



**PROJETO DE LEI Nº X.XXX, DE XX DE JUNHO DE  
2024**

**Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Jaboticatubas, substituindo a Lei nº 2.464/2016, para atendimento ao disposto pelo artigo 40, § 3º da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).**

O Povo do Município de Jaboticatubas, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA  
URBANA**

**Art.1º.** Fica Estabelecido, nos termos desta Lei, o Plano Diretor do Município de Jaboticatubas, instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, com o objetivo geral fazer do município uma referência de cidade tradicional brasileira, acolhedora, de comunidade pacífica, participativa nas questões culturais, econômicas, sociais e de planejamento, referência turística para o circuito das serras e das grutas, com serviços e oportunidades que garantam uma melhor qualidade de vida para sua população residente e turistas.

**§ 1º.** Este instrumento de planejamento ordenará o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade nas áreas urbanas e rurais garantindo o bem-estar de seus habitantes, observadas as normas contidas nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e na Lei Orgânica deste Município, notadamente os artigos 183, 184 e 185.

**§ 2º.** Esta Lei integra, para as áreas definidas como urbana e expansão urbana, todos os requisitos dados pelo artigo 42-B do Estatuto da Cidade.

**§ 3º.** O Plano Diretor é parte integrante do sistema de planejamento e gestão do Município, alcança a totalidade de seu território e suas normas subordinam os agentes públicos e privados.



**Art.2º.** O programa de receitas e fontes, os orçamentos anual e plurianual, objetos da Lei de Diretrizes Orçamentárias do Município, deverão estar sempre em compatibilidade e congruentes com o disposto no Plano Diretor e com as prioridades e significados dos programas e ações dele decorrentes.

**Art.3º.** As propriedades urbanas e rurais devem atender à função social mediante sua adequação aos parâmetros de ordenação territorial e às diretrizes previstas nesta Lei.

**Art.4º.** As diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano, previstas no art. 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), devem, obrigatoriamente, orientar a aplicação desta Lei.

**Art.5º.** O Plano Diretor de Jaboticatubas tem como Princípios fundamentais:

- I. desenvolvimento social equânime com a inclusão social de toda a sua população urbana, dos núcleos e das comunidades rurais, constituída sobre uma economia viável em harmonia com o meio ambiente, buscando a promoção da dignidade da pessoa humana no exercitar uma economia ecológica que atenda às necessidades da atual e das futuras gerações;
- II. articulação de estratégias de desenvolvimento da cidade que busquem a cooperação com os municípios vizinhos, integrando as iniciativas públicas, privadas e não governamentais, em favor do interesse de uma comunidade regional;
- III. justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de desenvolvimento urbano;
- IV. gestão democrática, participativa e distributiva de oportunidades;
- V. desenvolver as áreas urbanas com equilíbrio e diversidade, gerando um município que ofereça oportunidades de lazer, moradia e trabalho articulados com acessibilidade e mobilidade;
- VI. desenvolver a economia local para reduzir os índices de pobreza e reduzir a desigualdade social.

**Art.6º.** O Plano Diretor de Jaboticatubas tem como objetivos específicos:

- I. orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada, prevendo políticas para assegurar o ordenamento territorial, a contínua melhoria das políticas sociais e o



- desenvolvimento sustentável do Município, tendo em vista as aspirações da população;
- II. preservar, proteger e recuperar o meio ambiente e o patrimônio cultural, histórico, paisagístico, artístico e arquitetônico do Município;
  - III. inibir a ocupação de áreas que possam apresentar riscos de desastres naturais;
  - IV. inibir a informalidade fundiária, qualquer que seja sua origem;
  - V. aumentar o acesso à infraestrutura, moradia, serviços e espaços públicos a toda a população das áreas urbanas e “Núcleos Rurais” do município;
  - VI. distribuir a oferta de comércio e serviços nas áreas urbanas do município;
  - VII. fomentar e promover o turismo no município;
  - VIII. fomentar e preservar a produção rural, por meio da proteção das áreas destinadas à produção agropecuária e artesanal, e estímulo a atividades produtivas sustentáveis e criativas;
  - IX. fortalecimento do papel regulador do Poder Público com relação à sua atuação sobre a ordem econômico-social, sobre o planejamento e ordenação territorial, bem como sobre política de saneamento ambiental, com vistas a que a sua ação contribua para proporcionar o bem-estar da população e a sustentabilidade de sua economia, ao praticar continuamente soluções que se alinhem ao avançar da sociedade e à formação de equilíbrios;
  - X. fomentar a atração de empresas de alta tecnologia e não poluidoras, instituições de ensino, logística, hotelaria e de entretenimento para o município, aproveitando a proximidade do município com o Aeroporto Internacional Tancredo Neves, principal equipamento da RMBH para concretização de seus maiores potenciais.

## **TÍTULO II – DAS DIRETRIZES PARA POLÍTICAS SETORIAIS**

### **CAPÍTULO I – DA SAÚDE**

**Art.7º.** O “Sistema Municipal de Saúde” compreenderá as estruturas física, humana, tecnológica, de recursos financeiros e materiais, os programas, a inteligência e outros componentes, direta ou indiretamente, ligados à promoção da saúde da população do Município e vizinhanças.



**Art.8º.** O Conselho Municipal de Saúde é o órgão responsável pela formulação de estratégias, acompanhamento e controle da execução da Política Municipal de Saúde, consubstanciada no Plano Municipal de Saúde.

**Art.9º.** A Secretaria Municipal de Saúde é o organismo do Poder Executivo Municipal responsável pelo planejamento e operacionalização da Política Municipal de Saúde, baseando-se nas orientações e propostas da Conferência de Saúde e nas estratégias recomendadas pelo Conselho Municipal de Saúde, no acompanhamento das ações e necessidades do dia a dia, dos recursos disponíveis, da tecnologia e do conhecimento, da pesquisa e desenvolvimento nas áreas da promoção da saúde.

**§ 1º.** A Secretaria Municipal de Saúde deverá se articular e estabelecer parcerias com entidades governamentais, não governamentais e outras, que prestem serviços ou apoiem iniciativas na área da saúde, no sentido de manter continuamente atualizada e, em aprimoramento, a efetividade do Sistema Municipal de Saúde.

**§ 2º.** A Secretaria Municipal de Saúde exercerá, observando o dispositivo no Plano Municipal de Saúde e no Código de Vigilância Sanitária, ações da vigilância sanitária.

**Art.10º.** São diretrizes e objetivos para a saúde pública no município de Jaboticatubas:

- I. Promover a ampliação do atendimento médico para aumentar a frequência de atendimentos, especialmente para aquelas comunidades localizadas na zona rural;
- II. Promover constantes melhorias nas instalações de saúde através de reformas, especialmente para aquelas comunidades localizadas na zona rural;
- III. Promover projetos de educação alimentar especialmente nas escolas para reduzir o índice de doenças como obesidade, diabetes, anemia, hipertensão; entre outras cuja prevenção pode ser feita a partir de uma alimentação adequada;
- IV. Implantar o tratamento adequado das águas nos poços artesianos que atendem a população e fazer análises nas águas dos poços pelo menos 2 (duas) vezes ao ano.



## **CAPÍTULO II – DA EDUCAÇÃO**

**Art.11º.** A educação, no seu sentido mais abrangente, direito de todos e dever da Municipalidade, da família, e de toda a comunidade, constitui a atividade primordial, permanente, para o desenvolvimento das pessoas, para a constituição dos sistemas de relações entre elas e delas com o meio ambiente em que vivem e com quem convivem, para o desenvolvimento de sua cidadania e para a sua qualificação para o trabalho.

**Art.12º.** A política municipal de educação se fundamenta nos princípios gerais da educação nacional.

**Art.13º.** São diretrizes relativas à educação:

- I. Promover melhorias na infraestrutura escolar, como reformas, e melhoramento dos acessos;
- II. Garantir que as escolas tenham todos serviços de infraestrutura em suas adjacências como abastecimento de água tratada, pavimentação, esgotamento sanitário e coleta regular de resíduos.
- III. Promover e estimular práticas de esporte nas escolas;
- IV. Executar projetos de educação ambiental;
- V. Garantir acesso ao transporte digno e seguro para os alunos da rede pública de ensino, especialmente os que residem nas comunidades rurais;
- VI. Tornar amplo e disponível o atendimento psicológico aos alunos da rede pública.

**Parágrafo Único:** Diretrizes específicas da educação municipal constarão no plano decenal da educação.

## **CAPÍTULO III – DA SEGURANÇA PÚBLICA**

**Art.14º.** São diretrizes relativas à segurança pública:

- I. promover a participação da comunidade na discussão das questões de segurança, incentivando a criação de organismos comunitários;
- II. promover a implantação descentralizada dos equipamentos necessários à melhoria das condições de segurança pública e ações de patrulhamento,



principalmente os postos policiais, incluindo as entradas da mancha urbana em seu sistema viário principal, os Núcleos distantes dos centros principais, objetivando a prevenção, redução e eliminação dos índices de criminalidade e dos sinistros;

- III. implantar sistema de controle e proteção patrimonial dos bens municipais, incluindo a instalação de portais de acesso à mancha urbana em locais estrategicamente escolhidos, os quais deverão gradualmente incorporar sistemas de vigilância eletrônica para a preservação das condições da segurança urbana.
- IV. Promover melhorias nas vias acessos às comunidades para agilizar o atendimento policial;
- V. Garantir a divulgação adequada dos programas sociais existentes.

#### **CAPÍTULO IV – DA HABITAÇÃO**

**Art.15º.** A política habitacional do Município de Jaboticatubas tem como objetivo universalizar o acesso à moradia digna a toda a população, observados os seguintes princípios:

- I. compatibilidade e integração com as políticas habitacionais Federal e Estadual, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social;
- II. moradia digna como direito e vetor de inclusão social, conforme diretrizes da Lei Federal 11.124/2005 (SNHIS);
- III. democratização, controle social e transparência dos procedimentos decisórios;
- IV. cumprimento da função social da propriedade com objetivo de coibir a especulação imobiliária e permitir o acesso à terra e ao pleno desenvolvimento das dinâmicas sociais da cidade e da propriedade urbana e rural.

**Art.16º.** São diretrizes gerais e ações específicas para política municipal de habitação no município de Jaboticatubas:

- I. utilização prioritária de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana;
- II. promover o melhor aproveitamento de vazios urbanos em áreas consolidadas, com oferta de serviços e empregos, de modo a combater a especulação imobiliária e evitar o crescimento urbano desordenado em áreas mais frágeis das cidades;



- III. a solução habitacional sempre deverá estar acompanhada de infraestrutura e de serviços públicos correspondentes e de qualidade, indispensáveis ao bem viver de sua população;
- IV. estimular soluções de arquitetura e urbanização compatíveis com os padrões de ocupação existentes, também as de caráter ecológico, considerando a tecnologia de baixo custo, eficiente, multifuncional, replicável e sustentável, utilizando de tecnologias sociais conforme necessidades e especificidades da população a ser atendida;
- V. resguardar a população da exposição a riscos ambientais;
- VI. propor a regularização fundiária sustentável;
- VII. promover a urbanização integrada de assentamentos precários.
- VIII. Demarcar os assentamentos urbanos precários e com deficiência de infraestrutura como ZEIS;
- IX. demarcar novas áreas desocupadas como ZEIS para viabilizar a oferta de habitação para a população de baixa renda.

#### SEÇÃO I – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

**Art.17º.** A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

**§ 1º** A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 dezembro de 2016, em conformidade com a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**§ 2º.** Regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) é aquela aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

**§ 3º.** Regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E) é aquela aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o parágrafo 2º deste artigo.



**§ 4º.** Considera-se população de baixa renda aquela renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos; e que não detenha posse ou propriedade de bens ou direitos em montante superior ao limite estabelecido pela Receita Federal do Brasil, para obrigatoriedade de apresentação da Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda Pessoa Física.

**Art.18º.** Constituem objetivos da Reurb:

- I. identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II. criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III. ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV. promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V. estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI. garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII. garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII. ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX. concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X. prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI. conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII. franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

**Art.19º.** Para fins desta Lei, consideram-se:

- I. núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972,



- independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- II. núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
  - III. núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;
  - IV. demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;
  - V. Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;
  - VI. legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
  - VII. legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;
  - VIII. ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.

**§ 1º** Para fins da Reurb, ficam dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios desde que haja parecer favorável da prefeitura.



**§ 2º** Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estado ou Município, a Reurb observará, também, o disposto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da Reurb, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso.

**§ 3º** No caso de a Reurb abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admitida regularização, será exigida também a anuência do órgão gestor da unidade, desde que estudo técnico comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior.

## SEÇÃO II – DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art.20º.** O projeto de regularização fundiária conterà, no mínimo:

- I. levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- II. planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- III. estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV. projeto urbanístico;
- V. memoriais descritivos;
- VI. proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VII. estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- VIII. estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;



- IX. cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
- X. termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

**Parágrafo único:** O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

**Art.21º.** O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

- I. das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
- II. das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
- III. quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- IV. dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- V. de eventuais áreas já usucapidas;
- VI. das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- VII. das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- VIII. das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
- IX. de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

**§ 1º.** Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

- I. sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
- II. sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;



- III. rede de energia elétrica domiciliar;
- IV. soluções de drenagem, quando necessário; e
- V. outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º. A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º. As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 4º. O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 5º. A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 6º. Na hipótese de utilização, pelo poder público, de peças técnicas e projetos de regularização fundiária elaborados por empresas privadas e particulares em geral, será necessária, para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), a anuência dos autores ou de quem detenha os direitos autorais.

§ 7º. As unidades desocupadas e não comercializadas do titular originário do domínio da área alcançadas pela Reurb, na forma do inciso I do caput deste artigo, poderão ser caucionadas ou averbadas em alienação fiduciária e colocadas em garantia para as obras de infraestrutura essenciais, consignando-se o poder público como beneficiário da garantia estabelecida.

**Art.22º.** Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção, podendo utilizar-se de recursos financeiros públicos e privados.



**§ 1º.** Os projetos e as obras de infraestrutura essencial na Reurb-S ou Reurb-E, incluindo vias de acesso, iluminação pública, solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, ligações domiciliares de abastecimento de água e de energia elétrica e valores despendidos com indenizações aos antigos proprietários, poderão ser financiados com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), bem como por outras fontes de financiamento públicas, privadas ou internacionais.

**§ 2º.** Garantida a previsão de restituição integral dos valores disponibilizados, ficam autorizados a realizar as operações financeiras para as obras de infraestrutura referidas no § 1º os órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista, que operem na execução de política habitacional e de infraestruturas conexas.

**§ 3º.** As garantias para as operações financeiras para as obras de infraestrutura e melhorias essenciais para a Reurb são as previstas no art. 17 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e deverão ser incluídas na Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

**§ 4º.** O cálculo dos valores devidos pelos beneficiários da Reurb poderá ser realizado adotando-se como critério as áreas dos imóveis regularizados, individualmente considerados.

**Art.23º.** Fica autorizada a transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista no art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), para fins de viabilizar a elaboração de projetos, a indenização e a realização das obras de infraestrutura em projetos de Reurb-S.

**Parágrafo único:** A prefeitura poderá receber imóveis para o atendimento das finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado ou desapropriado amigavelmente.



**Art.24º.** Na Reurb-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

- I. implantação dos sistemas viários;
- II. implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
- III. implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

**§ 1º.** As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

**§ 2º.** Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

**Art.25º.** Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

**§ 1º.** Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da Reurb a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.

**§ 2º.** Na Reurb-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

## **CAPÍTULO V – DO SANEAMENTO BÁSICO**

**Art.26º.** O saneamento básico compreende os seguintes serviços:

- I. abastecimento de água potável;
- II. esgotamento sanitário doméstico e industrial;
- III. limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos.



**Art.27º.** A política municipal de saneamento compreende as seguintes políticas específicas, nos termos da Lei Federal nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007:

- I. política de abastecimento de água;
- II. política de esgotamento sanitário;
- III. política de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos.

**Parágrafo único:** A política de resíduos sólidos rege-se também pelas disposições da Lei Federal nº 12.305, de 02 de agosto de 2010, que institui a política nacional de resíduos sólidos.

**Art.28º.** São diretrizes e objetivos para o saneamento básico no município:

- I. Garantir que toda população tenha acesso à água tratada e nas condições indicadas pelo Ministério da Saúde;
- II. Promover o tratamento de águas nos poços de captação que atendem as comunidades rurais;
- III. Desenvolver projetos de captação superficial de água para demandas futuras;
- IV. Dar assistência, suporte e capacitação às Associações de Moradores no seu trabalho como gestores de abastecimento de água local;
- V. Revisar Plano Municipal de Saneamento Básico num prazo máximo de 5 (cinco) anos após a data de sua aprovação.
- VI. Erradicar o uso de fossas rudimentares no município, substituindo por fossas sépticas ou redes de esgoto;
- VII. Elaborar estudos para compreender a capacidade e eficiência das ETEs no município;
- VIII. Ampliar o serviço de coleta de resíduos nas comunidades rurais;
- IX. Elaborar Plano de Gestão de Resíduos Sólidos - PGRS num prazo máximo de 5 anos a partir da publicação desta lei.

**§ 1º.** As diretrizes específicas e ações da política municipal de saneamento estão definidas no “Plano Municipal de Saneamento Básico de Jaboticatubas”.

**§ 2º.** O Poder Público desenvolverá mecanismos institucionais, que compatibilizem as ações de saneamento básico, habitação, desenvolvimento urbano, e conservação do meio ambiente, observadas as diretrizes para os serviços públicos de saneamento



básico e Política Nacional de Saneamento Básico, propostas pelo Ministério das Cidades, conforme Lei Federal Nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007.

**§ 3º.** O Poder Público Municipal poderá compor ou integrar-se com outros municípios, em soluções associativas ou consorciadas, nos casos em que se couberem ações conjuntas, principalmente na solução da destinação final de resíduos sólidos e hospitalares.

**§ 4º.** Todos os serviços de saneamento, exercidos diretamente ou concedidos pela Municipalidade, devem ser custeados por taxa cujo valor deve ser suficiente para cobrir seu custo operacional, assegurando as receitas indispensáveis a esta prestação de serviços com qualidade e confiabilidade, assegurando, ao mesmo tempo, a capacidade de sua expansão e modernização para atender a demandas futuras da população.

**§ 5º.** A administração das medidas de saneamento ligadas a empreendimentos produtivos, industriais, de agronegócios e comerciais é da responsabilidade direta dos seus proprietários, os quais podem, se for o caso, fazer convênios com o Município.

**§ 6º.** Medidas alternativas aos sistemas mais comuns ou a aqueles indicados pelo poder público municipal para promoção da universalização do saneamento deverão ser discutidos com a população afetada pelo sistema e pela população do entorno, considerando a área diretamente afetada e indiretamente afetada, conforme licenciamento ambiental, através de consulta pública.

**Art.29º.** As ações comunitárias de controle e de obras de saneamento básico serão executadas diretamente ou por meio de concessão ou permissão, visando o atendimento mais adequado à população.

#### SEÇÃO I – DA POLÍTICA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL

**Art.30º.** São diretrizes da política de abastecimento de água potável:

- I. estender o sistema público de abastecimento de água tratada à totalidade da população urbana da área urbana, bem como a população residente nos Núcleos Rurais e em suas comunidades rurais;



- a) Promover a melhoria do abastecimento de água na área urbana e industrial do Distrito de São José do Almeida realizado através de estudo técnico adequado.
- II. implantar um sistema alternativo de abastecimento com diferentes captações e conexões entre elas para fazer frente a estiagens e secas;
- III. implantar sistema de monitoramento da qualidade da água de abastecimento, que inclua o cadastro das redes de distribuição de água do Município e dos demais dispositivos do sistema de abastecimento;
- IV. promover o desenvolvimento de soluções específicas de abastecimento de água para atender, de forma abrangente, a todos os Núcleos Rurais e os grupos comunitários a ela vinculados, observando as seguintes diretrizes:
- a) considerar a captação de fontes superficiais como preferencial;
- b) planejar e construir reservatórios de água potável de forma que o volume reservado possa garantir três dias de consumo para a população atendida, no caso de desabastecimento;
- c) planejar e construir unidades de desinfecção e fluoretação moduladas, utilizando em todas as comunidades os mesmos processos e equipamentos;
- d) proteger as captações e todo o sistema de adução, armazenamento e distribuição, assegurando a não contaminação e a qualidade da água, nos termos da legislação vigente, até os pontos de consumo pela população;
- e) planejar a ampliação e a construção de redes de distribuição de água de forma a atender a toda a população em todas as comunidades, conforme definido pelo Plano Municipal de Saneamento Básico;
- f) manter o sistema de medição da água através de hidrômetros, acompanhado de uma regulação de preços, que permitam à Municipalidade ou a concessionário fazer frente às despesas de custeio do sistema de abastecimento de água potável e arcar com os investimentos necessários à sua expansão e modernização com os menores níveis tarifários para sua população;
- V. promover campanhas elucidativas junto à população com os objetivos de conscientizar os usuários da importância do uso racional da água e da necessidade de sua preservação, combatendo as perdas e desperdícios;
- VI. desenvolver e implantar estudos e práticas de manejo das águas pluviais, tendo como unidade de referências as “bacias” e “sub-bacias”, envolvendo órgãos



municipais e metropolitanos de fiscalização e controle, considerando ainda a participação da população local com finalidade de desenvolver uma política municipal participativa de planejamento e gestão das águas.

