreendimento.

- a) Referentes à qualidade ambiental:
- plano de atendimento de emergências;
  - ruídos, odores e qualidade do ar.
- b) Referentes ao comprometimento do meio biótico, do patrimônio natural e da paisagem:
- paisagismo e arborização;
  - recomposição vegetal de áreas degradadas.
- c) Referentes ao uso e ocupação do solo:
- ventilação, iluminação, permeabilidade;
  - regularidade da ocupação.
- d) Referentes aos transportes e circulação, abrangendo alterações substanciais nas redes existentes, como também de medidas gerenciais e pequenas obras de melhoria, com custos mais baixos, abrangendo:
- infraestrutura viária (vias, calçadas e terminais);
  - sistemas de transporte público (tecnologia, nível de serviço, forma de remuneração);
  - sistemas especiais (pedestres, bicicletas, táxi, lotação, escolar, transporte fretado);
  - transporte de carga;
  - sistematização do plano.
- e) Referentes ao comprometimento do patrimônio cultural.
- f) Referentes aos equipamentos públicos comunitários.
- g) Referentes aos equipamentos urbanos.
- h) Referentes à segurança pública.

#### 6 - Planos de monitoramento

O monitoramento, importante para o acompanhamento dos efeitos sobre a flexibilização e alterações na ocupação e uso do solo, abordará, no mínimo, os seguintes fatores:

- Uso e ocupação do solo;
- Paisagismo;
- Transportes e circulação;
- Segurança pública;
- Valorização imobiliária.

7 – Fontes de consulta.

8 – Equipe técnica.

**ANEXO X – PARÂMETROS DE PARCELAMENTO**

<b>ZONAS</b>	<b>ÁREA MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TESTADA MÍNIMA (m)</b>
ZONA CENTRAL	360	12
ZONA DE USO MISTO	360	12
ZONA DE USO MISTO – ADENSAMENTO CONTROLADO I e II	360	12
ZONA DE USO MISTO – ADENSAMENTO RESTRITO	450	15
ZONA DE ATIVIDADES ECONÔMICAS	1.000	20
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	200	10
ZONA URBANA DE INTERESSE TURÍSTICO-CULTURAL	Parâmetros definidos em conformidade com o que estabelece a legislação da APA Carste de Lagoa Santa, não sendo recomendado módulo inferior a 450,00m <sup>2</sup> .	
ÁREA DE INTERESSE URBANÍSTICO-CULTURAL	Intervenções serão avaliadas e aprovadas pelos conselhos de política urbana, meio ambiente e patrimônio cultural, respeitadas as diretrizes do plano diretor.	

**ANEXO XI –  
ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DO PROJETO EXECUTIVO DE PARCELAMENTO DO  
SOLO**

**1. LOTEAMENTO**

I – Projeto Urbanístico e Geométrico:

Projeto executivo na escala 1: 1.000 ou 1: 2.000, nos formatos padrões, em 05 (cinco) vias, sendo 01 (uma) via digital para a Prefeitura Municipal, assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, contendo:

I - altimetria da gleba, por meio de curvas de nível de metro em metro com confrontações e divisas da área loteada e orientação;

II - indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, das áreas revestidas com vegetação nativa, das áreas de servidão e não edificáveis;

III - demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;

IV - subdivisão da quadra em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

V - sistema viário com a respectiva hierarquia;

VI - planta de locação topográfica na escala 1:1000, contendo o traçado do sistema viário, o eixo de locação das vias (estaqueado de 20 (vinte) em 20 (vinte) metros), com respectivos greides as dimensões lineares e angulares do projeto; raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;

VII - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII - quadro-resumo dos elementos topográficos;

IX - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

X - perfis longitudinais das vias e logradouros tirados nos eixos de cada via pública, sendo uma via em papel milimetrado, na escala 1:1000 vertical;

XI - seções transversais de todas as vias de circulação e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala 1:2000;

XII - indicações dos marcos topográficos que delimitam os lotes, citando as características dos mesmos e sua amarração a elementos característicos do local;

XIII - indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município;

XIV - denominação e a destinação de áreas remanescentes, se for o caso;

XV - legenda e o quadro-resumo das áreas, com a discriminação da área em metros quadrados e percentual em relação à área total parcelada;

XVI - quadro estatístico contendo:

- a) área dos lotes;
- b) área de preservação permanente;
- c) área dos equipamentos;
- d) áreas verde e institucional;
- e) extensão e área das vias;
- f) número de lotes;
- g) área total do terreno.