**Art.31º.** O Poder Público Municipal, através da Secretaria de Meio Ambiente e das concessionárias do serviço de abastecimento, poderá contratar, celebrar convênio com laboratório, para efetuar regular e periodicamente as análises de controle da potabilidade da água distribuída à população e da qualidade do resíduo do esgoto tratado ou não despejado nos rios, ribeirões e córregos, estabelecendo uma rotina de divulgação dos resultados.

**Parágrafo único:** Cabe à população contribuir para a fiscalização da qualidade da água, do controle de acesso aos recursos hídricos e da ocupação do seu entorno, preferencialmente através da sociedade civil organizada.

## SEÇÃO II – DO ESGOTAMENTO SANITÁRIO

**Art.32º.** São diretrizes da política de esgotamento sanitário:

- I. promover, no perímetro urbano do Município, a coleta de esgotos sanitários, doméstico e industrial, bem como a implantação de interceptores, de estações de tratamento, e destinação final de subproduto e/ou efluente oriundo do processo, em condições ambientais corretas conforme a legislação pertinente;
- II. desenvolver a rede de esgotos sanitários da área urbana do Município, visando:
  - a) o atendimento a todas as moradias existentes;
  - b) a implantação de interceptores de esgotos sanitários;
  - c) a implantação das estações de tratamento de esgotos (ETE) nas regiões da área urbana, em local de menor impacto ambiental e social;
  - d) a eliminação gradual das atuais fossas sépticas das áreas urbanas através de um amplo programa de sua desativação e biorremediação se for o caso.
- III. apoiar e monitorar a implantação de sistemas alternativos de saneamento nas comunidades dos Núcleos Rurais, tais como bacias de evapotranspiração, biodigestores, fossas sépticas convencionais e econômicas de grande e pequeno porte, banheiro seco;



- IV. implantar o sistema de tarifas públicas dos serviços de esgotamento sanitário que permitam à Municipalidade fazer frente às despesas de investimento e custeio do sistema de coleta e tratamento dos esgotos sanitários;
- V. promover a elaboração de soluções específicas, técnica e economicamente viáveis, para atender de forma abrangente, a todos os “Núcleos Rurais”;
- VI. estabelecer um programa regular de monitoramento da qualidade da água dos corpos receptores da área urbana e das comunidades rurais, inclusive do lençol freático onde houver lançamento de efluentes sanitários;
- VII. avaliar os parâmetros dos locais de monitoramento, principalmente quanto à presença de agentes patogênicos e substâncias nocivas à saúde.

**Parágrafo único.** A solução e o tratamento de esgoto, portanto, deverá ser feito de forma descentralizada e com tecnologias adequadas à economicidade e ao seu pleno funcionamento.

**Art.33º.** Nas iniciativas de novos empreendimentos industriais, comerciais, agronegócios e loteamentos urbanos, a Administração Municipal, por meio de seus órgãos competentes, estipulará a obrigatoriedade da destinação adequada dos efluentes sanitários. Para tanto, será exigido que tais efluentes sejam encaminhados para a rede oficial de tratamento de esgotos ou para Estações de Tratamento de Esgotos (ETE), mediante processos de tratamento primário e secundário de esgoto sanitário. Estes procedimentos, essenciais para o licenciamento ambiental e urbanístico, devem ser integralmente incluídos nos investimentos dos proprietários ou incorporadores dos empreendimentos, cabendo a eles a execução dos mesmos.

**§ 1º.** Nos loteamentos e desmembramentos, o uso de fossas sépticas somente será admitido em lotes com área mínima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), desde que verificada a viabilidade ambiental no âmbito do licenciamento ambiental e que inexistir alternativa para a adequada destinação final dos efluentes nas Diretrizes de Viabilidade Técnica emitidas pelo órgão gestor ou concessionária do sistema de esgotamento sanitário local.

**§ 2º.** No que diz respeito à instalação de fossas sépticas em loteamentos e desmembramentos urbanos, tal implantação será realizada de maneira progressiva,



ao longo da implantação das edificações. A inclusão das fossas sépticas nos projetos arquitetônicos das edificações a serem submetidos à aprovação da Prefeitura Municipal será obrigatória.

**§ 3º.** Todas as fossas sépticas implantadas devem seguir os padrões fixados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, quando permitido o seu uso, conforme casos específicos do presente artigo.

**§ 4º.** Os lotes que não se enquadram no descrito no § 1º obrigatoriamente devem ser interligados às redes de esgotamento sanitário.

### SEÇÃO III – DA COLETA E DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS OU LIMPEZA URBANA

**Art.34º.** São diretrizes da Política de Coleta e Disposição de Resíduos Sólidos, ou Limpeza Urbana:

- I. garantir o sistema de limpeza urbana, com coleta seletiva dos resíduos sólidos, à totalidade da população urbana da área urbana e coleta alternativa específica às demais populações dos Núcleos Rurais e coletas não convencionais nas áreas rurais, em todas as fases do processo;
- II. promover a inserção do Município nos programas estaduais e federais de apoio, incentivos e investimentos para coleta e disposição de resíduos sólidos;
- III. instalar coletores fixos de portes diversos, contribuindo para a manutenção da limpeza das vias públicas e desenvolver programas de educação e incentivo da população para a prática da coleta seletiva;
- IV. implantar o sistema municipal intermediário de tratamento de resíduos sólidos, constituído por serviços próprios ou de terceiros;
- V. fundamentar e propor campanhas educativas quanto ao prejuízo causado com o lançamento de resíduos sólidos nas margens e no leito dos rios, ribeirões e córregos, principalmente de materiais descartáveis, destinação final das embalagens de produtos agrotóxicos e defensivos utilizados na zona rural;
- VI. fundamentar a integração com Municípios vizinhos e agências federal e estadual, no que refere à destinação final de resíduos sólidos na região;



- VII. assegurar a coleta e transporte de lixo doméstico produzido nos locais de difícil acesso, no perímetro urbano, contando com a contribuição da população, através de alternativas do sistema geral de coleta;
- VIII. incentivar e promover o tratamento de lixo gerado pelas comunidades dos Núcleos Rurais e em sua área rural, inclusive reciclagem de matéria orgânica e destinação final de embalagens de produtos tóxicos e defensivos;
- IX. estimular e criar parcerias para a implantação de coleta seletiva principalmente através de cooperativas e associações, dando apoio institucional, possibilitando parcerias, auxiliando na obtenção dos recursos e investindo em capacitação associada à inclusão social e à emancipação econômica de catadores de materiais reutilizáveis e recicláveis.

## **CAPÍTULO VI – DO MEIO AMBIENTE**

**Art.35º.** A Política de Municipal de Meio Ambiente definida pela Lei Municipal 2.674 de 23 de junho de 2020, visa a proteção, preservação, conservação, controle e melhoria do meio ambiente e da qualidade de vida no município de Jaboticatubas, de forma a harmonizar as atividades econômicas e sociais, visando o desenvolvimento sustentável, com fundamento no artigo 23, incisos VI e VII, no artigo 30, incisos I e II e no artigo 225 da Constituição Federal de 1988, no artigo 9º da Lei Complementar nº 140 de 8 de dezembro de 2011 e na Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981.

**Art.36º.** A Política Municipal de Meio Ambiente tem como objetivo geral a proteção da qualidade do meio ambiente e o equilíbrio ecológico, mediante a integração do planejamento e das políticas públicas municipais, de forma a alcançar o desenvolvimento sustentável e a proteção ambiental, e a compatibilizar o desenvolvimento econômico social com a proteção da qualidade do meio ambiente e ao equilíbrio ecológico.

**Art.37º.** São diretrizes para o Meio Ambiente:

- I. incentivar o turismo ecológico tendo como rota a APA Carste, a Fazenda da Jaguará, o Parque do Sumidouro, a Fazenda das Minhocas, a Área de Proteção de Macaúbas (SAP Macaúbas), a APA do Morro da Pedreira, o Parque Nacional



- da Serra do Cipó, o Rio Das Velhas, o Rio Cipó, O Ribeirão Jaboticatubas e o Rio Vermelho;
- II. promover ações de educação ambiental, com o fim de favorecer a preservação ambiental;
  - III. proteger os recursos hídricos;
  - IV. a utilização sustentável do meio ambiente e da produção agrária;
  - V. promover a educação ambiental multidisciplinar nas escolas do Município e disseminar as informações necessárias ao desenvolvimento da consciência crítica da população para a conservação do meio ambiente;
  - VI. estimular e promover o reflorestamento com espécimes nativos, objetivando especialmente as várzeas os topos das montanhas ou morros, a proteção de encostas, de taludes das obras civis, principalmente nos taludes da calha dos rios das Velhas, Jaboticatubas, Cipó e Vermelho, além das áreas em torno das lagoas;
  - VII. estimular e promover a revitalização, com espécimes nativos, das matas ciliares, das nascentes e dos talvegues;
  - VIII. garantir a atuação do Conselho Municipal de Meio Ambiente, CODEMA, como órgão de assessoramento e fiscalização da política ambiental do Município;
  - IX. promover a criação de parques públicos na área urbana e nos Núcleos Rurais do Município e prosseguir estimulando a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural, RPPNs, por parte da iniciativa privada;
  - X. desenvolver programas próprios ou em parcerias com órgãos e entidades estaduais e federais visando ao manejo sustentável das áreas com remanescentes de vegetação nativa, contemplando, inclusive, os projetos de florestamento para os pequenos e médios produtores rurais utilizando espécimes nativos;
  - XI. desenvolver e estimular programa de recuperação das “micro bacias” hidrográficas do Município, buscando o apoio e a parceria de órgãos e entidades estaduais e federais bem como órgãos de representação especializados;
  - XII. implantar e manter hortos florestais, hortas e pomares escolares e comunitários que visem à recomposição da flora nativa e à produção de espécimes destinados à arborização dos logradouros públicos e à distribuição de mudas para a população jaboticatubense;



- XIII. implantar “portal de entrada” para o Parque Nacional da Serra do Cipó, conforme local e diretrizes dos gestores do Parque e da APA do Morro da Pedreira;
- XIV. proibir o uso de agrotóxicos para controle de vegetação ou pragas nas áreas públicas das áreas urbanas, principalmente em passeios e praças;
- XV. regulamentar, no código de posturas municipal, a utilização de som automotivo em locais públicos e privados;
- XVI. investir em mapeamento geotécnico e geológico;
- XVII. atentar para o déficit habitacional, permitindo à população viver em áreas e condições adequadas e evitar a ocupação informal em áreas de risco;
- XVIII. Restringir a ocupação urbana em áreas de risco geológico;
- XIX. Restringir a ocupação urbana em áreas de risco à erosão;
- XX. Garantir a preservação adequada dos remanescentes de floresta estacional com características de mata atlântica e remanescentes de floresta de cerrado.

**§ 1º.** Aquele que explorar ou realizar atividade, obra ou serviço potencialmente poluidor ou utilizador de recursos naturais fica sujeito às exigências estabelecidas pelos órgãos integrantes do SIAM, a título de medidas preventivas, mitigadoras de recuperação e/ou compensatórias em conformidade com a Lei Municipal nº 2.674 de 23 de junho de 2020.

**§ 2º.** As Reservas Legais deverão contribuir com a integralidade de suas áreas para a formação de áreas verdes urbanas.

**Art.38º.** Deverão ser adotadas medidas específicas, através do CODEMA e COMDEC, para articulação com as diretrizes da Política Nacional de Proteção e Defesa Civil, dadas pela Lei Federal 12.608/2012 e conseqüentemente alcançar viabilização das diretrizes para áreas com restrição a ocupação e controle especial em função de ameaças de desastres naturais.

#### SEÇÃO I – COMPENSAÇÃO AMBIENTAL

**Art.39º.** Nos casos de licenciamento ambiental de empreendimentos de significativo impacto ambiental, assim considerado pelo órgão ambiental competente, com fundamento em estudo de impacto ambiental e respectivo relatório - EIA/RIMA, o



empreendedor é obrigado a apoiar a implantação e manutenção de unidade de conservação do Grupo de Proteção Integral, de acordo com o disposto na Lei Federal 9.985 de 18 de julho de 2.000.

**§ 1º.** O montante de recursos a ser destinado pelo empreendedor para esta finalidade não pode ser inferior a meio por cento dos custos totais previstos para a implantação do empreendimento, sendo o percentual fixado pelo órgão ambiental licenciador, de acordo com o grau de impacto ambiental causado pelo empreendimento.

**§ 2º.** Ao órgão ambiental licenciador compete definir as unidades de conservação a serem beneficiadas, considerando as propostas apresentadas no EIA/RIMA e ouvido o empreendedor, podendo inclusive ser contemplada a criação de novas unidades de conservação.

**§ 3º.** Quando o empreendimento afetar unidade de conservação específica ou sua zona de amortecimento, o licenciamento a que se refere o caput deste artigo só poderá ser concedido mediante autorização do órgão responsável por sua administração, e a unidade afetada, mesmo que não pertencente ao Grupo de Proteção Integral, deverá ser uma das beneficiárias da compensação definida neste artigo.

**§ 4º.** A obrigação de que trata o caput deste artigo poderá, em virtude do interesse público, ser cumprida em unidades de conservação de posse e domínio públicos do grupo de Uso Sustentável.

**Art.40º.** A ação ou omissão das pessoas físicas ou jurídicas que importem inobservância aos preceitos desta Lei e a seus regulamentos ou resultem em dano à flora, à fauna e aos demais atributos naturais das unidades de conservação, bem como às suas instalações e às zonas de amortecimento e corredores ecológicos, sujeitam os infratores às sanções previstas em lei.

## SEÇÃO II – DAS DIRETRIZES PARA ÁREAS COM RESTRIÇÃO A OCUPAÇÃO EM FUNÇÃO DE AMEAÇA DE DESASTRES NATURAIS

**Art.41º.** Áreas com restrição a ocupação são aquelas que tem grande potencial de originar desastres naturais, sejam eles deslizamentos, alagamentos ou contaminação



do solo e das águas e devem receber tratamento especial priorizando a manutenção de seu estado natural, conforme as seguintes diretrizes:

- I. promover a recuperação da cobertura vegetal, principalmente relativas as matas ciliares e espécies protegidas da flora regional;
- II. promover a recuperação das áreas com degradação do solo;
- III. garantir a qualidade da água para o abastecimento, atividades de lazer e convívio social;
- IV. preferencialmente, remover edificações para fins urbanos de áreas de preservação permanente relacionadas aos cursos d'água, em áreas de encostas com declividade acima de quarenta e sete por cento e daquelas com histórico ou possibilidade de alagamento, atendendo ainda diretrizes alternativas dadas pela Política Nacional de Proteção e Defesa Civil;
- V. promover a exploração sustentável das áreas de preservação e conservação;
- VI. promover a constituição de áreas de recreação, lazer e convívio social preservando o ambiente natural;
- VII. evitar a contaminação do solo e da água, através da instalação de infraestrutura de saneamento adequada;
- VIII. evitar deslizamentos e erosões de grande extensão originadas da remoção da cobertura vegetal e conseqüente degradação do solo.

**§ 1º.** As áreas de preservação permanente, sejam referentes a cursos d'água ou declividade, deverão ser reconstituídas conforme diretrizes da Lei Federal 12.651/2012 (Código Florestal).

**§ 2º.** A Municipalidade deverá estabelecer, através do COMDEC e CODEMA, um programa de incentivo para propriedades que preservem as áreas de preservação permanente em regiões demarcadas como de restrição à ocupação em função de ameaça de desastres naturais, conforme as seguintes diretrizes:

- I. doação de mudas de espécies nativas e frutíferas para reflorestamento de áreas de preservação permanente;
- II. apoio a construção de cercas para proteção de mananciais, através de concessão de subvenções econômicas aos produtores rurais;
- III. apoio na execução de outras práticas conservacionistas, visando ao manejo integrado dos recursos naturais na "micro bacia";



IV. conformidade com as diretrizes Federais, Estaduais e Municipais quanto à conservação e uso sustentável destas áreas.

**§ 3º.** Os terrenos inteiramente ou parcialmente contidos em áreas de restrição a ocupação só poderão passar por processo de parcelamento do solo para fins urbanos, seja por desmembramento, seja por loteamento, caso apresentado Estudo Geológico Geotécnico, acompanhado de registro de responsabilidade técnica, que demonstre que o parcelamento e a edificação da área parcelada não contribuirão para a geração de situações de risco.

**§ 4º.** As áreas com restrição à ocupação em função de ameaça de desastres naturais estão delimitadas no mapa do Anexo VIII desta lei.

### SEÇÃO III – DAS DIRETRIZES PARA ÁREAS SUJEITAS A CONTROLE ESPECIAL EM FUNÇÃO DE AMEAÇA DE DESASTRES NATURAIS

**Art.42º.** Áreas definidas como de controle especial são aquelas que tem potencial de originar desastres naturais, sejam eles deslizamentos, alagamentos ou contaminação do solo e das águas caso não recebam ocupação urbana com infraestrutura adequada e controle rigoroso de uso e ocupação; devem receber tratamento especial priorizando a ocupação em equilíbrio com as áreas naturais, conforme as seguintes diretrizes:

- I. preservar as áreas com cobertura vegetal nativa, principalmente as matas ciliares e espécies protegidas da flora regional, evitando sua retirada e incentivando a conservação;
- II. preservar as nascentes e cursos d'água, evitando sua contaminação ou degradação e incentivando sua conservação;
- III. evitar a degradação do solo através de incentivo do uso sustentável e ocupação urbana com infraestrutura adequada;
- IV. controlar ocupações existentes e impedir novas ocupações urbanas nas áreas de preservação permanente relacionadas aos cursos d'água;
- V. controlar ocupações existentes e evitar novas ocupações urbanas nas áreas de encostas com declividade acima de trinta por cento;
- VI. evitar a ocupação urbana em áreas com histórico ou possibilidade de alagamento;
- VII. promover a exploração sustentável das áreas de preservação e conservação;



VIII. promover a constituição de áreas de recreação, lazer e convívio social equilibradas com o ambiente natural;

IX. contribuir para o crescimento ordenado, com infraestrutura adequada e com equilíbrio entre os meios natural e urbano.

**§ 1º.** Não será admitido que novos lotes urbanos incidam, ainda que parcialmente, sobre áreas de preservação permanente nos limites das áreas definidas como de controle especial.

**§ 2º.** Poderá ser realizada “Operação Urbana” ou “Regularização Fundiária” para promover melhoria de infraestrutura básica, acesso, geração de áreas públicas e remoção de lotes urbanos inteiramente contidos nas áreas de preservação permanente.

**§ 3º.** Nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos, deverão ser projetados e executados, as custas do empreendedor, considerando que são infraestrutura básica, equipamentos públicos que promovam melhoria da drenagem superficial, tratamento do esgotamento sanitário, contenção de encostas de declividade superiores a 30% (trinta por cento).

**§ 4º.** Os projetos de loteamento do solo e os projetos urbanísticos deverão garantir a condição sustentável de descarga pluvial e estabilidade de encostas de sua respectiva área por meio da implantação de estruturas de retenção, detenção e infiltração, conforme estudo específico.

**§ 5º.** As áreas sujeitas a controle especial em função de ameaça de desastres naturais estão delimitadas no mapa do Anexo VIII desta lei.

#### SEÇÃO IV –DO PROGRAMA DE BENEFÍCIOS POR SERVIÇOS AMBIENTAIS

**Art.43º.** Fica criado o Programa de Benefícios por Serviços Ambientais – PBSA e o poder executivo autorizado a prestar serviços e dar apoio financeiro aos proprietários de imóveis do município que promoverem as seguintes ações:

- I. preservação, conservação ou recuperação de áreas de relevância ambiental, em especial aquelas relacionadas com a produção da água, conservação da



biodiversidade, regulação climática e proteção da cobertura e da qualidade do solo.

- II. manutenção, recuperação, recomposição e enriquecimento de remanescentes florestais;
- III. recuperação de nascentes, matas ciliares e demais áreas de preservação permanente;
- IV. recuperação, recomposição e enriquecimento de áreas de reserva legal;
- V. cessão de área para soltura de animais silvestres, mediante critérios a serem definidos pelos órgãos municipais responsáveis pela conservação da fauna silvestre e da biodiversidade.

**§ 1º.** Para os fins desta Lei, consideram-se as definições constantes no artigo 2º da Lei Federal nº 14.119, de 2021, respeitadas as especificidades previstas na legislação municipal.

**§ 2º.** Os proprietários e suas propriedades deverão ser previamente cadastrados no Programa de Benefícios por Serviços Ambientais (PBSA).

**§ 3º.** Não poderão participar do programa imóveis com irregularidades fundiárias.

**§ 4º.** Os serviços e apoio financeiro serão concedidos após a verificação da execução de ações para o cumprimento de metas estabelecidas pelo programa.

**§ 5º.** Fica o poder público municipal responsável por criar, por decreto, um plano de pagamentos para o programa.

**§ 6º.** O pagamento de que trata o Programa de Benefícios por Serviços Ambientais (PBSA) constitui retribuição, monetária ou não, ofertada aos proprietários ou possuidores de imóveis.

**Art.44º.** A gestão do Programa de Benefícios por Serviços Ambientais (PBSA) ficará a cargo da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

**Art.45º.** O proprietário contemplado com o apoio financeiro assinará um Termo de Compromisso contendo as ações a serem adotadas e prazo de vigência.



**§ 1º.** O Município poderá promover a fiscalização, sem prévia comunicação, para atestar o cumprimento do Termo de Compromisso.

**§ 2º.** Constatado qualquer descumprimento do Termo de Compromisso, o acordo será interrompido, podendo o proprietário ser obrigado a ressarcir os prejuízos à coletividade, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, de ordem civil e criminal.

**§ 3º.** A obrigação do Cumprimento do Termo de Compromisso fica assegurada durante o prazo de vigência fixado, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**§ 4º.** No Termo de Compromisso constará que, sobre a propriedade, incidirá o direito de preempção, conforme estabelecido nesta lei.

**Art.46º.** A propriedade deverá ser habilitada, mediante cadastro pelos seus proprietários, por meio de solicitação à Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

**§ 1º.** O sistema de habilitação e cadastro deverá ser desenvolvido pela Secretaria de meio ambiente.

**§ 2º.** Para o cadastro o proprietário deverá apresentar:

- I. cópia da Certidão de Registro do Imóvel (CRI), atualizada;
- II. cópia do documento de identidade do proprietário do imóvel;
- III. cópia do CCIR devidamente quitado;
- IV. CAR – Cadastro Ambiental Rural
- V. cópia da certidão negativa de débitos federal;
- VI. levantamento planialtimétrico da gleba, contendo a identificação das áreas de relevância ambiental e sobreposto à uma foto aérea;
- VII. relatório técnico com a descrição das condições físicas e ambientais da gleba.

**§ 3º.** Os documentos deverão ser entregues em formato digital, sendo PDF para os documentos e DWG/DXF para o levantamento planialtimétrico.

**§ 4º.** Considera-se áreas de relevância ambiental, que devem incidir sobre o imóvel, para participação no PBSA:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICATUBAS

Praça Nossa Senhora da Conceição, 38 - Centro - CEP: 35.830-000 - Jaboticatubas/MG

- I. áreas de preservação permanente, conforme indicado pelo artigo 4º da Lei Federal nº 12.651 de 2012;
- II. reservas legais devidamente averbadas na matrícula ou cadastradas no CAR;
- III. incidência de unidade de conservação, conforme indicação do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC);
- IV. área de relevância regional da fitofisionomia mata atlântica, classificadas na categoria muito alta no ZEE-MG, disponível na IDE-SISEMA;
- V. área de relevância regional da fitofisionomia cerrado, classificadas na categoria muito alta no ZEE-MG, disponível na IDE-Sisema;
- VI. áreas prioritárias para conservação, classificadas na categoria muito alta no ZEE-MG, disponível na IDE-Sisema;
- VII. áreas prioritárias para recuperação, classificadas na categoria muito alta no ZEE-MG, disponível na IDE-Sisema;
- VIII. áreas de solo exposto classificadas como muito alta no ZEE-MG, disponível na IDE-Sisema;
- IX. áreas localizadas nas macrozonas MPAP, MURS e MPMAR, estabelecidas no Anexo I desta lei.

**Art.47º.** O Projeto de Prestação de Serviços consiste de um documento, indicando qual a atual situação da propriedade cadastrada e quais serão as metas e ações que deverão ser observadas para que seja concedido o apoio financeiro.

**§ 1º.** O Projeto de Prestação de Serviços, elaborado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, deverá ser composto de notas técnicas, representações cartográficas, imagens e outros recursos que justifiquem a aplicação das metas e ações necessárias.

**§ 2º.** O Projeto de Prestação de Serviços, elaborado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, deverá ser aprovado pelo CODEMA.

**§ 3º.** A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, deverá realizar vistoria na propriedade para elaboração do Projeto de Prestação de Serviços.

**§ 4º.** São metas a serem atingidas pelos projetos:



- I. recuperação integral das áreas degradadas;
- II. manutenção de área preservada por determinado tempo;
- III. aumento de cobertura vegetal;
- IV. assegurar às águas qualidade compatível com os usos mais exigentes a que forem destinadas;
- V. diminuir os custos de combate à poluição das águas, mediante ações preventivas permanentes;
- VI. diminuição do consumo de energia elétrica da propriedade, conforme percentual indicado pelo poder público municipal;
- VII. diminuição da geração, conforme percentual indicado pelo poder público municipal, de resíduos sólidos;
- VIII. diminuição, conforme percentual indicado pelo poder público municipal, da contaminação do solo e das águas por elementos químicos e agrotóxicos.

**§ 5º.** São ações a serem definidas no projeto e realizadas pelo proprietário:

- I. adoção de práticas conservacionistas de solo, com finalidade de abatimentos efetivos da erosão e da sedimentação;
- II. instituir Reserva Particular do Patrimônio Natural, em conformidade com o disposto pelo SNUC;
- III. implantação de sistema de saneamento ambiental rural com a finalidade de dar tratamento adequado ao abastecimento da água, tratamento de efluentes líquidos e disposição adequada dos resíduos sólidos das propriedades rurais;
- IV. reflorestamento com espécies nativas;
- V. instituição de programa de educação ambiental;
- VI. adoção do sistema de produção agroecológico;
- VII. implantação de microgeração ou minigeração distribuída de energia elétrica;
- VIII. tratamento dos resíduos sólidos na própria na propriedade;
- IX. diminuição da utilização de agrotóxicos e insumos químicos poluentes nas produções;
- X. zero utilização de agrotóxicos nas produções;
- XI. obtenção de certificado de produção orgânica.

**§ 6º.** Poderão ser definidas outras ações ou metas para o projeto, desde que em comum acordo com o proprietário.



**§ 7º.** O prazo mínimo para execução das ações e verificação das metas estabelecidas no Projeto de Prestação de Serviços será de cinco anos.

**Art.48º.** O apoio financeiro por prestação de serviços ambientais será concedido por meio da emissão de Certificado de Crédito Ambiental.

**§ 1º.** O Crédito Ambiental recebido pelo proprietário poderá ser utilizado para pagamento dos tributos municipais, IPTU, ISS, ITBI e Taxas, pagamento de lance em leilões de bens do Município ou pagamento por serviços que poderão ser prestados pela Prefeitura Municipal em sua propriedade.

**§ 2º.** Na concessão do Crédito Ambiental terão prioridade os proprietários que se enquadrem nas seguintes condições:

- I. agricultores familiares, de acordo com a Lei Federal nº 11.326, de 2006;
- II. produtores rurais cuja propriedade ou posse tenha área de até quatro módulos fiscais;
- III. produtores rurais cujas propriedades estejam localizadas em Unidades de Conservação de categorias de manejo sujeitas à desapropriação e em situação de pendência na regularização fundiária;
- IV. os proprietários de imóveis localizados nas Áreas de Interesse Ecológico definidas nesta Lei;

**§ 3º.** O benefício será progressivamente estendido a todos os proprietários habilitados, observadas as disponibilidades orçamentária e financeira do município.

**§ 4º.** Nos casos de estabelecimento de ações de recuperação da área de Reserva Legal e de APP, os créditos poderão ser substituídos pelo fornecimento de insumos para apoiar a recuperação necessária, conforme indicação do Projeto de Prestação de Serviços.

**Art.49º.** Os recursos para a pagamento do Certificado de Crédito Ambiental serão provenientes prioritariamente do Fundo Municipal de Meio Ambiente:

**§ 1º.** Poderão ser utilizados outros recursos para pagamento do Certificado de Crédito Ambiental, desde que aprovados na Lei de Orçamento Anual.



§ 2º. Fica o município autorizado a firmar convênio com entidades governamentais e da sociedade civil com a finalidade de apoio técnico e financeiro ao Programa de Benefício por Serviços Ambientais.

#### SEÇÃO V – ÁREAS DE RELEVANTE INTERESSE ECOLÓGICO

**Art.50º.** A Área de Relevante Interesse Ecológico é uma área em geral de pequena ou média extensão, com pouca ou nenhuma ocupação humana, com características naturais extraordinárias ou que abriga exemplares raros da biota regional, e tem como objetivo manter os ecossistemas naturais de importância regional ou local e regular o uso admissível dessas áreas, de modo a compatibilizá-lo com os objetivos de conservação da natureza.

**Art.51º.** Ficam definidas como “Áreas de Relevante Interesse Ecológico” a nascente do Rio Jaboticatubas e a Lagoa Dourada, a nascente do Rio Vermelho e os Rios de Preservação Permanente definidos pela Lei Estadual 15.082 de 27 de abril de 2004, delimitadas no Anexo IX desta lei.

§ 1º. Respeitados os limites constitucionais, função social da propriedade e considerando as indicações dadas pelo Plano de Manejo da APA Morro da Pedreira e do Parque Nacional da Serra do Cipó, CODEMA e Conselho da Cidade fixarão, em conjunto com os Gestores da APA Morro da Pedreira, restrições para a utilização de propriedade privada localizada nesta área, a partir das seguintes diretrizes:

- I. preservar os recursos naturais, especialmente as áreas de mananciais;
- II. viabilizar a pesquisa científica;
- III. promover atividades de educação ambiental e de turismo de baixo impacto ambiental;
- IV. não admitir o parcelamento, uso e ocupação para fins urbanos, exceto nas áreas urbanas definidas nesta lei.

#### SEÇÃO V – DAS VEDAÇÕES

**Art.52º.** É vedada a instalação de novas atividades de mineração no Município de Jaboticatubas na MPAP - MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL PRIORITÁRIA, na MRUS – MACROZONA RURAL DE USOS SUSTENTÁVEIS e na MPMAR – MACROZONA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAIS E DAS ATIVIDADES



RURALS, que são as macrozonas onde se localizam o Parque Nacional da Serra do Cipó, a sub-bacia a montante do ponto de captação de água para abastecimento da cidade de Jaboticatubas e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico definidas no artigo 44 desta Lei.

**Parágrafo único:** A vedação que trata o caput deste artigo visa proteger o patrimônio ambiental do município, garantir a segurança social de seus habitantes e proteger os mananciais de abastecimento de água, considerados patrimônio histórico, cultural e ambiental do município de Jaboticatubas, cujo tombamento está definido no artigo 211 da Lei Orgânica Municipal de 10 de agosto de 1990.

## **CAPÍTULO VII – DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO**

**Art.53º.** São diretrizes gerais para o desenvolvimento social e econômico:

- I. melhorar controle e gestão das finanças municipais, buscando novas fontes de receitas;
- II. diversificar a economia, investir na atração de empresas de maior valor agregado;
- III. incentivar concessionárias a prover cobertura telefônica e de *internet* em todo o território municipal para ampliar a inclusão digital;
- IV. incentivar a agricultura familiar, principalmente nas proximidades das áreas urbanas centrais e facilitar o escoamento da produção excedente;
- V. estimular a produção da agricultura familiar e arranjos produtivos locais por meio de projetos de incentivo e capacitação;
- VI. incentivar o turismo ecológico e rural sustentáveis na região da Serra do Cipó, ao longo do Ribeirão Jaboticatubas e dos Rios Vermelho, Cipó e Velhas;
  - a) Considera-se “Turismo Ecológico”, em conformidade com o conceito dado pela EMBRATUR, segmento de atividade turística que utiliza, de forma sustentável, o patrimônio natural e cultural, incentiva sua conservação e busca a formação de uma consciência ambientalista através da interpretação do ambiente, promovendo o bem-estar das populações envolvidas.
- VII. promover a adoção de parcerias intersetoriais e a participação comunitária dirigida à melhoria da saúde ambiental do Município;



- VIII. capacitar continuamente o Conselho Municipal de Saúde para o exercício de funções de controle social, de acordo com as normas contidas na legislação aplicável;
- IX. acompanhar os estudos e as avaliações de impactos ambientais derivados de políticas, projetos e obras que afetem à saúde humana;
- X. desenvolvimento da cidadania, como fruto da presença de uma sociedade organizada e participativa;
- XI. melhorar a infraestrutura de suporte às indústrias;
- XII. ambiente propício à criatividade, à inovação e ao empreendedorismo;
- XIII. Criar projetos de capacitação para o empreendedorismo feminino;
- XIV. Criar projetos de capacitação de empreendedorismo cultural da economia criativa para as comunidades quilombolas;
- XV. inserção do Município nas redes regional, estadual, nacional e internacional de fluxos informacionais, educacionais e empresariais;
- XVI. preservação dos valores culturais locais e regionais, através da educação do campo, educação ambiental, e valorização do conhecimento popular;
  - a) considera-se “Educação do Campo” aquela protagonizada pelos trabalhadores do campo e suas organizações, que visa incidir sobre a política de educação desde os interesses sociais das comunidades camponesas; remetem ainda às questões do trabalho, da cultura, do conhecimento e das lutas sociais dos camponeses com objetivo de construir de uma sociedade sem desigualdades, com justiça social, garantindo o direito à escolarização e ao conhecimento a todos do município.
- XVII. registrar, qualificar e valorizar as práticas e saberes populares em fitoterapia locais e internacionais, implementando uma política pública intersetorial, considerando as políticas de educação, saúde, meio ambiente, agricultura, assistência social e turismo, que promova condições de saúde, conscientização da população sobre os benefícios destas práticas e da difusão destes conhecimentos, com disponibilização de produtos e serviços no sistema municipal de saúde e articulação entre agricultores familiares e poder público municipal utilizando um espaço no Horto Municipal;
- XVIII. implantar atendimento educacional, de maneira descentralizada, tais como a Educação para Jovens e Adultos (EJA) voltado para a alfabetização e a formação



escolar da população adulta residente tanto na área urbana, como na área rural, utilizando de recursos humanos e materiais de organizações da sociedade civil, igrejas, comércio local, podendo serem aproveitados espaços alternativos, objetivando a inserção e permanência do educando no processo de escolarização e erradicação do analfabetismo;

- XIX. estimular a implantação de escolas de ensino técnico no município;
- XX. valorizar a escola do campo, garantindo a melhor infraestrutura possível para seu funcionamento e reconhecendo sua forma peculiar de ensino e formação dos cidadãos do entorno;
- XXI. o Município deverá instituir APAE municipal, de modo a atender os portadores de necessidades especiais indicando, se necessário, melhor local para implantação de uma edificação para seu funcionamento.

**Art.54º.** O território deverá se reestruturar através de uma rede de centralidades, tendo como pressuposto a redução das desigualdades sócio espaciais, com ajuda de iniciativas de mobilidade, prioritariamente realizadas através do transporte coletivo, em oposição à estrutura atual, dispersa e dependente da capital e outros municípios do entorno.

**Parágrafo único:** São Objetivos desta reestruturação:

- I. promover uma melhor distribuição e descentralização do emprego, do comércio, dos equipamentos de uso coletivo e dos serviços públicos e privados no território;
- II. reduzir da dependência em relação ao núcleo central de Belo Horizonte e da necessidade de deslocamentos de longa distância;
- III. e a criação de oportunidades de desenvolvimento socioeconômicos, cultural e de lazer;
- IV. facilitar e reduzir os custos da mobilidade.

## SEÇÃO I – DO ABASTECIMENTO DE ALIMENTOS

**Art.55º.** São diretrizes relativas ao abastecimento de alimentos que podem contribuir para o desenvolvimento social e econômico do município:

- I. promover a estruturação de um sistema de abastecimento visando à ampliação das condições de abastecimento à população, em termos de qualidade, quantidade e preços de produtos de primeira necessidade, mediante políticas de



- apoio à produção local e à sua distribuição no próprio território, favorecendo circuitos curtos de comercialização;
- II. promover a implantação de unidades de distribuição de produtos alimentícios cuja origem é da produção local (Centros de Produção Comunitários, CPC), com infraestrutura para atendimento a todas as regiões do município;
- III. consolidar e ampliar o sistema de abastecimento através da ampliação das hortas escolares e feiras livres para o atendimento das necessidades cotidianas dos cidadãos, e implantar a Plataforma de Comercialização da “Agricultura Convencional” e da “Agricultura Agroecológica” para a comercialização e distribuição da produção de hortifrutigranjeiros e/ou de manufaturados no ambiente do perímetro urbano, viabilizando a comercialização também para os pequenos produtores;
- IV. manter o programa de compras locais da produção rural para atender às necessidades permanentes da Municipalidade, nos termos da regulamentação vigente, como um instrumento de política pública de regularização para os produtores agrícolas;
- V. apoiar as associações e cooperativas existentes e incentivar a criação de novas, desenvolvendo programas de gestão compartilhada entre o Poder Público e os permissionários dos equipamentos públicos de abastecimento.

**Art.56º.** Deverá ser incentivada a aquisição de gêneros alimentícios diretamente da Agricultura Familiar e do Empreendedor Familiar Rural ou suas organizações, priorizando os assentamentos da reforma agrária, as comunidades tradicionais indígenas e comunidades quilombolas, conforme o artigo 14, da Lei Federal nº 11.947/2009.

**§ 1º.** A aquisição de que trata este artigo poderá ser realizada dispensando-se o procedimento licitatório, desde que os preços sejam compatíveis com os vigentes no mercado local, observando-se os princípios inscritos no Art. 37 da Constituição Federal, e que os alimentos atendam às exigências do controle de qualidade estabelecidas pelas normas que regulamentam a matéria.

**§ 2º.** Considera-se agroecológica a produção e distribuição de alimentos que respeitem a biodiversidade e fortaleçam a agricultura familiar, os povos indígenas e



as comunidades tradicionais e que assegurem o consumo e o acesso à alimentação adequada e saudável, respeitada a diversidade da cultura alimentar local.

## **CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE CONTROLE DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art.57º.** São diretrizes para o controle do parcelamento, da ocupação e do uso do solo:

- I. garantir que a ocupação urbana se dê de maneira compacta e contígua, de forma a otimizar a infraestrutura existente ou a ser implantada;
- II. promover o controle e a fiscalização dos empreendimentos de parcelamento do solo para fins urbanos, das edificações e das atividades em implantação ou implantados no Município;
- III. promover a regularização fundiária dos assentamentos urbanos;
- IV. promover um plano de ações intensivas para fiscalizar e combater o parcelamento de solo irregular e clandestino;
- V. criar áreas de lazer, parques e praças;
- VI. dar condições plenas de funcionamento à Comissão Municipal de Defesa Civil (COMDEC), através de recursos materiais e humanos mínimos, promovendo sua integração com o Conselho municipal de Meio Ambiente (CODEMA), com o objetivo de evitar ocupações em áreas de risco ou promover melhores condições de habitabilidade em áreas onde não for possível remoção ou reassentamento.

**Art.58º.** O poder público municipal deverá manter um cadastro dos terrenos urbanos vazios ou subutilizados para fins de controle da demanda de novos terrenos urbanos e possibilidade de aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no tempo.