XVII - memorial descritivo, contendo:

- a) a descrição de todos os lotes, com suas dimensões e confrontações;
- b) as limitações que eventualmente gravem áreas de terrenos;
- c) a indicação e quantificação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do parcelamento;
- d) descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação das zonas de uso predominante, observadas as diretrizes da Prefeitura Municipal.

II – Projeto de Terraplanagem:

I - seções transversais do terreno indicando a plataforma, off-set, etc., com espaçamento máximo de 20 (vinte) metros;

II - indicação das áreas onde ocorrerão cortes e aterros;

III - indicação dos locais de empréstimo de bota-fora;

IV - cálculo dos volumes;

V - distribuição dos materiais;

VI - obras e medidas de proteção contra erosão;

VII - memória justificativa, contendo a descrição e justificativa da(s) metodologia(s) utilizada(s), parâmetros assumidos, cálculos elaborados, resultados obtidos e conclusões.

III – Projetos dos Sistemas de Saneamento Básico:

A - Drenagem Pluvial

Apresentação das alternativas de concepção, de localização, tecnologias e métodos construtivos adotados, justificando a alternativa escolhida e os parâmetros de projeto, sob os aspectos técnico e ambiental, nos termos do parágrafo 1º do artigo 9º da Deliberação Normativa COPAM N° 58, de 28 de novembro de 2002.

Na hipótese de adoção de sistema próprio, serão, ainda, apresentados:

I - a localização do projeto, em escala adequada, indicando na área de influência direta:

- a) os corpos d'água, detalhando aqueles que serão objeto de intervenção;
- b) os assentamentos populacionais, os equipamentos urbanos e de lazer.

II - o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;
- b) vazões de projeto, vazão de estiagem, declividades, velocidades críticas de escoamento;
- c) descrição detalhada das etapas de implantação;
- d) descrição dos sistemas operacionais e de manutenção, identificando as entidades responsáveis pelos mesmos;
- e) previsão de ampliação do sistema;
- f) nos casos de dragagem, informar ainda o volume e a caracterização do material dragado, os locais de sua disposição final e os perfis iniciais e finais dos locais dragados.

III - as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:

- a) traçado básico proposto, indicando a faixa de servidão, as vias marginais e as possíveis interferências com sistemas viários, cursos d'água e com outros sistemas ou equipamentos urbanos;
- b) seções-tipo ao longo dos canais;
- c) localização dos pontos de lançamento e indicação das estruturas hidráulicas especiais.

VI - as seguintes informações sobre a etapa de operação/utilização do sistema:

- a) procedimentos operacionais e programas de manutenção;
- b) qualificação e estimativa da mão-de-obra.

B - Abastecimento de água (a ser apresentado e avaliado pela concessionária responsável)

Apresentação das alternativas de uso de mananciais (inclusive os subterrâneos), de concepção, de localização e as tecnologias e métodos construtivos estudados, justificando as alternativas escolhidas e os parâmetros de projeto adotados, sob o aspecto técnico, econômico e ambiental, bem como sua compatibilização com os sistemas de abastecimento de água existentes e planejados.

No caso de utilização do sistema público de abastecimento de água, apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, nos termos do parágrafo 1º do artigo 9º da Deliberação Normativa COPAM Nº 58, de 28 de novembro de 2002.