**§ 1º.** O cadastro de que trata o *Caput* deste artigo deverá ser elaborado em um prazo máximo de três anos a partir da data de publicação desta lei e atualizado anualmente.

**§ 2º.** No caso de parcelamento do solo ou edificação considerados de “grande porte”, conforme “parágrafo 3º” do “artigo 167” desta Lei, deverá haver consulta pública à comunidade do entorno, considerando a área diretamente afetada e indiretamente



afetada, conforme licenciamento ambiental, através de consulta pública, com objetivo de estabelecer diretrizes e compensações para a comunidade.

## **CAPÍTULO IX – DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art.59º.** A Política de Ordenação Física e Desenvolvimento do Território do Município de Jaboticatubas tem por objetivo o desenvolvimento urbano de seu território por meio do cumprimento das funções sociais da propriedade e da cidade, através do desenvolvimento, manutenção e criação do Centralidades e Eixos de Estruturação.

**Art.60º.** Considera-se Centralidade o centro urbano no sentido tradicional, onde há maior densidade e concentração diversificada de atividades não-residenciais, em uma área contígua e que envolve diversas vias, de portes variados, que se entrecruzam e o uso residencial mais adensado se insere de forma mesclada a outros usos mistos, devendo ainda apresentar as seguintes características, além da questão do uso e ocupação:

- I. área urbana com boa capacidade econômica, heterogeneidade de usos, complexidade funcional e razoável adensamento residencial, caracterizada pela concentração diversificada de emprego, comércio e serviços públicos e privados, que se aglomeram em função das complementaridades positivas entre essas atividades;
- II. área de acessibilidade privilegiada ao transporte público coletivo, para onde se direciona parte expressiva dos deslocamentos “intraurbanos”;
- III. área que possibilita a intensificação da “vida urbana”, o convívio aberto e o encontro com camadas, grupos, estratos e comunidades diversas da sociedade;
- IV. área onde o patrimônio, as atividades culturais e a apropriação democrática dos espaços urbanos têm maior expressão enquanto valor de uso, abrigando grande diversidade de manifestações;
- V. área onde os espaços públicos e os equipamentos de uso coletivo têm importância fundamental na estruturação do espaço urbano.

**§ 1º.** A implementação de novas Centralidades, bem como o reforço das existentes para consolidá-las num patamar de maior complexidade na estrutura proposta, requer diversas ações integradas e “intersectoriais” do poder público, tais como:



- I. localização estratégica de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. provisão de serviços e espaços públicos qualificados e diversificados;
- III. incremento de acessibilidade por diversos modos de transporte;
- IV. provisão de infraestrutura básica e produtiva;
- V. recuperação da valorização imobiliária privada decorrente do investimento público para financiamento da infraestrutura de suporte exigida;
- VI. incentivo à instalação de empreendimentos de serviços avançados e atividades produtivas modernas no seu entorno;
- VII. uso dos instrumentos de planejamento urbano previstos no Estatuto da Cidade de disciplinamento e condução do mercado imobiliário;
- VIII. planos urbanos participativos para qualificação dos centros existentes e urbanização das áreas selecionadas como novas centralidades.

**Art.61º.** Configuram os “Eixos de Estruturação” as áreas em torno das principais vias estruturantes de ligação, onde localizam-se grandes equipamentos de infraestrutura, áreas industriais, usos de grande porte ligados ao setor terciário e outros equipamentos, e formas de ocupação ao longo dos eixos, que se localizam de forma mais espaiada no território.

**§ 1º.** Os eixos têm a função de direcionar o crescimento do município, promovendo a interligação com as áreas de vacância fundiária crítica que se deseja adensar ou dar alguma destinação adequada, potencializando o crescimento das centralidades ali localizadas através da presença de atividades econômicas de alto valor agregado e alto potencial de geração de emprego e renda.

**§ 2º.** Os principais Eixos de Estruturação do município são a Rodovia MG-010 e a Rodovia MG-020, secundariamente a Rodovia MG-323 (Estrada para Baldim), a estrada que liga Jaboticatubas à São José de Almeida e a estrada que liga Jaboticatubas a Lagoa Santa.

**§ 3º.** Ao longo dos Eixos de Estruturação é desejável adensamento seletivo do seu entorno, resguardadas as áreas de proteção ambiental, e garantidas as condições para uma inserção urbana adequada das vias.



**Art.62º.** Constituem princípios básicos do ordenamento físico do território do Município:

- I. estimular a ocupação e o uso do solo de acordo com as especificidades das diferentes porções do território municipal, com o sistema viário e transporte coletivo;
- II. manter a disciplina de uso do território e seus sistemas naturais em consonância com a diversidade e a dinâmica dos espaços e fluxos urbanos, com incentivo à ocupação ordenada ao longo dos eixos de ligação com os demais municípios da região;
- III. assegurar que a realização das atividades extrativas no Município se dê com a rigorosa observância dos princípios da economia ecológica, pela qual se deve manter um equilíbrio sustentável entre o ecossistema permanente e o que dele se retira ou consome e, em simultaneidade, preservar o seu valor cênico e suas propriedades quanto à qualidade do nele viver, sem quaisquer alterações.

#### SEÇÃO I – DA ILUMINAÇÃO PÚBLICA

**Art.63º.** A gestão do serviço de fornecimento de energia elétrica deve ser vista como um elemento dentro dos processos de modernização administrativa e tributária; devendo fazer parte da filosofia de uma administração pública gerencial, com objetivo de manter o equilíbrio das contas públicas.

**Parágrafo único.** Através da transformação das fontes de energia alternativas em uma opção acessível, o custo dos serviços de iluminação pública, poderão ser minimizados por meio de ações específicas de gestão de energia elétrica no âmbito da administração pública.

**Art.64º.** A Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel), por meio da Resolução Normativa nº 1.000, de 7 de dezembro de 2021, determina que deve ser classificada na classe iluminação pública a unidade consumidora destinada exclusivamente à prestação do serviço público de iluminação pública, de responsabilidade do poder público municipal ou distrital ou daquele que receba essa delegação, com o objetivo de iluminar:



- I. vias públicas destinadas ao trânsito de pessoas ou veículos, tais como ruas, avenidas, logradouros, caminhos, passagens, passarelas, túneis, estradas e rodovias; e
- II. bens públicos destinados ao uso comum do povo, tais como abrigos de usuários de transportes coletivos, praças, parques e jardins, ainda que o uso esteja sujeito a condições estabelecidas pela administração, inclusive o cercamento, a restrição de horários e a cobrança.

**§ 1º.** Não se inclui na classe iluminação pública o fornecimento de energia elétrica que tenha por objetivo:

- I. a publicidade e a propaganda;
- II. a realização de atividades que visem a interesses econômicos;
- III. a iluminação das vias internas de condomínios; e
- IV. o atendimento a semáforos, radares e câmeras de monitoramento de trânsito.

**Art.65º.** A elaboração de projeto, a implantação, expansão, operação e manutenção das instalações de iluminação pública são de responsabilidade do poder público municipal.

**§ 1º.** A distribuidora pode prestar os serviços dispostos no caput mediante celebração de contrato específico para tal fim, ficando a pessoa jurídica de direito público responsável pelas despesas decorrentes.

**§ 2º.** A responsabilidade do poder público municipal inclui os custos de ampliação de capacidade ou reforma de subestações, alimentadores e linhas já existentes, desde que necessárias ao atendimento das instalações de iluminação pública, devendo ser realizado o cálculo do encargo de responsabilidade da distribuidora disposto no Capítulo II do Título I da Resolução Normativa nº 1.000, de 7 de dezembro de 2021.

**Art.66º.** A municipalidade deverá estabelecer como fará a prestação dos serviços pertinentes aos ativos de iluminação pública, considerando os seus custos de operação, manutenção e ainda de expansão e melhoria dos ativos escolhendo entre:

- I. execução com recursos humanos e materiais diretos;
- II. execução por empresa especializada.



**§ 1º.** Caso a municipalidade venha a optar por prestar serviços a partir de recursos próprios (humanos e materiais), deverá implantar uma estrutura adequada à prestação do serviço.

**§ 2º.** Caso o município decida por delegar a prestação dos serviços de operação e manutenção, a alguma empresa especializada nesse negócio, poderá fazê-lo por meio de Contrato de Prestação de Serviços, ou de Contrato de Concessão na modalidade Parceria Público-Privada (PPP).

**§ 3º.** Para assegurar a boa qualidade na prestação dos serviços contratados pelos instrumentos citados no parágrafo anterior, a prefeitura precisará elaborar um contrato de prestação de serviços de operação e manutenção do sistema de Iluminação pública que contenha, além das disposições exigidas por lei, as seguintes cláusulas:

- I. do local e das condições de execução dos serviços;
- II. dos requisitos técnicos e de qualidade para prestação dos serviços;
- III. das medições dos serviços contratados;
- IV. do valor do contrato, dos pagamentos e dos reajustes de preços;
- V. da fiscalização e vistorias.

**Art.67º.** Caso a prefeitura opte por criar um tributo específico para custear o serviço de iluminação pública, terá como base legal o Art. 149-A da Constituição Federal, que faculta ao município instituir contribuição, na forma das respectivas leis, para o custeio do serviço de iluminação pública, observado o disposto no Art. 150 da mesma lei federal.

**Art.68º.** Nos novos parcelamentos do solo para uso industrial deverá ser implantada estrutura de iluminação pública com geração de energia fotovoltaica, considerando:

- I. melhorar a iluminação pública com um investimento de médio a longo prazo onde o retorno financeiro contribua para o equilíbrio do orçamento municipal e distribuição de ônus e benefícios para o poder público e cidadãos usuários do sistema;
- II. contribuir para o processo de conscientização populacional, através de iniciativa do poder público, enfatizando que esta é uma tecnologia de ponta, e extremamente benéfica ao meio ambiente;



III. implantação de usinas de pequeno porte para captação da energia solar e aproveitamento do excedente de produção com finalidade de redução do ônus para o poder público e cidadãos.

**§ 1º.** Considera-se ainda “Energia Fotovoltaica” a forma de energia obtida através da conversão da energia solar em energia elétrica, devendo o poder público, no prazo de dois anos, regulamentar e normatizar o tipo de infraestrutura e sistemas a serem instalados, considerando os seguintes componentes principais:

- I. painel fotovoltaico;
- II. controladores de carga;
- III. inversores;
- IV. lâmpadas.

**§ 2º.** O poder público municipal poderá promover novas regulamentações relativas à iluminação pública através de energia fotovoltaica por Lei Específica.

**§ 3º.** O poder público municipal deverá articular-se com a concessionária de energia elétrica com objetivo de promover o aproveitamento da energia excedente, reduzindo o custo de manutenção do sistema e ônus a municipalidade e cidadãos.

## **CAPÍTULO X – DA MOBILIDADE URBANA**

**Art.69º.** Deverá ser elaborado estudo técnico específico para subsidiar a elaboração do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, observadas as disposições da Lei Federal nº 12.587, de 03 de janeiro de 2012, que institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana.

**§ 1º.** O “Plano de Mobilidade” é o instrumento de efetivação da Política Nacional de Mobilidade Urbana e deverá contemplar os princípios, os objetivos e as diretrizes da Lei Federal indicada no *Caput*, bem como:

- I. os serviços de transporte público coletivo;
- II. a circulação viária;
- III. as infraestruturas do sistema de mobilidade;
- IV. a acessibilidade para pessoas com deficiência e restrição de mobilidade;
- V. a integração dos modos de transporte público e destes com os privados e os não motorizados;



- VI. a operação e o disciplinamento do transporte de carga na infraestrutura viária;
- VII. os polos geradores de viagens;
- VIII. as áreas de estacionamentos públicos e privados, gratuitos ou onerosos;
- IX. as áreas e horários de acesso e circulação restrita ou controlada;
- X. os mecanismos e instrumentos de financiamento do transporte público coletivo e da infraestrutura de mobilidade;
- XI. a sistemática de avaliação, revisão e atualização periódica do Plano de Mobilidade em prazo não superior a 10 (dez) anos;
- XII. municipalização do trânsito;
- XIII. conservação de calçadas.

**§ 2º.** Os estudos técnicos para elaboração do Plano Municipal de Mobilidade Urbana deverão ser iniciados dentro de um prazo máximo de 5 anos após da publicação desta Lei.

**§ 3º.** Os estudos deverão contemplar a demanda por transporte público a fim de ofertar, os serviços adequados à necessidade de transporte da população do Município, de modo a garantir o seu acesso aos postos de trabalho e escolas e postos de saúde, dentre outros, nas áreas urbanas e dos povoados dos Núcleos Rurais, por meio de transporte coletivo regular.

**Art.70º.** São diretrizes gerais da Política Municipal de Mobilidade:

- I. prover mobilidade regular e satisfatória entre as principais localidades do Município;
- II. articular-se com os órgãos estaduais e federais responsáveis pela gestão das rodovias que atravessam o território do Município de Jaboticatubas com vistas à implantação de pistas/faixas de desaceleração paralelas às margens das rodovias, nos termos da legislação em vigor;
- III. investir na melhoria da acessibilidade e da infraestrutura viária nas áreas urbanas;
- IV. desestimular o trânsito de veículos pesados em meio às zonas urbanas;
- V. padronização da sinalização e equipamentos relacionados ao trânsito e serviços de transporte coletivo.
- VI. ampliar o acesso ao transporte para os moradores das comunidades rurais;
- VII. promover a integração com o transporte metropolitano;



- VIII. elaborar plano de mobilidade urbana num prazo de 5 (cinco) anos;
- IX. estruturar o sistema viário municipal com mapeamento das situações e indicação de alternativas/soluções;
- X. mapear situações de interrupção da malha viária e buscar soluções;
- XI. mapear situações de inconformidade sobre logradouro público e notificar responsáveis;
- XII. desenvolver projetos de drenagem para vias existentes;
- XIII. manter e melhorar sistema de transporte escolar.

**Parágrafo único.** A classificação das principais vias do município e as vias planejadas para melhoria da mobilidade urbana constam no Anexo X desta lei.

**Art.71º.** O poder público municipal deverá regulamentar a municipalização do trânsito, em articulação com a elaboração do Plano Municipal de Mobilidade, considerando as questões relacionadas à integração entre os pedestres, à sua circulação e a dos veículos, aos locais destinados a estacionamento e permanência de veículos e animais, a implantação e manutenção da sinalização ativa e de orientação e a sua coordenação com a iluminação pública.

#### SEÇÃO I – DO TRANSPORTE COLETIVO URBANO E ENTRE OS NÚCLEOS RURAIS

**Art.72º.** São diretrizes relativas ao transporte coletivo urbano:

- I. desenvolver um sistema de transporte coletivo, associado à implementação do sistema viário estrutural, estimulando o uso de uma rede de ciclovias;
- II. assegurar a acessibilidade continuada e de qualidade para a população aos centros de comércio e serviços, às áreas de concentração de empregos e aos equipamentos comunitários;
- III. promover a integração entre o transporte do Município e o transporte intermunicipal;
- IV. estabelecer programas e projetos de educação no trânsito e de proteção à circulação de pedestres e de grupos específicos, priorizando os idosos, os portadores de deficiência física e as crianças, que terão o passe livre, e facilitando o seu acesso ao sistema de transporte;



- V. estabelecer os trajetos de transporte coletivo, utilizando-os como elementos que seguem e fixam a estrutura espacial da economia da cidade, distribuindo-a em função dos fluxos que levarão à ocupação natural das áreas de expansão.

## SEÇÃO II – DO SISTEMA VIÁRIO

**Art.73º.** São diretrizes referentes ao sistema viário:

- I. a efetiva integração dos bairros de Jaboticatubas, através da extensão, conexão, ordenação e hierarquização de suas vias;
- II. disponibilização de condições adequadas de acesso de todos os cidadãos aos serviços públicos, privados, locais de trabalho, equipamentos de lazer em toda a área urbana;
- III. condições de tráfego e acessibilidade diferenciadas, com priorização das necessidades dos pedestres, na Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC) e nas Zona Especial de Interesse Turístico (ZEIT), que abrigam o Patrimônio Histórico e Turístico, com a introdução de alternativas de vias de pedestres, áreas de estacionamento para bicicletas e ciclovias, em articulação com as vias transitáveis, no sentido de distribuir os fluxos de pessoas e veículos de maneira equilibrada;
- IV. disponibilização de maior oferta de oportunidades de encontro social e apropriação do espaço público pelos cidadãos de Jaboticatubas, inclusive pelo alargamento das calçadas ou passeios nos locais em que isso for possível;
- V. redução ao mínimo do conflito entre veículos e pedestres através da disponibilização de condições adequadas de conforto e segurança para a circulação e permanência de pedestres nos espaços públicos;
- VI. disponibilização de condições adequadas de conforto e segurança para usuários de bicicletas e outros veículos não motorizados;
- VII. mitigação de impactos causados pela impermeabilização do solo através do incremento de áreas permeáveis em passeios e canteiros centrais, além da utilização de calçamento permeável nas vias locais e ciclovias;
- VIII. integração planejada do sistema de transporte público e sistema viário através de obras para adequação e atendimento prioritário ao transporte coletivo.

**Art.74º.** São diretrizes relativas às vias nas áreas urbanas e rurais:



- I. promover a pavimentação de todas as vias no perímetro urbano do Município e, em função de sua categoria e capacidade de tráfego, optar por soluções que ofereçam uma maior permeabilidade, sempre associada a um sistema de drenagem pluvial eficiente;
- II. preservar e recuperar o calçamento poliédrico nas áreas urbanas do Município;
- III. adequar a pavimentação das vias urbanas à circulação do transporte coletivo de maneira geral e, especificamente, possibilitar o seu acesso às áreas ocupadas por população de baixa renda;
- IV. estabelecer programa periódico de manutenção das vias urbanas e estradas vicinais, para isto devendo contar com uma patrulha mecanizada, própria e de terceiros, dimensionada pela extensão da malha viária urbana e rural do Município;
- V. priorizar, na implantação das calçadas, a circulação dos pedestres, adotando largura suficiente para acomodar, ainda, equipamentos urbanos e abrigos para usuários do transporte coletivo, atendendo os parâmetros geométricos do Anexo V desta lei;
- VI. estimular o uso de bicicletas como meio de transporte, por meio da implantação de ciclovias junto ao leito das coletoras e ao longo do Ribeirão Jaboticatubas, levando-se em conta as condições topográficas;
- VII. prever, nos novos projetos, e adaptar, nos existentes, a utilização de rampas, entre a pista e a calçada e com meios-fios rebaixados em locais apropriados, assim como o nivelamento dos pisos das calçadas e a retirada de quaisquer obstáculos que impeçam o fluxo de pedestres, objetivando a circulação de portadores de necessidades especiais e a segurança da população;
- VIII. implantar arborização ao longo das vias, cujas espécies serão preferencialmente nativas ou frutíferas, observando-se especificações compatíveis com a largura do passeio, a presença de fiação de serviços públicos e as exigências de visibilidade para a circulação de veículos;
- IX. promover a adequação da iluminação pública, hierarquizando-a, às condições e às classes das vias.

**§1º.** Nenhum empreendimento, edificação ou equipamento urbano e comunitário poderá restringir a implantação das vias coletoras principais ou as vias arteriais



previstas pelo planejamento municipal, devendo ainda articular-se de maneira adequada, promovendo hierarquização viária adequada e sustentável.

**Art.75º.** São diretrizes relativas às vias rurais ou vicinais:

- I. garantir uma faixa de seis metros, a partir do eixo de cada via, totalizando doze metros nas vias rurais;
- II. manter a capacidade de ligação e trânsito através da manutenção constante e planejada;
- III. instalar medidas alternativas, porém de maneira uniforme ou padronizada, para a drenagem superficial das vias vicinais, buscando a contribuição ou associação com os proprietários de terrenos do entorno;
- IV. considerar o sistema de “Barraginhas”, com execução feita conforme normas técnicas de referências, com uma alternativa para drenagem superficial das vias vicinais nas áreas rurais, levando conhecimento técnico e capacitação prática para a execução sobre o sistema aos proprietários e moradores do entorno das estradas com objetivo de popularizar e efetivar o sistema.

**Art.76º.** O Código de Trânsito Brasileiro, Lei Federal nº 9.503 de 23 de setembro de 1.997, classifica as vias nas seguintes categorias:

- I. **Via Local:** aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas;
- II. **Via Coletora:** aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;
- III. **Via Arterial:** aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- IV. **Via de Trânsito Rápido:** aquela caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível.
- V. **Via Rural:** estradas e rodovias municipais cuja função é promover a integração entre as localidades do município.
- VI. **Vias e áreas de pedestres:** vias ou conjunto de vias destinadas à circulação prioritária de pedestres.



- VII. **Ciclovia:** pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum.
- VIII. **Ciclofaixa:** parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** Os parâmetros das vias devem atender o disposto no Anexo V desta lei.

## **CAPÍTULO XI – DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL**

**Art.77º.** A Municipalidade deverá assegurar o direito de acesso da população às obras culturais, produzidas pela comunidade, ou por ela incorporadas, particularmente o direito de produzi-las e o direito de participar das decisões sobre a política cultural a ser adotada, em um desenvolvimento conjunto, envolvendo todos os agentes que atuem, tenham interesse ou queiram dele participar.

**Art.78º.** São diretrizes da política de proteção da memória e do patrimônio cultural:

- I. proteger o conjunto urbano histórico e cultural, em consonância com o Inventário do Acervo Artístico e Cultural do Município;
- II. proteger as edificações de valor histórico e manifestações culturais da área rural e pequenos núcleos urbanos;
- III. proteger o patrimônio cultural, por meio da realização de pesquisas, inventários, registros, vigilância, tombamentos, desapropriações e outras formas de acautelamento e preservação de bens que constituem o seu ativo cultural, estimulando e patrocinando a constituição de museus e instalações similares no Município;
- IV. proceder ao levantamento da produção cultural local, com vistas à identificação de iniciativas passíveis de incentivo;
- V. promover à valorização do patrimônio cultural local através da introdução de conteúdo de cultura e do patrimônio a ela associado nas escolas da rede de ensino fundamental, na promoção de exposições, campanhas e eventos para o público em geral;
- VI. promover o desenvolvimento das manifestações culturais locais como as festas, o folclore, o candombe, o artesanato e a arte em cerâmica, a culinária local através de programas e eventos que os divulguem, e promovam o intercâmbio de



experiências e a comercialização da produção local e incentivem as suas formas associativas;

VII. proteger os elementos naturais e paisagísticos, em particular a área da Serra do Cipó, a comunidade de São José da Serra e a Serra da Contagem, permitindo a visualização do panorama e a manutenção da paisagem em que estão inseridos;

VIII. estimular a conservação de bens protegidos através da compensação os proprietários particulares destes bens, quando bem preservados e mantidas as características que os particularizam;

IX. disciplinar o uso da comunicação visual para a melhoria da qualidade da paisagem urbana;

X. definir o mapeamento cultural para áreas e manifestações “geo-históricas” e de interesse de preservação da paisagem municipal, assim como o mapeamento dos possíveis sítios arqueológicos, adotando critérios específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo, considerando a harmonização das novas edificações e usos com os do conjunto da área em seu entorno.

**Parágrafo único.** O Poder Público Municipal terá o direito de preferência na aquisição de bens móveis e imóveis de interesse histórico e cultural, devendo estes serem identificados e demarcados com o “Direito de Preempção” em lei específica.

## SEÇÃO I – DAS ÁREAS DE INTERRESE HISTÓRICO E CULTURAL

**Art.79º.** São de elevado interesse histórico e cultural as áreas pertencentes aos conjuntos do centro tradicional da Sede do Município, do povoado de São Sebastião do Campinho, do Distrito de São José do Almeida, da Fazenda do Cipó e da Comunidade Quilombola do Açude, da Comunidade Quilombola do Mato do Tição e do povoado de São José da Serra, onde se encontram edificações e espaços representativos da memória e da identidade cultural da sociedade, os quais devem ser protegidos, mantendo-se a proporção entre a escala e o volume das edificações, devendo nela prevalecer o interesse pela preservação dos imóveis e da paisagem em que eles se inserem, ficando definido que:

- I. dela fazem parte os lotes e edificações voltadas para a rua;
- II. nela, as edificações que não são obrigadas a observar recuos frontais, devem ter no máximo, dois pavimentos, ou 5,00m (cinco metros) de altura, no caso de



- edificações de um pavimento, acima da cota média do alinhamento, sem considerar telhados e caixas d'água;
- III. nela, os engenhos de publicidade, como placas, cartazes e outros, além da iluminação devem ser usados com discrição de modo a não impedir ou reduzir a visibilidade das edificações, devendo harmonizar-se e respeitar os seus aspectos estéticos e arquitetônicos;
  - IV. poderão ser previstos na Lei de Patrimônio Histórico, tombamentos isolados de edificações de relevância Histórico-Cultural fora das áreas demarcadas por esta lei;
  - V. novas edificações nos limites destas áreas deverão respeitar os padrões médios de ocupação, considerando gabarito, altura na divisa, aproveitamento e afastamentos da vizinhança, devendo o poder público municipal, através da Secretaria Municipal competente dar diretrizes específicas para estas edificações, sem desconsiderar os parâmetros urbanísticos já definidos no Plano Diretor ou outras legislações que regulamentem a ocupação do território;
  - VI. a instalação de novos usos comerciais ou industriais que possam causar incômodo deverá ser evitada;
  - VII. no entorno das Comunidades Quilombola do Mato do Tição e do Açude, no raio de 500,00m (quinhentos metros) das propriedades das Comunidades, a instalação de novos usos que possam interferir na cultura tradicional ou nos costumes locais deverá ser autorizada após consulta pública, com objetivo de evitar conflitos sociais e culturais.

**Art.80º.** Qualquer projeto a ser aprovado na Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC) deverá ter anuência do Conselho Municipal de Cultura.

### **TÍTULO III – DA MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES RURAIS E DE SEU EQUILÍBRIO COM O DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES URBANAS**

**Art.81º.** Para o melhor equilíbrio entre as atividades urbanas e rurais devem ser consideradas as seguintes diretrizes:

- I. estímulo às atividades baseadas no conhecimento e nas quais os desafios científicos e tecnológicos e ambientais exijam a cooperação entre universidades,



- sociedade civil, empresas e governo e abram janelas de oportunidade tecnológicas e locacionais;
- II. reestruturação do perfil produtivo para que este se aproxime do conceito de “Agroecologia”, seja ambientalmente sustentável e base para uma economia de baixa emissão de carbono;
  - III. promover e criar as condições de acesso do trabalhador rural à propriedade da terra economicamente útil, de preferência nas regiões onde habita, ou, quando as circunstâncias regionais, o aconselhem em zonas previamente ajustadas na forma do disposto na regulamentação desta Lei;
  - IV. intervir com ações e incentivos econômicos nas microbacias em que for necessário estabelecer metas de redução do consumo de água na agricultura, notadamente aquelas em situação preocupante, crítica ou muito crítica, em que a agricultura é uso preponderante;
  - V. estimular a diminuição do uso de agrotóxicos;
  - VI. controlar a erosão em áreas rurais;
  - VII. favorecer a dinâmica econômica nas áreas rurais através de circuitos curtos de comercialização e valorização dos produtos locais nos centros urbanos municipais.

**Art.82º.** O Poder Público facilitará e prestigiará a criação e a expansão de associações de pessoas físicas e jurídicas que tenham por finalidade o racional desenvolvimento extrativo agrícola, pecuário ou agroindustrial, e promoverá a ampliação do sistema cooperativo, bem como de outras modalidades associativas e societárias que objetivem a democratização do capital.

#### SEÇÃO I – ALTERAÇÃO DE USO SOLO

**Art.83º.** Toda alteração de uso do solo rural para fins urbanos será precedida de averbação de alteração de sua destinação, a qual, por sua vez, depende de certidão do órgão municipal competente que ateste a inclusão do imóvel em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, conforme Plano Diretor.

**§ 1º.** Para a solicitação da Certidão referida no caput desse artigo para fins de alteração de uso do solo serão exigidos os seguintes documentos:

- I. requerimento devidamente preenchido e assinado pelo Proprietário;



- II. cópia simples da Carteira de Identidade e CPF do Proprietário ou CNH, ou contrato social, se tratando de pessoa jurídica;
- III. registro do imóvel atualizado (com até 180 dias de emissão);
- IV. CCIR - Certificado de Cadastro do Imóvel Rural devidamente atualizado e quitado;
- V. CND Federal relativa ao pagamento do ITR;
- VI. planta de localização do imóvel em relação ao perímetro urbano.

## SEÇÃO II – DESMEMBRAMENTO RURAL

**Art.84º.** O desmembramento do solo rural, feito na fração mínima de parcelamento previsto nos termos da Lei Federal 5.868 de 12 de dezembro de 1972 e da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, em mais de dez unidades ou quando a área total superar cinco módulos rurais mínimos, para fins residenciais, comerciais ou industriais, fica condicionado a licenciamento ambiental prévio pelo Estado ou Município e dependerá de anuência da Prefeitura Municipal e do órgão metropolitano conforme Lei Estadual nº 107 de 12 de janeiro de 2009, emitida com base na compatibilidade entre a atividade a que se destina o parcelamento do solo e os planos e programas de desenvolvimento regional.

**§ 1º.** Os desmembramentos que se enquadram no caput deste artigo deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. Respeitar a fração mínima de parcelamento rural;
- II. Nenhuma gleba poderá ser fracionada em tamanho inferior ao módulo rural mínimo, sendo tal infração sujeita às penalidades previstas na Lei 6.766 de 19 de dezembro 1.979 e no Plano Diretor;
- III. no caso de abertura de vias de acesso às glebas, estas deverão ter no mínimo 7 metros de pista de rolamento e 6 metros de faixa de domínio para cada lado a partir do seu eixo;
- IV. as vias de acessos às glebas deverão ser calçadas ou cascalhadas, no caso de cascalhamento deverá ser feita a adição de argila como material agregante de forma a evitar o lançamento lateral de material granular;
- V. a inclinação máxima das rampas das vias será de 20%, sendo que os trechos com rampa superior a 15% deverão ser pavimentados com alvenaria poliédrica;



- VI. no caso de taludes de corte ou aterro com altura superior a 1,5 metros deverão ser previstas medidas de estabilidade;
- VII. deverão ser previstas obras de escoamento das águas pluviais em projeto de drenagem acompanhado de respectiva ART/RRT que deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal;
- VIII. todas as glebas deverão ter acesso a redes de abastecimento de água alimentadas por um reservatório de água que deverá estar previsto no projeto;
- IX. quando o empreendimento utilizar poço artesiano para abastecimento de água, deverá ser realizado o tratamento do recurso hídrico captado assegurando que esteja em condições adequadas para consumo humano;
- X. todas as glebas deverão ser demarcadas com marcos de concreto;
- XI. as Áreas de Preservação Permanente e as Reservas Legais deverão ser cercadas e identificadas através de placas de sinalização que farão menção à proibição de intervenção ambiental;
- XII. No caso de fechamento do perímetro do empreendimento, deverá ser utilizado cerca divisória que permita o trânsito da fauna local;
- XIII. As vias de circulação deverão articular-se com as vias adjacentes.

**§ 2º.** Para obter a Declaração de Anuência da Prefeitura Municipal, o interessado deverá protocolar a seguinte documentação:

- I. requerimento solicitando a Anuência da Prefeitura Municipal;
- II. cópia simples da Carteira de Identidade e CPF do Proprietário ou CNH, ou contrato social, se tratando de pessoa jurídica;
- III. certidão de registro do imóvel atualizado (com até 180 dias de emissão);
- IV. CCIR - Certificado de Cadastro do Imóvel Rural devidamente atualizado e quitado;
- V. CND Federal relativa ao pagamento do ITR;
- VI. CAR (Cadastro Ambiental Rural);
- VII. planta de localização do imóvel;
- VIII. 2 (duas) cópias do Projeto de Parcelamento acompanhado dos respectivos memoriais descritivos;
- IX. 2 (duas) cópias do Projeto Geométrico que contenha:



- a) sistema de coordenadas UTM DATUM SIRGAS 2000, com curvas de nível de metro em metro e a indicação do norte;
  - b) a indicação das glebas e do sistema viário proposto com estaqueamento das vias a cada 20m;
  - c) os perfis longitudinais e os greides de todas as vias em escala 1:1000 na horizontal e 1:100 na vertical, com o estaqueamento com o número da estaca, o traçado do terreno original e da via projetada;
  - d) seções transversais com indicação do estaqueamento e altura dos taludes;
  - e) o traçado dos taludes de corte e aterro projetados para a execução das vias.
- X. 2 (duas) cópias do Projeto de Drenagem que contenha:
- a) o projeto na mesma escala do projeto geométrico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e a indicação do norte;
  - b) indicação das glebas e do sistema viário proposto;
  - c) indicação do sentido de escoamento das águas pluviais proposto;
  - d) indicação das estruturas de captação, transporte e disposição final.
- XI. Projeto de Abastecimento de água;
- XII. Outorga para uso de poço artesiano;
- XIII. RAS (Relatório Ambiental Simplificado) informando as características do empreendimento, como se dará a sua infraestrutura e funcionamento, com diagnóstico e prognóstico ambiental e possíveis medidas de controle;
- XIV. PIA (Projeto de Intervenção Ambiental) de acordo com a Resolução Conjunta SEMAD/IEF nº 3.102, de 26 de outubro de 2021 ou outra que vier substituí-la;
- XV. PRADA (Projeto de Recomposição de Área Degradada ou Alterada) ou PTRF (Projeto Técnico de Reconstituição da Flora) caso haja intervenção em Áreas de Preservação Permanente ou supressão de vegetação de espécies imunes de corte, protegidas por lei e ameaçadas de extinção;
- XVI. Declaração do proprietário com firma reconhecida de que as glebas só serão postas à venda após registro no CRI.

**§ 3º.** Antes da emissão da Declaração de Anuência por parte da Prefeitura Municipal, o projeto deverá ser submetido ao CODEMA (Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente), que decidirá sobre a anuência do projeto.



§ 4º. Para que a Prefeitura Municipal emita a Declaração de Anuência deverá ser previamente assinado pelo empreendedor e pelo representante do Poder Executivo o Termo de Compromisso contendo todas as obrigações do empreendimento descritas no § 1º deste artigo.

§ 5º. A realização de desmembramento do solo rural que se enquadre nos termos do caput deste artigo sem anuência do órgão competente da Municipalidade enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento em até 30 (trinta) dias úteis após recebimento da notificação.

§ 6º. Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no parágrafo anterior, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa, no valor equivalente a 100 (cem) UPFM, por hectare do parcelamento 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;  
multa diária no valor equivalente a 10 (dez) UPFM, em caso de descumprimento do embargo.

## **TÍTULO IV – DAS NORMAS GERAIS DO REGIME URBANÍSTICO**

### **CAPÍTULO I – DO MACROZONEAMENTO**

**Art.85º.** O macrozoneamento tem por objetivo permitir que o planejamento e o controle do parcelamento, do uso e da ocupação do solo sejam estabelecidos de acordo com as características e potencialidades de cada Macrozona, com vistas a promover o adequado ordenamento territorial do Município de Jaboticatubas.

**Art.86º.** O território do Município de Jaboticatubas é dividido, para fins de planejamento e desenvolvimento urbano, conforme delimitado no Anexo I desta lei, nas seguintes Macrozonas:

#### **I. MPAP - Macrozona de Preservação Ambiental Prioritária**

A Macrozona de Preservação Ambiental Prioritária abrange os limites do Parque Nacional da Serra do Cipó e da Área Prioritária para Criação de Unidades de Conservação da Lagoa



Dourada, nascente do Rio Jaboticatubas. O objetivo dessa macrozona é preservar a natureza e a manutenção dos ecossistemas livres de alterações causadas por interferência humana, sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais.

## **II. MRUS – Macrozona Rural de Usos Sustentáveis**

A Macrozona Rural de Usos Sustentáveis compreende as áreas que estão dentro dos limites da APA Morro da Pedreira e da área de rios de preservação permanente, excluídas as áreas urbanas. Os objetivos desta zona é uso sustentável, em conformidade com o Plano de Manejo da APA da Morro da Pedreira e com a Lei estadual 15.082.

## **III. MPMAR - Macrozona de Proteção de Mananciais e das Atividades Rurais**

A Macrozona de Proteção de Mananciais e das Atividades Rurais compreende as áreas onde há o uso predominantemente rural, são áreas necessárias à produção rural localizadas nas bacias do Rio Jaboticatubas e Rio Vermelho e engloba também áreas a montante do ponto de captação de água para abastecimento da cidade de Jaboticatubas operado pela COPASA. O objetivo dessa Macrozona é a preservação dos recursos hídricos necessários para o abastecimento da cidade, garantia da pureza e qualidade da água e a conservação das atividades de produção rural e agricultura familiar.

## **IV. MAUC - Macrozona de Atividades Urbanas Controladas**

A Macrozona de Atividades Urbanas Controladas, compreende o distrito de São Jose de Almeida e povoados do entorno, além das áreas que margeiam a MG 010 até Santana do Riacho. É a porção do território municipal cuja ocupação urbana apresentou um crescimento acelerado na última década. São áreas onde foi constatada a predominância do parcelamento de solo rural para fins de chácara de recreio e onde há maior recorrência de parcelamento do solo irregular. O objetivo dessa macrozona é controlar a ocupação urbana de modo a evitar o crescimento desordenado e seus danos ambientais.

## **V. MOUE - Macrozona de Ocupação Urbana Equilibrada**

A Macrozona de Ocupação Urbana Equilibrada corresponde as áreas localizadas na porção sul do município, abrange a região sede de Jaboticatubas e se desenvolve sentido Santa Luzia pela MG 020 e sentido Lagoa Santa pela estrada que liga os municípios. São áreas caracterizadas pela predominância de núcleos urbanos planejados, áreas próximas a região da sede do município e da região da Jaguará e seu entorno. O objetivo dessa macrozona é orientar o seu desenvolvimento para um crescimento que equilibra o crescimento urbano e a preservação ambiental.



## **CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO**

**Art.87º.** O Zoneamento tem por objetivo destacar as especificidades de cada macrozona, indicando áreas rurais e urbanas diferenciadas para cada uma delas.

**Art.88º.** O território do Município de Jaboticatubas é dividido, para fins de planejamento e desenvolvimento urbano, conforme delimitado no Anexo II desta lei, nas seguintes zonas:

### **I. Zona Especial de Interesse Cultural – ZEIC:**

São áreas especiais que apresentam a ocorrência de patrimônio cultural que deve ser preservado a fim de evitar a perda ou o desaparecimento de suas características e preservação do contexto paisagístico onde o bem cultural está inserido.

### **II. Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT:**

São áreas especiais, destinadas por sua adequação e vocação ao desenvolvimento de atividades turísticas, e à realização de projetos específicos voltados para o turismo.

### **III. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS:**

São áreas especiais que dispõem de boa localização e topografia, fácil acesso aos serviços públicos e ao transporte coletivo, destinadas à produção de habitação acessível, de modo a garantir que a população de baixa renda tenha acesso à terra urbanizada e à moradia de qualidade.

### **IV. Zona Urbana Central – ZUC:**

Abrange os principais bairros existentes de Jaboticatubas e do Distrito de São José de Almeida, são as áreas que apresentam ocupação urbana consolidada e dispõem no seu núcleo de serviços públicos, atividades comerciais e habitações de características diversas.

### **V. Zona de Adensamento Preferencial – ZAP:**

São as áreas adjacentes às zonas urbanas consolidadas voltadas para o desenvolvimento de novos bairros com maior adensamento pela sua boa localização e áreas com localização estratégica para criação de novas centralidades.

### **VI. Zona e Adensamento Controlado – ZAC:**



São áreas que estão localizadas próximas às zonas urbanas consolidadas voltadas para o desenvolvimento de novos bairros menos adensados onde o principal objetivo é atender a necessidade de desenvolvimento urbano com usos novos e diversificados, com infraestrutura adequada e de maneira controlada.

#### **VII. Zona de Adensamento Restrito – ZAR:**

São áreas que podem sofrer com a ocupação urbana descontrolada, onde o objetivo principal é desenvolver uma ocupação de baixa densidade, essencialmente vinculada com a preservação do ambiente natural e controlar a expansão dos centros urbanos com o desenvolvimento de atividades sustentáveis.