Na hipótese de adoção de sistema próprio apresentar ainda:

- 1) a caracterização e justificativa da escolha do manancial selecionado, em relação aos seguintes aspectos:
  - a) condições de proteção do manancial, especialmente quanto à cobertura vegetal e pressão de ocupação urbana;
  - b) características físico-químicas e bacteriológicas do manancial;
  - c) vazão máxima, média e mínima, obtida a partir de série histórica, sempre que possível, nos casos de mananciais superficiais;
  - d) nos casos de mananciais subterrâneos, apresentar vazões de exploração e características hidrodinâmicas dos aquíferos, indicando a zona de influência dos poços e a profundidade do nível dinâmico do aquífero e das câmaras de bombeamento.
  
- 2) o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:
  - a) concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;
  - b) período de alcance do empreendimento;
  - c) descrição detalhadas das etapas de implantação;
  - d) previsão de ampliação do sistema;
  - e) descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;
  - f) nos casos de barragens para a captação apresentar ainda: área de inundação; cotas máximas e mínimas; vazão estimada do vertedouro e vazão remanescente no curso d'água a jusante da barragem; programa de remoção da vegetação na área a ser inundada; estimativa de vida útil do reservatório;
  - g) nos casos de ETAs apresentar ainda: localização, dimensionamento do sistema de tratamento e disposição final dos resíduos da ETA; especificação, quantidade e local de armazenamento dos produtos químicos utilizados para tratamento de água.
  
- 3) as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:
  - a) *layout* das unidades e componentes do sistema, indicando a distribuição das áreas a eles destinadas, inclusive, pátios de serviços e manobras, faixas de proteção, pontos de geração, armazenamento e destinação final de resíduos, etc;
  - b) localização das áreas previstas para ampliação ou implantação de unidades complementares ao sistema, etc;
  - c) traçado dos sistemas de adução indicando a faixa de domínio e as possíveis interferências com sistemas viários, cursos d'água e com outros sistemas ou equipamentos urbanos.
  
- 4) as seguintes informações sobre a etapa de operação:
  - a) vazão, frequência e duração estimada das descargas de fundo dos reservatórios de barragens;
  - b) procedimentos e frequência das operações de descargas das adutoras;
  - c) procedimentos operacionais da unidade de destinação final dos resíduos gerados na ETA;
  - d) procedimentos operacionais e programas de manutenção;

e) qualificação e estimativa de mão-de-obra.

#### C - Esgotos Sanitários (a ser apresentado e avaliado pela concessionária responsável)

Descrição do sistema coletor, destinação final e ponto(s) de lançamento dos efluentes, assim como suas alternativas; compatibilização com os sistemas de esgotos sanitários existentes e planejados; estimativas de vazões; área disponível para tratamento; alternativas de concepção, de localização (ou traçado), tecnológicas e construtivas; justificativas quanto à alternativa escolhida e os parâmetros de projeto adotados, sob os aspectos técnicos e ambientais.

No caso de utilização do sistema público de esgotamento sanitário apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, nos termos do parágrafo 1º do artigo 9º da Deliberação Normativa COPAM Nº 58, de 28 de novembro de 2002.

Na hipótese de adoção de sistema próprio serão, ainda, apresentados:

- 1) o Memorial Descritivo do sistema contendo, no mínimo, as seguintes informações:
  - a) concepção, dimensionamento preliminar e características técnicas dos elementos do sistema;
  - b) período de alcance do empreendimento;
  - c) descrição detalhada das etapas de implantação;
  - d) previsão de ampliação do sistema;
  - e) descrição dos sistemas operacionais, identificando as entidades responsáveis pela operação e manutenção do sistema;
  - f) nos casos de ETE, apresentar ainda: caracterização dos efluentes quanto à vazão e aos seguintes parâmetros: pH, temperatura, DBO, sólidos em suspensão e óleos e graxas; dimensionamento preliminar, caracterização, armazenamento, transporte e disposição final de lodo e demais resíduos gerados nas unidades de tratamento; especificação, quantidade e local de armazenamento dos produtos químicos utilizados para tratamento de esgotos;
  - g) local de lançamento do efluente de origem doméstica, mesmo que tratados. Em caso de lançamento em corpos d'água, apresentar a caracterização do mesmo quanto à sua capacidade de autodepuração. Em caso de utilização do sistema público existente, apresentar termo de anuência do órgão responsável por sua administração, atestando a sua capacidade de recebimento e tratamento do efluente;
  - h) autorização para intervenção em área de preservação permanente e outorga para uso da água.
- 2) as seguintes representações gráficas do sistema, em escala adequada:
  - a) *layout* das unidades indicando a distribuição das áreas destinadas às diferentes unidades e componentes do sistema, inclusive pátios de serviços e manobras, faixas de proteção, pontos de geração, armazenamento e disposição final de resíduos, etc;
  - b) localização das áreas previstas para ampliação e implantação de unidades complementares ao sistema;
  - c) nos casos de lançamento em corpos d'água apresentar o traçado básico dos emissários indicando a(s) faixa(s) de domínio e as possíveis interferências com sistemas viários e cursos d'água.
- 3) as seguintes informações sobre a operação do sistema:
  - a) período de pré-operação(partida);