#### **VIII. Zona de Empreendimento de Porte – ZEP:**

São áreas destinadas preferencialmente ao uso industrial, com finalidade de desenvolver centros especializados para este uso e das atividades a ele relacionadas como transporte, logística, soluções energéticas, comércio e serviços; sendo proibido o uso residencial;

#### **IX. Zona Urbana Especial – ZUE:**

São áreas urbanas consolidadas tradicionais identificadas como povoados já conhecidos pela população e também as áreas urbanas consolidadas oriundas de parcelamento de solo irregular na zona rural, onde há interesse público em promover a urbanização e regularização fundiária. Essas áreas deverão ser objeto prioritário de projetos de regularização fundiária, implantação de infraestrutura, saneamento básico e serviços urbanos;

#### **X. Zona Urbana de Proteção Ambiental – ZUP:**

São áreas localizadas próximo às Zonas Urbanas Centrais, que possuem relevante interesse paisagístico devido à vegetação que ali se encontra e possuem iminente risco geológico caso sejam ocupadas devido à sua declividade.

#### **XI. Zona Rural - ZR:**

São as áreas onde as atividades rurais, em sua forma tradicional, ainda estão presentes no território municipal, áreas de unidades de conservação e de interesse ecológico e áreas voltadas para a preservação dos mananciais.



### **CAPÍTULO III – DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS**

**Art.89º.** O parcelamento do solo para fins urbanos obedecerá às disposições da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979, a legislação estadual para regiões metropolitanas e as demais legislações aplicáveis.

**§ 1º.** Para o parcelamento do solo com fins urbanos, considera-se:

- I. lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou pela lei municipal para a zona em que se situe, que pode ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes;
- II. zoneamento: instrumento de planejamento urbano que caracteriza a incidência de parâmetros urbanísticos sobre uma determinada porção do território, como forma de ordenar o uso e a ocupação do solo, que pode subdividir-se em:
  - a) zona urbana: porção do território, definida em lei, que caracteriza a incidência de parâmetros urbanísticos de forma a ordenar o uso e a ocupação do solo para fins urbanos;
  - b) zona rural: porção do território, definida em lei, que determina o uso e a ocupação do solo para fins rurais;

**§ 2º.** São modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos:

- I. loteamento: a 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, e pode ser:
  - a. loteamento de acesso controlado: a 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, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;
  - b. alteração de loteamento: a modificação de parte ou de todo o parcelamento que implique mudança do sistema de circulação, observado o disposto no art. 28 da Lei Federal nº 6.766, de 1979;



II. desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e novos logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos já existentes.

**§ 3º.** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, definidas pelo Plano Diretor Municipal ou aprovadas por lei municipal em conformidade com a legislação urbanística vigente.

**§ 4º.** É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Rural.

**§ 5º.** A aprovação pelo Município de projetos de loteamento e de desmembramento depende do exame e da anuência prévia da autoridade metropolitana, conforme parágrafo único, do art. 13, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**Art.90º.** Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em:

- I. terrenos alagadiços e terrenos sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V. áreas de preservação ecológica ou onde a poluição não possibilite condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**Art.91º.** Em caso de parcelamento do solo em terreno lindeiro a rodovias federais, estaduais ou municipais, a anuência ou a aprovação do acesso, emitida pelo órgão gestor da rodovia, deverá ser apresentada ao município.

**Parágrafo único:** Quando o único acesso ao parcelamento do solo ocorrer em terreno lindeiro a rodovias federais, estaduais ou municipais, a aprovação do acesso será requisito para a aprovação do loteamento.



**Art.92º.** Na hipótese em que a área objeto do projeto de parcelamento do solo para fins urbanos não for integralmente parcelada, será constituída área remanescente da matrícula original, que deverá observar os seguintes requisitos, cumulativamente:

- I. não poderá impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
- II. deverá ter acesso por via pública oficial veicular existente ou projetada, em caso de áreas urbanas, ou respeitar a fração mínima de parcelamento, no caso de permanência da gleba como imóvel rural.

**§ 1º.** Considera-se área remanescente a porção de terra que remanesce da gleba que tenha sido submetida ao parcelamento para fins urbanos, respeitados os parâmetros da legislação urbanística vigente.

**§ 2º.** A área remanescente não será considerada no cômputo da área total da gleba para efeito de cálculo do percentual de áreas públicas no projeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

#### SEÇÃO I – DAS VIAS

**Art.93º.** O sistema de vias e praças deverá estar situado às condições topográficas do terreno, de maneira a requerer menos movimentação de terra para sua construção, respeitando as condições de drenagem natural para que as águas da chuva não tenham sua passagem impedida por lotes.

**§ 1º.** As novas vias deverão articular-se sempre com o sistema viário existente e possuir largura proporcional ao uso e densidade propostos conforme Anexo IV desta lei.

**§ 2º.** No caso de vias sem saída deverá ser previsto praça de retorno com diâmetro mínimo de 15 metros.

**§ 3º.** Os parâmetros e características das vias estão definidos no Anexo V desta lei.

**§ 4º.** Nos cruzamentos que envolvam vias coletoras e arteriais, as esquinas das quadras deverão ter concordância horizontal mínima através de uma curva simples de 8,00m (oito metros) de raio e nos demais cruzamentos concordância horizontal mínima através de uma curva simples de 5,00m (cinco metros) de raio.



**§ 5º.** Todos os novos loteamentos com mais de 200 lotes deverão prever pelo menos uma via coletora.

**§ 6º.** Todos os novos loteamentos com mais de 300 lotes deverão prever pelo menos uma via arterial.

## SEÇÃO II – DAS QUADRAS E LOTES

**Art.94º.** Os parâmetros urbanísticos de área e dimensões dos lotes, extensão das quadras e demais parâmetros de estão definidos no Anexo III desta lei.

**§ 1º.** Na ZUE, com vistas a possibilitar a regularização fundiária, os lotes com parâmetros inferiores aos limites definidos nesta lei poderão ser objeto de aprovação do Município, mediante parecer técnico fundamentado pelo órgão municipal competente que ateste as condições de habitabilidade, acesso, segurança e impacto ambiental, condições essas que deverão ser analisadas em conformidade com sua destinação de uso.

**§ 2º.** Para os lotes cuja declividade média seja superior a 30% (trinta por cento), deverá ser comprovada a estabilidade do solo por meio de laudo geológico-geotécnico conclusivo sobre a viabilidade técnica da destinação dos lotes para edificações, emitido por responsável técnico habilitado, devidamente acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

**§ 3º.** A análise da declividade observará a condição natural do terreno, salvo nos casos em que já houver a aprovação prévia do projeto de terraplenagem pelo órgão municipal competente.

**§ 4º.** Os lotes com declividade superior a 30% e inferior a 47% deverão possuir área mínima de 1.000,00 m<sup>2</sup>.

**Art.95º.** Considera-se quadra, o espaço divisível em lotes para fins urbanos com frente para via pública.

**§1º.** A extensão máxima da quadra é somatória das testadas de lotes com frente para uma via veicular.



**§2º.** Para fins de cálculo da extensão da quadra deve-se considerar o somatório das frentes dos lotes de um dos lados da quadra para uma via pública independentemente da existência de cruzamentos.

**§3º.** As áreas de Espaços Livres de Uso Público e Equipamentos Urbanos e Comunitários não serão computadas no cálculo de extensão das quadras.

**§4º.** Nos loteamentos destinados a uso industrial, situados em Zona de Empreendimento de Porte (ZEP), cujos lotes sejam maiores do que 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) a extensão máxima de quadra poderá ser excepcionalmente de 500,00m (quinhentos metros).

**§ 5º.** As Vias de pedestre, quando previstas nos projetos urbanísticos, deverão interligar duas vias veiculares distintas, considerando a sua função principal de facilitar o trânsito de pedestres.

**§ 6º.** As Vias de pedestre, quando previstas nos projetos urbanísticos, poderão ser consideradas como limite da extensão das quadras e deverão ser implantadas com Projeto Paisagístico que deverá conter mobiliário urbano, arborização, iluminação e pavimentação com piso de concreto, piso intertravado, piso “petit pavê” ou piso em paralelepípedo.

**§ 7º.** O projeto paisagístico que se refere o parágrafo anterior deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal junto com o Projeto Urbanístico.

### SEÇÃO III – DAS ÁREAS PÚBLICAS

**Art.96º.** Todos os loteamentos deverão prever pelo menos 35% de áreas públicas para implantação de sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livre de uso público.

**§ 1º.** As áreas públicas integrarão o patrimônio municipal a partir do ato do registro do loteamento e deverão constar expressamente no projeto e no memorial descritivo.

**§ 2º.** As áreas não edificáveis poderão constituir parte integrante de lotes, de áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e espaços livres de uso público.



**Art.97º.** As áreas de equipamentos públicos urbanos e comunitários, também denominadas como Áreas Institucionais, deverão compor no mínimo 5% da área loteada.

**§ 1º.** Considera-se equipamentos públicos urbanos, as Áreas Institucionais destinadas a instalações infraestrutura urbana para os serviços públicos de escoamento das águas pluviais, de iluminação pública, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar.

- I. os equipamentos públicos urbanos são as áreas destinadas a implantação de ETE - Estação de Tratamento de Esgoto, EEE - Estação Elevatória de Esgoto, Reservatório de Abastecimento de água potável, áreas de captação de água subterrânea para abastecimento, AARS – Área de Armazenamento de Resíduos Sólidos, Bacias de retenção de águas pluviais e Área para instalação de subestação de energia elétrica e similares;

**§ 2º.** Considera-se equipamentos públicos comunitários, as instalações e os espaços destinados aos serviços públicos de equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

**§ 3º.** As áreas institucionais devem preferencialmente ser indicados pelo município e localizar-se na porção do loteamento que permita o seu uso público para a finalidade a que forem destinadas.

**§ 4º.** As áreas institucionais deverão ter frente mínima de 20 metros para via pública e declividade média inferior a 30%.

**Art.98º.** As áreas destinadas a espaços livres de usos público, deverão compor no mínimo 10% da área loteada.

**§ 1º.** Os espaços livres de uso público são aqueles destinados às áreas verdes, às praças, aos parques urbanos, aos parques lineares e similares e deverão ter frente mínima de 20 metros.

**§ 2º.** As áreas verdes deverão localizar-se preferencialmente nas áreas onde há vegetação nativa, independentemente de seu estágio, nas áreas de Reserva Legal



averbadas, ao longo das Áreas de Preservação Permanente para formação de parques lineares e corredores ecológicos significativos, nas áreas de exuberante beleza natural ou nas áreas onde há restrição de ocupação por declividade e risco de alagamento.

**§ 3º.** Todos os novos loteamentos com área a partir de 100.000,00 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) deverão prever pelo menos uma praça pública com área mínima de 2.000,00 m<sup>2</sup>, delimitada por vias veiculares.

**§ 4º.** As Áreas de Preservação Permanente e as faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica poderão ser destinadas como áreas públicas.

**§ 5º.** No caso de Áreas de Preservação Permanente, deverão ser respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação, sendo permitido seu cômputo no cálculo dos espaços livres de uso público do loteamento.

**§ 6.** As Áreas de Reserva Legal – ARLs, caso existentes, serão transformadas em áreas verdes urbanas conforme artigo 25 da Lei Federal 12.651 de 25 de maio de 2012.

#### SEÇÃO IV – DA EMISSÃO DE DIRETRIZES PARA LOTEAMENTOS

**Art.99º.** Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, a seguinte documentação:

- I. o requerimento solicitando as diretrizes do loteamento;
- II. a matrícula atualizada do imóvel a ser parcelado, com negativa de ônus, emitida no prazo máximo de 30 (trinta) dias;
- III. a fotocópia do documento de identidade do interessado, no caso de pessoa física;
- IV. a fotocópia do contrato social da empresa e sua última alteração, no caso de pessoa jurídica;
- V. a fotocópia do documento de identidade dos sócios representantes da empresa, no caso de pessoa jurídica;



- VI. a procuração, no caso de representação;
- VII. a ART referente aos projetos apresentados;
- VIII. a delimitação da área a ser parcelada em arquivo digital, no formato KML;
- IX. o levantamento planialtimétrico em sistema de coordenadas Universal Transversa de Mercator –UTM, SIRGAS 2000, na mesma escala do projeto urbanístico, que contenha:
  - a) as curvas de nível de metro em metro com a indicação de norte;
  - b) a delimitação do sistema viário existente no entorno do imóvel;
  - c) a delimitação e a indicação dos recursos hídricos existentes: nascentes, cursos d'água, áreas brejosas e de várzeas;
  - d) a delimitação e a indicação da vegetação existente dos afloramentos rochosos e das construções existentes;
  - e) a marcação diferenciada das áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento);

**§1º.** As diretrizes serão expedidas no prazo máximo de 60 dias e conterão;

- I. as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II. o traçado básico do sistema viário principal;
- III. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV. as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V. a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

**§ 2º.** O prazo de validade das diretrizes de que trata este artigo é de 2 (dois) anos, salvo no caso de alteração legislativa, quando o município poderá indicar a necessidade de emissão e novas diretrizes.



## SEÇÃO V – DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

**Art.100º.** Para a aprovação dos projetos do parcelamento do solo para fins urbanos nas modalidades de loteamento, loteamento de acesso controlado e alteração de loteamento, deverão ser apresentados os seguintes documentos e projetos:

- I.o requerimento solicitando a aprovação do loteamento;
- II. a matrícula atualizada do imóvel a ser parcelado, com negativa de ônus, emitida no prazo máximo de trinta dias antes da entrada do pedido de aprovação no município;
- III. a fotocópia do documento de identidade do interessado, no caso de pessoa física;
- IV. a fotocópia do contrato social da empresa e sua última alteração, no caso de pessoa jurídica;
- V. a fotocópia do documento de identidade dos sócios representantes da empresa, no caso de pessoa jurídica;
- VI. a procuração, no caso de representação;
- VII. a ART referente aos projetos apresentados;
- VIII. a delimitação da área a ser parcelada em arquivo digital, no formato KML;
- IX. o documento que ateste a viabilidade técnica de instalação do sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário pela concessionária responsável pela prestação do serviço ou pela administração municipal ou estadual;
- X. o documento que ateste a viabilidade técnica de instalação do sistema de fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar pela concessionária responsável pela prestação do serviço;
- XI. o levantamento planialtimétrico em sistema de coordenadas Universal Transversa de Mercator –UTM, DATUM SIRGAS 2000, na mesma escala do projeto urbanístico, que contenha:
  - f) as curvas de nível de metro em metro com a indicação de norte;
  - g) a delimitação do sistema viário existente no entorno do imóvel;
  - h) a delimitação e a indicação dos recursos hídricos existentes: nascentes, cursos d'água, áreas brejosas e de várzeas;



i) a delimitação e a indicação da vegetação existente dos afloramentos rochosos e das construções existentes;

j) a marcação diferenciada das áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento);

XII. o projeto urbanístico que contenha:

a) a planta de localização em sistema de coordenadas Universal Transversa de Mercator –UTM, com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala legível, podendo ser apresentada a localização da gleba sobreposta ao zoneamento municipal conforme Plano Diretor ou lei de parcelamento, uso e ocupação do solo;

b) o projeto na escala 1:1000, sendo aceita a escala 1:2000 caso o desenho ultrapasse em duas vezes os limites do formato A0, em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, indicação do norte, lotes e quadras numerados e cotados, e sistema de vias com todas as dimensões cotadas;

c) a delimitação e a indicação das áreas verdes, das áreas de lazer, das praças de esportes, dos equipamentos urbanos e comunitários, das áreas de preservação e das áreas não edificáveis;

d) a indicação das vias adjacentes que se articulam com o arruamento proposto;

e) a indicação das faixas de domínio de rodovias, ferrovias e respectivas faixas não edificantes, estabelecidas pelos órgãos competentes, e das servidões administrativas existentes sob as linhas de alta tensão;

f) a indicação dos cursos d'água e nascentes e suas respectivas faixas não edificantes.

XIII. o projeto urbanístico sobreposto à marcação diferenciada das áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);

XIV. o memorial descritivo do projeto urbanístico que contenha:

a) a descrição sucinta do loteamento com suas características e a indicação dos usos pretendidos ou permissíveis, conforme a legislação vigente;

b) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências;

c) as condições urbanísticas do loteamento e das limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;



- d) a descrição dos serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento;
- e) a descrição perimétrica das áreas públicas que passarão ao domínio do município, com todas as dimensões, confrontantes e área total;
- f) o quadro descritivo de quadras e lotes;
- g) o quadro descritivo do sistema viário.

XV. o projeto geométrico que contenha:

- a) o projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e a indicação do norte;
- b) a indicação dos lotes e do sistema viário proposto com estaqueamento das vias a cada 20m;
- c) os perfis longitudinais e as grades de todas as vias em escala 1:1000 na horizontal e 1:100 na vertical, com o estaqueamento com o número da estaca, o traçado do terreno original e da via projetada;
- d) d) o traçado dos taludes de corte e aterro projetados para a execução das vias.

XVI. o memorial descritivo do projeto geométrico com determinação da inclinação dos taludes de corte e aterro e caracterização do tipo de solo;

XVII. o projeto de drenagem que contenha:

- a) o projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e a indicação do norte;
- b) indicação dos lotes e do sistema viário proposto;
- c) indicação do sentido de escoamento das águas pluviais proposto;
- d) indicação das estruturas de captação, transporte e disposição final.

**§1º.** Os documentos e os projetos de que trata o caput poderão ser encaminhados em meio físico ou digital, conforme dispuser a Prefeitura de Jaboticatubas.

**§2º.** Após protocolada a documentação descrita no caput, o Poder Público Municipal o examinará no prazo máximo de 90 (noventa) dias, verificando sua conformidade ou não com as normas Federais, Estaduais, Metropolitanas e Municipais.

**§3º.** Não tendo sido o projeto elaborado de acordo com a legislação pertinente, ou havendo incorreções, o interessado deverá proceder às alterações necessárias conforme parecer técnico da prefeitura, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob



pena de indeferimento do requerimento, dispondo a Prefeitura de novo prazo de 60 (sessenta) dias para novo exame.

**§4º.** Estando correto e de acordo com a legislação pertinente, o projeto será encaminhado à autoridade metropolitana para exame e, se for o caso, anuência prévia.

**Art.101º.** Conforme Art. 13 da Lei Federal 6.766/1979, no caso de loteamento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana, devendo para isto o município solicitar ao interessado pelo parcelamento o encaminhamento da documentação necessária conforme regulamentação do órgão metropolitano.

**Parágrafo Único:** Após emissão de Anuência Prévia pelo órgão metropolitano deverão ser entregues pelo menos três vias do projeto que serão atribuídas aos órgãos de regulação, aprovação, registro e ao responsável pelo parcelamento.

**Art.102º.** Para loteamentos com mais de 100 lotes deverá ser apresentado RIC – Relatório de Impacto na Circulação e RIV – Relatório de Impacto na Vizinhança.

**Art.103º.** Apresentado o projeto final com anuência prévia do órgão metropolitano acompanhando do cronograma físico-financeiro de execução das obras, a Prefeitura Municipal aprovará o projeto de loteamento no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua devolução, fornecendo ao loteador uma cópia do ato de aprovação e uma cópia das peças do projeto, necessárias para encaminhamento ao registro imobiliário.

**Parágrafo Único:** A aprovação do projeto final se dará após assinatura do Termo de Compromisso para realização das obras para outorga de instrumento particular de caução, instrumento que será posteriormente levado ao registro público juntamente com o ato de aprovação.



## SEÇÃO VI – DA APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO

**Art.104º.** Para aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade de desmembramento, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I. o requerimento solicitando a aprovação do desmembramento;
- II. a matrícula atualizada do imóvel a ser parcelado, com negativa de ônus, emitida no prazo máximo de trinta dias antes da entrada do pedido de aprovação no município;
- III. a fotocópia do documento de identidade do interessado, no caso de pessoa física;
- IV. a fotocópia do contrato social da empresa e sua última alteração, no caso de pessoa jurídica;
- V. a fotocópia do documento de identidade dos sócios representantes da empresa, no caso de pessoa jurídica;
- VI. a procuração, no caso de representação;
- VII. a ART referente aos projetos apresentados;
- VIII. a delimitação da área a ser parcelada em arquivo digital, no formato KML;
- IX. a planta de localização com delimitação da área em análise e a indicação do perímetro urbano, em escala de no mínimo 1:1000, tal que possibilite a identificação do imóvel;
- X. o projeto na escala 1:1.000, em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, indicação do norte, lotes numerados e cotados, sistema viário existente circundando o imóvel com todas as dimensões cotadas;
- XI. a planta da situação atual do imóvel na mesma escala da situação pretendida com sobreposição à marcação diferenciada das áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento), indicação de áreas não edificáveis ou de preservação, se houver;
- XII. a indicação do tipo de uso predominante no local;
- XIII. o memorial descritivo que contenha:
  - a) a descrição da área com suas características;
  - b) a descrição das áreas públicas, caso existam, com todas as dimensões, confrontantes e área final;



c) o quadro descritivo de lotes.

**Parágrafo Único:** Apresentado o projeto final, a Prefeitura Municipal aprovará o projeto de desmembramento no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua devolução, fornecendo ao interessado uma cópia do ato de aprovação e uma cópia das peças do projeto, necessárias para encaminhamento ao registro imobiliário.

#### SEÇÃO VII – DO REGISTRO DE LOTEAMENTO, DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO E DE DESMEMBRAMENTO

**Art.105º.** Aprovado o projeto de loteamento, loteamento de acesso controlado ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, com toda a documentação exigida nos termos da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979, sob pena de caducidade da aprovação.

**Parágrafo Único:** O loteador deverá apresentar para o registro imobiliário, nos termos da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979, a cópia do ato de aprovação do loteamento e termo de compromisso relativo a garantia de execução das obras de urbanização, acompanhado de cronograma de obras com duração máxima de 04 (quatro) anos a contar da data da emissão do Alvará de Início de Obras -AIO.

#### SEÇÃO VIII – DAS OBRAS DO LOTEAMENTO E DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

**Art.106º.** Para implantação do loteamento urbano deverá ser exigido, obrigatoriamente, do empreendedor e às suas expensas, a infraestrutura do loteamento que conterà, no mínimo, a execução das vias de circulação, inclusive pavimentação, sarjeta e meio-fio, a demarcação no local de todas as áreas previstas no projeto, como lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias, o prolongamento da infraestrutura existente nas áreas contíguas e a execução das obras de escoamento das águas pluviais, de abastecimento de água, obras de implantação de sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, de distribuição de energia e de iluminação pública, sinalização horizontal e vertical, placas com o nome de logradouros e todos os espaços públicos, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal.



**§1º.** Observadas as características do loteamento, a Prefeitura Municipal deverá exigir obras de urbanização ou infraestrutura urbana, em qualquer local do município onde estas se fizerem mais adequadas, como medida compensatória pela implantação do empreendimento a ser aprovado.

- a) - As obras serão indicadas pelo município, cabendo ao empreendedor, mediante Termo de Compromisso devidamente lavrado e assinado pelos interessados, toda a responsabilidade pelo projeto, execução e garantia, e ao município a fiscalização para boa execução das mesmas.
- b) b) As obras indicadas na alínea anterior não poderão ser superiores a 10% (dez por cento) do custo de todas as obras de urbanização ou infraestrutura do empreendimento a ser implantado constante no Cronograma físico-financeiro. Os valores e quantitativos destas obras serão aferidos pelo órgão competente da Prefeitura, utilizando para efeito do orçamento preços do SEINFRA-MG, SUDECAP, DER-MG, CEMIG e/ou COPASA.
- c) c) - A regra da alínea "b" somente se aplicará se o empreendedor solicitar a verificação do valor da obra complementar que lhe foi exigida. Não sendo solicitada a verificação, presumir-se-á a aceitação plena da medida compensatória solicitada.

**§2º.** A execução das vias de circulação compreende, no mínimo, a abertura do sistema viário, a terraplenagem, quando for o caso, até os greides definidos no projeto, o assentamento dos meios-fios e pavimentação de todas as vias, além das que forem indicadas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, visando a segurança e estabilidade das áreas adjacentes.

**§3º.** O loteador prestará caução para a execução das obras, representadas em lotes à escolha da Prefeitura Municipal, de valor correspondente a 120% (cento e vinte por cento) do valor das obras a serem executadas, sendo que o instrumento particular de caução deverá ser averbado no cartório imobiliário existente às expensas do loteador.

**§4º.** A liberação das áreas caucionadas poderá ser parcial e se dará na medida em que as etapas previstas no cronograma das obras forem cumpridas, vistoriadas e aprovadas pela Prefeitura Municipal.



**§5º.** A incorreta execução das obras caracterizará a irregularidade do loteamento para fins e efeitos desta Lei e da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

**§6º.** As obras do loteamento somente poderão ser iniciadas após a emissão do Alvará de Início de Obras -AIO.

**§7º.** O Alvará do Início de Obras - AIO deverá ser requerido pelo empreendedor no prazo máximo de 06 (seis) meses, contados a partir do registro do loteamento.

**§8º.** A execução das obras de infraestrutura será precedida da apresentação do seu detalhamento e cronograma físico-financeiro de execução, e consequente expedição da Alvará do Início de Obras - AIO.

**Art.107º.** A responsabilidade pelas dimensões e divisas da gleba objeto de loteamento será do loteador, ficando este obrigado a indenizar quaisquer prejuízos que possam decorrer de sua subdivisão.

**Art.108º.** Persistirá pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data do Termo de Recebimento Definitivo de Obras, a responsabilidade do loteador pela segurança e solidez dessas obras, nos termos da Lei Federal 10.406 de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo Único:** A fiscalização e o acompanhamento da execução das obras pela Prefeitura Municipal são exercidos no interesse do Município, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do loteador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade e sua ocorrência não implica na co-responsabilidade da Prefeitura Municipal.

**Art.109º.** Findo prazo de 04 (quatro) anos, a contar da data de emissão do AIO Alvará de Início de Obras, caso as obras não estejam realizadas ou estejam interrompidas, sem ao menos o empreendedor ter solicitado a prorrogação ou celebrado perante o município Termo Aditivo ao Termo de Compromisso, o Município executará o que for necessário, adjudicando ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

**Parágrafo Único:** A celebração de Termo aditivo ao Termo de Compromisso poderá ser feita apenas duas vezes com prazo em cada uma delas não superior a um ano.



## SEÇÃO IX - DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

**Art. 110º.** Aplicam-se aos loteamentos de acesso controlado os mesmos parâmetros definidos para os loteamentos que constam nas seções anteriores além dos que serão definidos nesta seção.

**Art. 111º.** O controle de acesso, nos termos do § 8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 1979, poderá ser realizado para loteamentos novos ou já existentes, para um determinado loteamento, ou para mais de um parcelamento em conjunto, e será regulamentado por ato do poder público municipal.

**Art. 112º.** Para os fins desta Lei, conceitua-se como loteamento de acesso controlado aquele que seja cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, compreendendo 2 (duas) situações específicas:

- I. Loteamentos de acesso controlado a serem implantados no município após a publicação desta lei;
- II. Loteamentos de acesso controlado já implantados no município antes da publicação desta lei.

**§1º.** Da área total objeto do loteamento de acesso controlado, de que trata o inciso I, deste artigo, será destinada área institucional, sem prejuízo da área verde e das áreas destinadas a vias públicas e espaços livres de uso público, no mínimo em 5% da área total do loteamento.

**§2º.** A área institucional acima prevista deverá ser localizada fora do perímetro do qual se pretenda o fechamento.

**§3º.** Poderão ser dadas áreas institucionais em localidades distantes do loteamento de acesso controlado, se houver interesse do Município, desde que seja mantida a equivalência monetária entre elas, devendo, para esse fim, ser feita uma avaliação por empresa idônea, a ser referendada pelas Secretarias de Obras e Planejamento. Não havendo concordância de valores, a Administração poderá indicar, a seu critério, empresa de avaliação de sua livre escolha, cujos custos serão suportados pelo empreendedor.



**§4º.** O valor do metro quadrado das áreas institucionais, quando dado em outro local, para fins de equivalência monetária prevista no § 3º deste artigo, não poderá ser inferior ao maior valor de metro quadrado utilizado para lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do loteamento de acesso controlado em aprovação, ou do loteamento de acesso controlado mais próximo do local já aprovado e lançado no Cadastro Imobiliário do Município;

**§5º.** Os padrões urbanísticos de que trata o controle de acesso de veículos e pessoas nos loteamentos de acesso controlado serão regulamentados pelo Executivo.

**Art.113º.** Todas as áreas públicas de lazer e as vias de circulação compreendidas no perímetro interno do loteamento de acesso controlado serão objeto de concessão de uso, nos termos desta Lei.

**§1º.** Na hipótese de loteamento de acesso controlado a ser implantado, as áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de concessão de uso deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, que se dará nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, bem como de acordo com as normas pertinentes estabelecidas pela legislação estadual e municipal.

**§2º.** A área objeto da outorga de que trata esta Lei ficará desafetada do uso comum, durante a vigência da concessão.

**§3º.** As vias cujo direito real de uso for objeto da concessão de que trata esta Lei poderão ser dotadas de portaria para monitoramento da entrada de pessoas no local e garantia da segurança da população em geral e dos moradores, permitindo-se o acesso a qualquer pessoa, desde que devidamente identificada.

**§4º.** Para manutenção e instalação de áreas destinadas a guarda de equipamentos, cultivo de mudas em viveiros, coletas seletivas, produção de composto orgânico para utilização nas áreas verdes, áreas de praças, jardinagem das áreas comuns ou distribuição gratuita ou onerosa aos interessados, fica autorizado a utilização de uma área de até 5% (cinco por cento) da área verde, desde que não haja subtração de árvores de porte ou protegidas por legislação especial, com exceção de área verde com aproveitamento de reserva legal.



**§5º.** Para fins do parágrafo anterior, somente as áreas destinadas a construção de galpões para guarda de material e salas para empregados, para instalação de vestiários, banheiros e cozinha, poderão ser impermeabilizadas, desde que não ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área total acima prevista, devendo o restante permanecer permeável, podendo ser revestido por gramíneas, forrageiras ou cobertura vegetal morta.

**§6º.** Os bens de uso comum existentes dentro dos loteamentos de acesso controlado serão administrados pela entidade beneficiária da cessão de uso, nos termos desta Lei e o uso desses será determinado pela respectiva entidade e será imposto a todos, moradores ou não do loteamento de acesso controlado.

**§7º.** Juntamente com o registro do loteamento, além dos documentos exigidos pela Lei 6.766/79, o empreendedor deverá apresentar o regulamento de uso das vias e espaços públicos cedidos, para que o mesmo possa ser averbado no registro do loteamento, para fins de sua publicidade, nos termos da Lei de Registro Públicos (outras ocorrências que, por qualquer modo altere o registro).

**§8º.** O Regulamento de uso dos loteamentos existentes deverão ser modificados e adequados à esta Lei, antes de serem levados a registro, devendo a ata de aprovação do mesmo ser juntado ao requerimento para a condição de fechamento do loteamento.

**Art.114º.** A concessão de uso das áreas públicas de lazer e as vias de circulação será onerosa e por tempo indeterminado, sendo passível de revogação a qualquer tempo a juízo da Administração Municipal, sem direito a qualquer espécie de ressarcimento.

**§1º.** A concessão de direito real de uso prevista nesta Lei fica condicionada à aprovação do Relatório de Impacto de Circulação - RIC e do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, conforme estabelecido no Plano Diretor.

**§2º.** A aprovação de que trata o parágrafo anterior somente se dará após o efetivo recebimento das adaptações constantes da conclusão final dos respectivos relatórios.

**§3º.** A concessão prevista nesta lei será sempre em caráter oneroso e está estipulada em 50 UPFM (sessenta - Unidade Padrão Fiscal do Município de Jaboticatubas) por



ano e para cada unidade lançada no Cadastro Imobiliário do Município, independentemente do número de proprietários, cujo pagamento será lançado na guia anual do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, ou em guia avulsa, em parcela única, com vencimento a ser regulamentado por decreto municipal.

**§4º.** Sem prejuízo das penalidades previstas em lei, havendo alteração no número de unidades constantes no Cadastro imobiliário do Município, por recadastramento, revisão ou inserção de novos lançamentos, o novo valor será cobrado no ano seguinte à ciência deste fato.

**§5º.** Além de outras causas que podem levar a perda do direito de concessão de uso, a falta de pagamento do ônus previsto no artigo anterior por prazo superior a 90 (noventa) dias acarretará a perda da concessão, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, com o retorno dos bens ao patrimônio do Município, devendo ser retiradas a guarita, a portaria ou barreiras impeditivas do acesso ao loteamento de acesso controlado, correndo as despesas por conta da concessionária.

**§6º.** O não pagamento da taxa de concessão na data prevista terá incidência de correção e multa de 0,16% (zero vírgula dezesseis por cento) ao dia limitado a 15% (quinze por cento) e ao prazo de 90 dias.

**Art.115º.** Para fins de aprovação de projeto de loteamento de acesso controlado a ser implantado ou loteamento de acesso controlado a ser regularizado, não poderão ser incluídas em seu perímetro fechado vias estruturais e coletoras que interliguem 2 (duas) vias do sistema viário existente.

**§1º.** Poderá ser excluído da regra acima o loteamento interligado a outro bairro, desde que a via do sistema viário existente a ser fechado não prejudique a alimentação com as vias principais do bairro que permanecer aberto, a critério das Secretarias Municipais competentes, que demonstrará a desnecessidade da via para atendimento do bairro vizinho que tiver sua via interditada.

**§2º.** Em caso de pedido de fechamento ou regularização de loteamentos distintos que façam uso comum da via a ser obstruída, esta deverá ser objeto de regulamento de todos os loteamentos envolvidos, dispondo sobre a forma de utilização e manutenção



da via comum, bem como a forma de rateio e responsabilidade por este serviço, construção de portaria, acesso e controle de entrada e monitoramento da via comum.

**Art.116º.** As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá concessão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião da aprovação do projeto do loteamento a ser implantado, devendo situar-se fora do perímetro fechado.

**§1º.** Nos loteamentos de acesso controlado já existentes, fica o Poder Executivo autorizado a alienar as áreas institucionais já existentes, no seu todo ou fracionadas em lotes, desde que estes não sejam inferiores a fração mínima prevista no Plano Diretor em vigor, na data da alienação.

**§2º.** A alienação prevista no parágrafo anterior deverá ser precedida de prévia avaliação e ser efetivada em leilão público, não se admitindo preço inferior ao maior valor do metro quadrado lançado na guia de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU das áreas imediatamente adjacentes para os imóveis já urbanizados (glebas a serem desmembradas), ou 10% (dez) por cento deste valor, para os imóveis que necessitem de urbanização (glebas a serem loteadas).

**§3º.** As áreas institucionais alienadas e desafetadas, que terão uso para edificação, poderão permanecer dentro do loteamento de acesso controlado, caso assim deseje o adquirente.

**§4º.** Havendo necessidade de abertura de vias para o desmembramento das áreas institucionais em lotes, todas as despesas correrão por conta do adquirente, devendo ser respeitadas as Leis 6766/79 e demais leis municipais aplicáveis ao caso.

**§5º.** O valor arrecadado com a alienação das áreas mencionadas neste artigo deverá ser depositado em conta em separado, somente podendo ser utilizado para instalação de equipamentos urbanos, preferencialmente, em bairros carentes, através de projetos devidamente aprovados pelo Município.

**§6º.** Caso a venda das áreas de que trata este artigo for no seu todo, sem o parcelamento em lotes pelo Poder Público, o adquirente fica autorizado a fazê-lo, ficando por sua conta exclusiva a realização de todas as obras de infraestrutura,



despesas com publicações, registros, obtenção de licenciamentos e todos os demais atos que se fizerem necessários para a realização deste parcelamento.

**§7º.** O parcelamento previsto no parágrafo anterior, por ser excepcional, desobriga o adquirente de deixar áreas institucionais ou verdes, podendo ser utilizado a totalidade da área, respeitado o módulo mínimo para cada unidade prevista para o loteamento, de acordo com o Plano Diretor vigente à época do fato, com exceção das áreas destinadas às novas vias, quando for o caso, e as áreas de preservação permanente, se existentes dentro da área institucional objeto do parcelamento.

**Art.117º.** A área máxima do loteamento de acesso controlado não poderá ultrapassar 500.000m<sup>2</sup> (quinhentos mil metros quadrados), salvo parecer favorável em Relatório de Impacto na Circulação e Relatório de Impacto na Vizinhança, e obedecerá as condições urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, observados os limites das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor e pela legislação que tratar sobre o sistema viário municipal.

**§1º.** No ato da solicitação do pedido de diretrizes, na hipótese de loteamento de acesso controlado a ser implantado, deverá ser especificada a intenção do fechamento.

**§2º.** As áreas fechadas situadas junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 4 (quatro) metros, não se aplicando tal exigência em caso de regularização de loteamentos de acesso controlado já implantados por ocasião da promulgação desta Lei.

**Art.118º.** O indeferimento de pedido de aprovação de projeto para implantação de loteamento de acesso controlado, bem como de regularização de loteamentos de acesso controlado já existentes, deverá ser tecnicamente justificado pela Administração Municipal.

**Art.119º.** Na hipótese da Administração Municipal, por ocasião de fixação de diretrizes viárias, vir a seccionar gleba objeto de projeto de loteamento de acesso controlado, essas vias serão liberadas para tráfego, sendo passíveis de permanecer fechadas as porções remanescentes.



**Art.120º.** A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação somente será outorgada a entidade representativa dos proprietários dos imóveis compreendidos no perímetro interno do loteamento de acesso controlado, a qual deverá ser constituída sob a forma de pessoa jurídica, responsável pela administração das áreas internas, com explícita definição dessa responsabilidade.

**Art.121º.** A formalização da concessão de uso para loteamentos de acesso controlado dar-se-á nos seguintes termos:

- I. A Administração Municipal aprovará o loteamento de acesso controlado a ser implantado ou a regularização do loteamento de acesso controlado já existente, bem como a concessão de uso, nos autos do processo administrativo;
- II. a concessão de uso outorgada será registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, na matrícula de registro do loteamento.

**Art.122º.** Todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas objeto da concessão serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, principalmente:

- I. os serviços de manutenção e poda de árvores e arborização, previamente licenciados pelo setor técnico do município, e que não interfiram com a rede de energia e telefonia;
- II. a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, da pavimentação asfáltica ou poliédrica e da sinalização de trânsito;
- III. a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria onde houver coleta pública de resíduos sólidos; a implantação de coleta seletiva e criação de pequenas unidades de com postagem, dentro dos padrões técnicos existentes, se houver interesse da concessionária;
- IV. limpeza e conservação das vias públicas;
- V. prevenção de sinistros;
- VI. criação e instalação de viveiros de mudas para arborização de áreas verdes, se isso se fizer necessário;
- VII. instalação de sistemas de segurança e vigilância, eletrônico ou físico;
- VIII. instalação de guaritas e portarias;



- IX. Obrigatoriedade de ligação de todas as unidades na rede de esgotamento sanitário, caso exista. Enquanto não existir a viabilidade desta ligação, será obrigatório o uso de fossas sépticas, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sendo sua utilização autorizada desde que devidamente aprovadas por se encontrarem em conformidade com as normas da ABNT.
- X. obrigatoriedade de manutenção de campanha educativa visando o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU pelos proprietários das unidades do loteamento;
- XI. outros serviços que se fizerem necessários, devidamente justificados no projeto de aprovação do loteamento.

**§1º.** A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população nos limites do loteamento de acesso controlado.

**§2º.** A instalação de portaria ou sistema de guarita destina-se exclusivamente ao monitoramento das entradas e saídas, sendo vedada a proibição do direito de ir e vir, seja dos visitantes ou prestadores de serviços no loteamento de acesso controlado;

**§3º.** A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pela entidade representativa dos proprietários, nos termos deste artigo, não isenta cada proprietário de lote ou casa, do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis de sua propriedade individualizada e autônoma.

**§4º.** A entidade representativa dos proprietários, a fim de dar cumprimento às obrigações dispostas neste artigo, poderá firmar, sob sua inteira responsabilidade, convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas.

**Art.123º.** Caberá à Administração Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos outorgados nos termos deste capítulo.

**Art.124º.** Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização dos bens públicos concedidos pela



entidade representativa dos proprietários, a Administração Municipal revogará a concessão e assumirá a total responsabilidade pelos bens públicos, determinando ainda:

- I. a perda do caráter de loteamento de acesso controlado;
- II. o pagamento de multa correspondente a 0,1 (um décimo) do valor do metro quadrado de terreno, aplicável a cada unidade imobiliária pertencente ao loteamento de acesso controlado.

**Parágrafo único:** Na hipótese de a Administração Municipal determinar a remoção de benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, esses serviços serão de responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, sob pena de ressarcimento de custos, caso não executados no prazo concedido.

**Art.125º.** A entidade representativa dos proprietários poderá controlar o acesso à área fechada do loteamento, responsabilizando-se pelas despesas decorrentes, incluindo sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação.