- b) procedimentos operacionais da unidade de destinação final do lodo e resíduos gerados;
- c) procedimentos operacionais, regime de funcionamento e programas de manutenção;
- d) qualificação e estimativa de mão-de-obra.

#### IV – Cronograma:

Cronograma de cada projeto, com a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor.

#### V - DAIA

Autorização para intervenção em APP e supressão de vegetação, emitida pelo órgão ambiental competente, se necessário.

#### VI - Outorga

Outorga para uso da água, emitida pelo órgão ambiental competente, se necessário.

## 2. DESMEMBRAMENTO:

### I – Planta da situação atual da gleba:

- a) a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e não edificáveis, confrontações e divisas da área loteada e orientação;
- b) os lotes com numeração e dimensões;
- c) as vias lindeiras com as respectivas seções transversais cotadas;
- d) a projeção das edificações existentes, se for o caso;
- e) as áreas a serem transferidas para o Município, se for o caso.

### II – Planta da subdivisão pretendida para a gleba, contendo:

- a) quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b) demarcação das áreas de preservação permanente com todas as dimensões cotadas;
- c) quadro-resumo dos elementos topográficos;
- d) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, se for o caso;
- e) denominação e a destinação de áreas remanescentes, se for o caso;
- f) legenda e o quadro-resumo das áreas, com a discriminação da área em metros quadrados e percentual em relação à área total parcelada;
- g) quadro estatístico contendo:
  - i) área dos lotes;
  - ii) área de preservação permanente;
  - iii) área dos equipamentos, área verde;
  - iv) número de lotes;
  - v) área total do terreno.

### III - Memorial descritivo, contendo:

- a) descrição de todos os lotes, com suas dimensões e confrontações;
- b) as limitações que eventualmente gravem áreas de terrenos;

c) a indicação e quantificação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do parcelamento, se for o caso;

d) descrição sucinta do desmembramento, com suas características e a fixação das zonas de uso predominante, observadas as diretrizes da Prefeitura Municipal.

#### IV – Cronograma:

Cronograma com a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor.

#### V - DAIA

Autorização para intervenção em APP e supressão de vegetação, emitida pelo órgão ambiental competente, se necessário.

#### VI - Outorga

Outorga para uso da água, emitida pelo órgão ambiental competente, se necessário.

## ANEXO XII – GLOSSÁRIO

**ADENSAMENTO** - intensificação de uso do solo.

**AFASTAMENTO FRONTAL** - menor distância entre a edificação e o alinhamento, regulando a insolação e ventilação dos logradouros, e as áreas para ajardinamento frontal.

**AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO** - menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos.

**ALINHAMENTO** - limite entre o lote e o logradouro público.

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

**ALVARÁ** - documento expedido pela Prefeitura Municipal autorizando a execução de uma obra.

**APROVAÇÃO DE PROJETO** - ato administrativo, notadamente um decreto, que o Poder Executivo Municipal publica deferindo um projeto e concedendo licença e prazo para início e término de obra.

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

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

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

**ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)** - área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, será protegida e/ou reconstituída.

**ÁREA INSTITUCIONAL** - área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.

**ÁREA NÃO EDIFICÁVEL** - aquela onde não se podem executar construções; também chamada *non edificandi*.

**ÁREA NON AEDIFICANDI** - o mesmo que ÁREA NÃO EDIFICÁVEL.

**ÁREA URBANA** - parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.

**ÁREA VERDE** - espaço de domínio público, vegetado ou destinado a ser (re) vegetado, com taxa de permeabilidade mínima de 75% (setenta e cinco por cento), cujos possíveis usos - atividades sociais, cívicas, esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins - estará subordinado às suas características específicas.

**ÁREAS RESERVADAS PARA USO PÚBLICO** - aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e demais espaços e logradouros públicos.

**AS BUILT** - denominação da revisão final nos desenhos de projeto, incorporando todas as adaptações feitas no canteiro de obras, para espelharem fielmente o que foi efetivamente construído; o mesmo que **COMO CONSTRUÍDO**.

**ASSOCIAÇÃO DE COMPRADORES** - colegiado formado pelos compradores de lotes ou de unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo.

**AT (ha)** - área total, expressa em hectares, utilizada pelo empreendimento, compreendendo as áreas loteadas, as demais áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, à composição paisagística, a espaços livres de uso público, etc e as áreas remanescentes.

**AUTORIDADE LICENCIADORA** - órgão federal, estadual ou municipal competente para concessão da aprovação do parcelamento do solo.

**AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL DE FUNCIONAMENTO (AAF)** - documento fornecido pela autoridade ambiental estadual para empreendimentos ou atividades considerados de impacto ambiental não significativo; fornecida mediante Termo de Responsabilidade e da ART que o empreendedor e o responsável técnico declaram ao órgão ambiental que foram instalados e estão em operação os equipamentos e/ou sistemas de controle capazes de atender às exigências da legislação vigente.

**CALÇADA** - parte da via ou logradouro público reservado ao trânsito de pedestres; o mesmo que PASSEIO.

**CICLOVIA** – via destinada ao tráfego exclusivo de veículos de duas rodas, não motorizados.

**CINTURÃO VERDE** - faixa de terra no entorno de áreas urbanas, preservada como espaço aberto, com o objetivo de separar áreas de atividades incômodas das demais áreas urbanas, prevenindo processos indesejáveis de conurbação e mantendo impactos atmosféricos, sonoros e semelhantes longe dos moradores das cidades.

**CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA** - espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

**CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA** - espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para o outro em uma edificação, como caixas de escadas e de elevadores.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO** – índice que, multiplicado pela área do terreno, indica o valor da área total a ser construída naquele terreno.

**CONDOMÍNIO VERTICAL** - edifício com mais de dois pavimentos.

**DECLIVIDADE** - relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas e a distância entre elas.

**DENSIDADE POPULACIONAL BRUTA** (pop / AT) - densidade estimada a partir da Área Total (AT) e da população (pop) futura estimada a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.

**DESMEMBRAMENTO** - subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**DOCUMENTO AUTORIZATIVO PARA INTERVENÇÃO AMBIENTAL (DAIA)** - autorização emitida pelo órgão estadual competente para acobertar intervenções ambientais, tais como: supressão de cobertura vegetal com destoca ou sem destoca; remoção de tocos e raízes remanescentes de supressão de vegetação nativa; intervenção em áreas de preservação permanente; limpeza de área de pastagem ou de cultivo agrícola com aproveitamento econômico de material lenhoso; corte ou poda de árvores.

**EIA/RIMA** - Estudo de Impacto Ambiental (EIA) é um documento técnico onde se avaliam as consequências para o ambiente decorrentes de um determinado projeto; nele encontram-se identificados e avaliados de forma imparcial e meramente técnica os impactos que um determinado projeto poderá causar no ambiente, assim como apresentar medidas mitigadoras; o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) deve ser apresentado de forma objetiva e de fácil compreensão, refletindo as conclusões do EIA. As informações devem ser apresentadas em linguagem acessível, acompanhadas de mapas, tabelas e gráficos de modo a que as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências ambientais de sua implantação, fiquem evidenciadas

**EMBARGO** - ato administrativo determinando a paralisação de uma obra.

**EMPREENDEDOR** - responsável pela implantação do empreendimento, que pode ser:

- a) o proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais;
- b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
- c) o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional, ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;
- d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais, ou pelo Poder Público, para executar o parcelamento habitacional, ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;
- e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, ou a associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento do solo.

**EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS** - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.

**EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS** - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de transporte coletivo, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, disposição de resíduos sólidos, rede telefônica e gás canalizado.

**ESPAÇO LIVRE PÚBLICO** - área verde, praça, parque urbanos e similar; o mesmo que ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO.

**FAIXA DE ACUMULAÇÃO DE VEÍCULOS** – faixa de rolamento de veículos interna ao terreno, ao longo da sua testada e paralela e integrada ao logradouro público.

**FAIXA DE DOMÍNIO** - faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infraestrutura e suas instalação, destinada a sua manutenção e/ou ampliação.

**FAIXA DE SERVIDÃO** - faixa de terra sob servidão administrativa.

**FORMULÁRIO DE CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO (FCE)** – documento a ser preenchido pelo empreendedor e levado à SUPRAM-Central, por meio do qual será avaliada em que classe o empreendimento se enquadra.

**GLEBA** - a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.

**GREIDE** - perfil longitudinal de uma via.

**GUARITA** - compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.

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

**INCRA** - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

**INFRAESTRUTURA COMPLEMENTAR** - rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

**INFRAESTRUTURA URBANA** - sistema viário pavimentado e arborizado destinado a atender à circulação de pessoas e veículos com conforto e segurança, equipamentos do sistema de distribuição de água potável e de energia elétrica, de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de manejo da drenagem pluvial, de coleta e disposição final adequada de resíduos sólidos.

**LICENÇA AMBIENTAL** - ato administrativo pelo qual são estabelecidas as condições, restrições e medidas de controle ambiental para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadoras dos recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou aquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental.

**LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO (LI)** - licença ambiental que autoriza a instalação do empreendimento de acordo com as especificações dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes.

**LICENÇA DE OPERAÇÃO (LO)** - licença ambiental concedida após a implantação do empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação.

**LICENÇA PRÉVIA (LP)** - licença ambiental concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento, aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação.

**LICENCIAMENTO** - o mesmo que APROVAÇÃO DE PROJETO.

**LICENCIAMENTO AMBIENTAL** - obrigação legal prévia à instalação de qualquer empreendimento ou atividade potencialmente poluidora ou degradadora do meio ambiente.

**LINDEIRO** - limítrofe

**LOGRADOURO OU LOUGRADOURO PÚBLICO** - área destinada ao uso e trânsito públicos

**LOTE** - unidade imobiliária resultante de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento ou desmembramento, com frente para via pública e destinado a receber edificação e servido por infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Parcelamento.

**LOTE LINDEIRO** - são aqueles lotes limítrofes ao logradouro público.

**LOTEAMENTO** - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**MEMORIAL DESCRITIVO** - conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características de seus elementos constitutivos.

**PASSEIO** - parte da via ou logradouro público reservado ao trânsito de pedestres; o mesmo que CALÇADA.

**PAVIMENTO** - espaço de uma edificação situado no mesmo piso, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão, correspondendo a cada um dos pisos ou planos horizontais superpostos de uma edificação, podendo cada um deles ter um ou mais compartimentos.

**PCA** - Plano de Controle Ambiental (PCA) é o documento por meio do qual o empreendedor apresenta os planos e projetos capazes de prevenir e/ou controlar os impactos ambientais decorrentes da instalação e da operação do empreendimento para o qual está sendo requerida a licença, bem como

para corrigir as não conformidades identificadas; o PCA é sempre necessário, independente da exigência ou não de EIA/RIMA, sendo solicitado durante a Licença de Instalação.

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

**PILOTIS** - pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalação de lazer e recreação.

**PORÃO** – Compartimento situado no subsolo da edificação, utilizado para fins de depósito de materiais e afins, não podendo ser convertido em unidade residencial, comercial ou de serviços, bem como em cômodos de uma unidade residencial.

**PRAÇA** - espaço livre de uso público destinado à recreação pública, convívio, evento coletivo, ao ornamento e à cultura.

**RCA** - Relatório de Controle Ambiental é o documento exigido em caso de dispensa do EIA/RIMA ou durante a Licença de Instalação, por meio do qual o empreendedor identifica as não conformidades efetivas ou potenciais decorrentes da instalação e da operação do empreendimento para o qual está sendo requerida a licença.

**RECUO DE ALINHAMENTO** - distância entre o atual alinhamento do lote e o alinhamento previsto para futuro alargamento da respectiva via.

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** - processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária (Alfonsín, 1997).

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL** - articulação da regularização urbanística e ambiental (instalação e/ou complementação da infraestrutura urbana, viária e sanitária, serviços públicos e correção de inadequações ambientais) com a regularização jurídica (legalização da posse de área, lote, casa e/ou atividade).

**REMEMBRAMENTO** - fusão ou unificação de dois ou mais terrenos, ou partes de lotes, para a formação de novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior; o terreno resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, pois passa a ter uma área distinta, ou seja, maior, formada pela soma das áreas dos terrenos remembrados, como também possuirá limites e confrontações diferentes.

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

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR** - edifício destinado a uma única habitação.

**ROTATÓRIA** - *cul-de-sac*; praça de retorno.

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

**SERVIDÃO ADMINISTRATIVA** - instituição de um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo, impondo ao proprietário a obrigação de suportar um ônus parcial sobre o imóvel de sua propriedade, em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público.

**SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA** - conjunto de canalizações, instalações e equipamentos para a captação, adução, tratamento, reservamento e distribuição de água, desde o manancial até o consumidor.

**SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL** - conjunto de dispositivos destinados a coletar e encaminhar a um destino final conveniente as águas pluviais.

**SISTEMA DE ESGOTOS SANITÁRIOS** - conjunto de dispositivos destinados a coletar, transportar, tratar e dar o destino final adequado aos esgotos sanitários.

**SISTEMA VIÁRIO** - conjunto de logradouros públicos e vias, destinado a proporcionar acesso aos lotes e terrenos urbanos e a atender à circulação de pessoas e veículos.

**SUBSOLO** - pavimento de uma edificação situado completamente abaixo do nível médio do alinhamento do terreno, não podendo ser convertido em unidade residencial, comercial ou de serviços, bem como em cômodos de uma unidade residencial, exceto em terrenos em declive onde seja possível atender a todas as condições de iluminação e ventilação definidas nesta Lei, sendo o subsolo computado para fins de cálculo do Gabarito neste caso, além de outros previstos nesta Lei e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

**SUSCEPTIBILIDADE DO SOLO E SUBSOLO** - fragilidade ou vulnerabilidade de um determinado tipo de solo e subsolo a processos erosivos, constatados por estudos geológico-geotécnicos.

**TALVEGUE** - linha sinuosa ao fundo de um vale por onde correm as águas; linha de interseção dos planos de uma encosta.

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

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

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

**TESTADA** - divisa do lote ou da edificação com o logradouro público que coincide com o alinhamento.

**USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS** - é o que corresponde às atividades de compra, venda e troca de bens e serviços ligados ao atendimento da população.

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

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

**VAGA PARA ESTACIONAMENTO** - área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

**VIA DE PEDESTRES** - via destinada ao tráfego exclusivo de pedestres, sendo permitido o tráfego eventual de veículos para serviços públicos e privados e para segurança pública.

**VIAS ARTERIAIS** - vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas lindeiras.

**VIAS COLETORAS** - vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e o acesso às vias locais.

**VIAS DE PEDESTRES** - vias destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres.

**VIAS ESPECIAIS** - vias de pedestres e ciclovias.

**VIAS EXPRESSAS** - vias de trânsito rápido, projetadas para circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes sem acesso às áreas lindeiras.

**VIAS LOCAIS** - vias destinadas ao acesso direto aos lotes e à movimentação do trânsito local.

**VISTORIA DE OBRA** - exame efetuado por técnicos do serviço público, para verificar as condições de uma obra.