**Parágrafo único:** Em caso de uso arbitrário do direito de fiscalização, como o impedimento imotivado do acesso às dependências do loteamento de acesso controlado, haverá a imediata perda do direito previsto no caput, desde que suficientemente comprovado o fato, mediante o regular processo administrativo, que terá início com a reclamação da pessoa que teve o acesso impedido ou através de ocorrência policial.

**Art.126º.** As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas nesta no Plano Diretor, no Código de Obras e na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

**Art.127º.** Após a publicação do ato de outorga da concessão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representativa dos proprietários, enquanto perdurar a citada concessão de uso.



**Parágrafo único:** Os contratos padrão de compromisso de venda e compra e as escrituras de compra e venda dos lotes compreendidos no perímetro fechado do loteamento, mesmo daqueles que venham a ser regularizados, deverão prever expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para a manutenção das vias, logradouros, espaços livres e todos bens públicos objetos de concessão de uso.

**Art.128º.** Na hipótese de descaracterização do loteamento de acesso controlado, através da abertura ao uso público das áreas objeto da concessão de uso, as mesmas reintegrarão o sistema viário e de lazer do Município, assim como as benfeitorias executadas, sem que assista à entidade representativa dos proprietários qualquer direito a indenização.

**Parágrafo único:** Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a concessão de uso segundo esta Lei, não caberá à entidade representativa dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

**Art.129º.** A concessão de uso das áreas públicas e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos de acesso controlado já existentes, para fins de regularização, 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;
- VI - sejam obedecidas, no que couber, as exigências constantes desta Lei.



**§1º.** Os loteamentos de acesso controlado 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 e com situação regular, porém sem autorização legal para o fechamento, disporão do prazo de 180 (cento e oitenta dias) dias para a sua regularização. Os loteamentos que se encontram fechados e com situação irregular, ou seja, implantados sem autorização do órgão municipal e estadual, terão o prazo de 180 (cento e oitenta dias) a contar da aprovação para a 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 do valor venal do terreno a época da aplicação da multa, por dia de permanência em situação irregular após o prazo estipulado para regularização.

**§3º.** Somente poderão fazer uso do disposto nesta lei 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.130º.** Os loteamentos de acesso controlado previstos nesta lei terão fins residenciais ou empresariais.

**Parágrafo único:** Não será permitido uso misto nos loteamentos de acesso controlado previstos nesta Lei.

**Art.131º.** Os proprietários de loteamentos de acesso controlado que desejarem se regularizar nos termos desta lei, caso estejam utilizando parte da área verde com destinação diferente daquela autorizada no Plano Diretor, deverão comprar, por conta da Concessionária, porção de terra com a mesma área, em metros quadrados, da irregularmente utilizada, dentro do mesmo loteamento, de preferência circunvizinha à área verde existente, caso não seja possível, remover o uso inadequado da área atual.

**Art.132º.** Em caso de dissolução da entidade representativa que obtiver a concessão de uso prevista na presente Lei, não havendo outra juridicamente capaz de sucedê-



la, a concessão tornará sem efeito, devendo os bens ser restituídos ao Poder Público concedente, sem quaisquer ônus para este.

**Parágrafo único:** Em caso de necessidade de obras para adequação de uso e funcionalidade para restituição do bem ao Poder Público, bem como remoção de cercas, grades, portarias e desobstrução das vias cedidas, e inexistindo a entidade representativa ou esta não arcando com os devidos custos, cada proprietário de cada unidade autônoma será solidariamente responsável pelo pagamento desses custos, na proporção a ser rateada entre todas as unidades autônomas, podendo o valor ser lançado na dívida ativa e cobrado judicialmente, com todos os encargos.

**Art.133º.** O fechamento de loteamentos em desacordo com esta Lei sujeitará o infrator ao pagamento de uma multa diária de R\$ 1.673,75 (mil e seiscentos e setenta e três reais e setenta e cinco centavos) por dia, contados da data da notificação da irregularidade constatada pelo Município, enquanto perdurar a irregularidade, não podendo haver redução ou perdão da multa prevista, mesmo após eventual legalização do empreendimento após sua notificação;

**Parágrafo único:** A aplicação da multa acima prevista não inibe as sanções criminais ou cíveis aplicáveis à espécie.

**Art.134º.** As receitas oriundas da cessão de uso criada por esta lei, serão obrigatoriamente depositadas em conta em separado, devendo ser aplicadas exclusivamente em obras de infraestrutura urbana e para implantação e execução de programas de regularização fundiária.

**Art.135º.** Somente as entidades representativas dos moradores dos loteamentos que se enquadrarem no disposto nesta lei, com situação jurídica regular, poderão participar do processo de concessão de direito real de uso ora instituído.

**Art.136º.** Ficam mantidas as diretrizes já emitidas pelo Poder Executivo até a data da aprovação da presente Lei.



## **CAPÍTULO IV – DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

### **SEÇÃO I- CATEGORIAS DE USO**

**Art.137º.** Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso no perímetro urbano, conforme Anexo IV desta lei:

- I. Residencial
- II. Comercial
- III. Empreendimento de Porte

**Art.138º.** A Categoria Residencial subdivide-se em:

- I. Uso Residencial 1 (UR-1)
- II. Uso Residencial 2 (UR-2)
- III. Uso Residencial 3 (UR-3)
- IV. Uso Residencial 4 (UR-4)

**Art. 139º.** A Categoria Comercial subdivide-se em:

- I. Comercial 1 (UC-1)
- II. Comercial 2 (UC-2)
- III. Comercial 3 (UC-3)
- IV. Comercial 4 (UC-4)
- V. Apoio Turístico (UAT)

**Art.140º.** A categoria de Empreendimento de Porte (EP) compreende espaços destinados a comércio, serviço e indústria incompatíveis com o uso residencial;

**Art.141º.** O uso residencial compreende:

- I. Uso Residencial 1 (UR-1): Compreende espaços destinados ao uso residencial unifamiliar, sendo permitido uma habitação por lote, incluindo condomínio urbanístico horizontal.
- II. Uso Residencial 2 (UR-2): Compreende espaços destinados aos usos admitidos para a categoria UR-1, incluindo o uso residencial multifamiliar horizontal.
- III. Uso Residencial 3 (UR-3): Compreende espaços destinados aos usos admitidos para a categoria UR-2, incluindo o uso residencial multifamiliar vertical.
- IV. Uso Residencial 4 (UR-4): Compreende espaços destinados aos usos admitidos para a categoria UR-3, incluindo condomínio urbanístico vertical.



**Art.142º.** O uso comercial compreende:

- I. Uso Comercial 1 (UC-1): Compreende espaços destinados aos usos comerciais, serviços e residenciais admitidos para a categoria.
- II. Uso Comercial 2 (UC-2): Compreende espaços destinados aos usos admitidos para a categoria UC-1, incluindo as categorias de comércio principal, serviço principal, serviço especial 2 e 3, serviço de uso coletivo principal.
- III. Uso Comercial 3 (UC-3): Compreende espaços destinados aos usos admitidos para a categoria UC-2, incluindo a categoria de comércio atacadista de grande porte.
- IV. Uso Comercial 4 (UC-4): Compreende espaços destinados aos usos admitidos para a categoria UC-3, incluindo as categorias de serviço especial 1 e indústria de médio potencial poluidor.
- V. Uso de Apoio Turístico (UAT): compreende espaços, estabelecimentos e instalações destinados à residência, infraestrutura turística, lazer, cultura, recreação, esportes, espaço para eventos, pousadas, hotéis, bares, lanchonetes, restaurantes e museus. Para os estabelecimentos de lazer e recreação onde ocorra a geração de ruídos será obrigatória a utilização de recursos para isolamento acústicos e estes devem ser apresentados através de especificações técnicas na aprovação do projeto arquitetônico. Quando da existência da edificação, para autorização dos usos descritos neste inciso, deverá ocorrer adaptação das instalações de acordo com normas técnicas. Todas as edificações na UAT deverão respeitar o número máximo de dois pavimentos, exclusive pilotis.

## SEÇÃO II – CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

**Art.143º.** Os usos se classificam em:

- I. Residencial unifamiliar;
- II. Residencial multifamiliar horizontal;
- III. Residencial multifamiliar vertical;
- IV. Condomínio urbanístico horizontal;
- V. Condomínio urbanístico vertical;
- VI. Comércio local;
- VII. Comércio de bairro;



- VIII. Comércio principal;
- IX. Comércio atacadista de pequeno porte;
- X. Comércio atacadista de médio porte;
- XI. Comércio atacadista de grande porte;
- XII. Serviço local;
- XIII. Serviço de bairro;
- XIV. Serviço principal;
- XV. Serviço de uso coletivo local;
- XVI. Serviço de uso coletivo bairro;
- XVII. Serviço de uso coletivo principal;
- XVIII. Serviço especial 1;
- XIX. Serviço especial 2;
- XX. Serviço especial 3;
- XXI. Micro indústria não poluidora;
- XXII. Pequena indústria não poluidora;
- XXIII. Indústria de médio potencial poluidor;
- XXIV. Condomínio Industrial.

**Art.144º.** Descrição dos usos:

- I. Residencial unifamiliar: Uso residencial em edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote.
- II. Residencial multifamiliar: Uso residencial em edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontalmente ou verticalmente;
- III. Condomínio urbanístico horizontal: Uso residencial em edificação unifamiliar destinada à habitação permanente, formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico;
- IV. Condomínio urbanístico vertical: Uso residencial em edificação multifamiliar destinada à habitação permanente, formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico;
- V. Comércio Local: Atividade de comércio varejista ligada ao consumo imediato, exercida em estabelecimento com até 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros



- quadrados) de área construída, exceto no caso de padaria, quando a área poderá atingir 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
- VI. Comércio de bairro: Atividade de comércio varejista ligada ao consumo da população do bairro, exercida em estabelecimento com até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída;
- VII. Comércio principal: Atividade de comércio varejista com ampla variedade de atendimento exercida em estabelecimento sem limite de área construída;
- VIII. Comércio atacadista de pequeno porte: Atividade de comércio atacadista, exercida em estabelecimento com até 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída;
- IX. Comércio atacadista de médio porte: Atividade de comércio atacadista exercida em estabelecimento com até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída;
- X. Comércio atacadista de grande porte: Atividade de comércio atacadista exercida em estabelecimento sem limite de área construída;
- XI. Serviço local: Atividade de serviço ligada ao atendimento imediato exercida em estabelecimento com até 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída;
- XII. Serviço de bairro: Atividade de serviço ligada ao atendimento da população do bairro, exercida em estabelecimento com até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída;
- XIII. Serviço principal: Atividade de serviço com ampla variedade de atendimento exercida em estabelecimento sem limite de área construída;
- XIV. Serviço Especial 1: Atividade de serviço nociva à convivência com outros usos, em especial o residencial, seja pelo risco à segurança das pessoas e bens, seja pelo transtorno que possa provocar por movimentação de máquinas, veículos e mercadorias ou por alterarem as condições ambientais;
- XV. Serviço Especial 2: Atividade de serviço destinada à exploração de estacionamento em garagem aberta ao público;
- XVI. Serviço Especial 3: Atividade de serviço destinada à exploração comercial de hotel, apart-hotel, flat, pousada e centro comercial;
- XVII. Serviço de uso coletivo local e de bairro: Atividade empreendidas pelas instituições e entidades de natureza pública ou privada, voltadas para o



- atendimento da população do bairro, não conflitantes com o uso predominantemente residencial;
- XVIII. Serviço de uso coletivo principal: Atividade empreendida por instituição ou entidade de natureza pública ou privada, com grande porte e amplo raio de atendimento, que não seja conflitante com o uso predominantemente residencial;
- XIX. Micro indústria não poluidora: Atividade de manufatura e transformação industrial que, além de não poluente sob qualquer forma, e de ser convivente com as demais categorias de usos estabelecidas por esta Lei, não requer instalações e equipamentos que possam colocar em risco a segurança das pessoas e bens, exercida em edificação com até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída;
- XX. Pequena indústria não poluidora: Atividade de manufatura e transformação industrial que, além de não poluente sob qualquer forma, e de ser convivente com as demais categorias de usos estabelecidas por esta Lei, não requer instalações e equipamentos que possam colocar em risco a segurança das pessoas e bens, exercida em edificação com até 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área construída;
- XXI. Indústria de médio potencial poluidor: Atividade de manufatura e transformação industrial que, em função de seu potencial poluidor não é convivente com as demais categorias de usos estabelecidas por esta Lei, exercida em estabelecimento com até 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- XXII. Condomínio industrial: Uso industrial em unidades autônomas agrupadas em regime condominial, com sistema viário próprio.

**Art.145º.** As edificações serão caracterizadas por:

- I. Edificação para uso exclusivo: Atividades que apresentam um uso específico residencial ou comercial ou serviços ou industrial ou serviço de uso coletivo;
- II. Edificações para uso misto: As resultantes da combinação do uso residencial com um ou mais dos usos comercial, serviços, industrial e serviço de uso coletivo;
- III. Edificações para uso múltiplo: As resultantes da combinação de um ou mais dos usos comercial, serviços, industrial e serviço de uso coletivo.



**Parágrafo Único:** As edificações de uso misto ou múltiplo deverão respeitar os usos admitidos pelas categorias de uso no Anexo IV desta lei e deverão também seguir todos os parâmetros estabelecidos para cada uso.

## SEÇÃO II – PARÂMETROS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS PARA CADA USO

**Art.146º.** Para aplicação desta lei define-se os seguintes parâmetros:

- I. Taxa de Ocupação (TO): medida em porcentagem, é a área de projeção que a construção ocupa no terreno, em outras palavras, é a área total construída no pavimento térreo dividido pela área total do lote.
- II. Coeficiente de Aproveitamento (CA): é o número que multiplica a área do lote para resultar na quantidade de metros quadrados que podem ser construídos no terreno.
- III. Taxa de Permeabilidade (TP): Também pode ser chamada de Área de Cobertura Vegetal, trata-se da porcentagem de área do lote que deve permanecer sem edificações e permeável, permitindo que a água penetre no solo.
- IV. Afastamento: é o recuo obrigatório da edificação com relação as divisas do lote.
- V. Gabarito: expressa a altura máxima permitida para as edificações em uma determinada área.
- VI. Quota de Terreno por Unidade Habitacional (QTUH): índice pelo qual a área do terreno deve ser dividida para encontrar o número máximo de Unidade Habitacionais que ali podem ser implantadas.

**Art.147º.** Além dos parâmetros definidos no Anexo III desta lei, ficam definidos os seguintes parâmetros para o uso residencial unifamiliar:

**Parágrafo único:** Toda edificação unifamiliar, assim considerada, deverá dispor de pelo menos 1 (um) dormitório, 1(uma) cozinha, 1(uma) instalação sanitária, 1 (uma) sala, 1(uma) vaga para automóvel, mesmo que essa seja descoberta.

- I. o afastamento mínimo frontal é de 3,00m e o afastamento mínimo lateral e de fundos é zero desde que não existam aberturas. Na existência de abertura respeitar o afastamento mínimo de 1,50m.
- II. A altura máxima nas divisas é de 5,00m, seguindo o perfil natural do terreno. Nenhum elemento construtivo da edificação poderá ultrapassar este limite.



**Art.148º.** Ficam definidos os seguintes parâmetros para o uso residencial multifamiliar horizontal:

- I. O afastamento frontal mínimo é de 3,00m, e o afastamento mínimo lateral e de fundos é zero desde que não existam aberturas. Na existência de abertura respeitar o afastamento mínimo de 1,50m;
- II. A altura máxima nas divisas é de 5,00m, seguindo o perfil natural do terreno. Nenhum elemento construtivo da edificação poderá ultrapassar este limite;
- III. Em lotes com áreas a partir de 360,00m<sup>2</sup>, poderão ser construídas até duas unidades habitacionais, não podendo o módulo mínimo de terreno ser inferior 180,00m<sup>2</sup>. Os acessos às unidades deverão ser individualizados e voltados para o logradouro público, com testada mínima de 6,00m;
- IV. Poderá ser implantado em lotes ou conjunto de lotes com área até 3.000,00m<sup>2</sup>.

**Art.149º.** Ficam definidos os seguintes parâmetros para o uso residencial multifamiliar vertical:

- I. Para uso exclusivamente residencial, o número máximo de pavimentos permitido será de 6 (seis), exclusive pilotis;
- II. Para o uso residencial associado ao uso comercial e/ou serviço (uso misto) o número máximo de pavimentos será 6 (seis), exclusive pilotis;
- III. O afastamento lateral e de fundos será definido pela fórmula  $1 + H/6$ , onde H é entendido como altura da edificação em metros, medida a partir da laje de cobertura de cada piso até a laje de piso do primeiro pavimento situado acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote, incluindo pilotis;
- IV. No caso de lotes de esquina o H será tomado a partir da média aritmética do ponto médio de cada uma das testadas.
- V. O afastamento lateral e fundos não poderá ser inferior a 2,30m.
- VI. O afastamento mínimo frontal será de 4,00m.
- VII. O pilotis será obrigatório quando a construção tiver mais de três pavimentos;
- VIII. Pode existir mais de um bloco residencial vertical desde que, seus acessos sejam individualizados e voltados para o logradouro público e respeitem o afastamento mínimo entre blocos de  $2x(1+H/6)$ ;
- IX. Cada unidade residencial deverá ter no mínimo 45,00m<sup>2</sup> de área construída para unidade de 2 (dois) quartos, 55,00m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados) de



área construída para unidade de 3 (três) quartos e 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída para unidade de 4 (quatro) ou mais quartos;

X. A cada unidade autônoma deverá ter 1 (uma) vaga de garagem;

XI. É opcional:

- a) A construção de portaria na área de afastamento lateral e/ou frontal, tendo, no máximo, 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);
- b) A construção de dependência para zelador, com área máxima de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados), localizada no subsolo ou pilotis, desde que possua iluminação e ventilação adequadas;
- c) Que o pilotis seja fechado em até 50% (cinquenta por cento) de sua área para instalações de lazer e recreação de uso comum, inclusive dependência de zelador, desde que tenha iluminação e ventilação adequadas;
- d) Pode ser implantado mais de um pilotis desde que a partir do segundo não haja nenhum tipo de fechamento, exceto circulação vertical.

**Art.150º.** Ficam definidos os seguintes parâmetros para os usos: comércio local, comércio de bairro, serviço local, serviço de bairro, serviço de uso coletivo local, serviço de uso coletivo de bairro, comércio atacadista de pequeno porte e comércio atacadista de médio porte.

- I. O afastamento lateral e de fundos mínimo para o primeiro pavimento será zero;
- II. O número máximo de pavimentos será de 6 (seis), excluindo pilotis;
- III. Quando a edificação possuir 02 pavimentos, o segundo pavimento deverá obedecer ao afastamento lateral e fundos de no mínimo 1,50m;
- IV. Quando a edificação possuir mais de 02 pavimentos o afastamento lateral e fundos deverá obedecer a fórmula  $1 + H/6$  a partir do segundo pavimento, onde H é entendido como altura da edificação em metros, medida a partir da laje de cobertura de cada piso até a laje de piso do primeiro pavimento situado acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote, incluindo pilotis;
- V. No caso de lotes de esquina o H será tomado a partir da média aritmética do ponto médio de cada uma das testadas;
- VI. O afastamento frontal mínimo é de 5,00m (cinco metros);



- VII. Pode existir mais de um bloco por lote ou conjunto de lotes desde que todos os acessos sejam individualizados e voltados para o logradouro público e respeitem o afastamento mínimo entre blocos de  $2x(1+H/6)$ ;
- VIII. Se houver pilotis o mesmo poderá ser fechado em até 40% (quarenta por cento) de sua área para uso comum;
- IX. A área fechada não poderá ser descontada para cálculo da área líquida edificada;
- X. Pode ser implantado mais de um pilotis desde que a partir do segundo não haja nenhum tipo de fechamento, exceto circulação vertical.
- XI. Não será permitido o exercício de atividades poluentes sob qualquer forma ou incompatíveis com o uso residencial;
- XII. O exercício das atividades previstas neste parágrafo poderá ocupar até 50m<sup>2</sup> da área construída do imóvel utilizado;
- XIII. Atividades cuja produção seja artesanal e não conflitantes com o uso residencial serão permitidas em qualquer categoria de uso, desde que estejam atendidas as condições previstas nas alíneas a e b e ficarão condicionadas à anuência do órgão municipal de meio ambiente.

**Parágrafo único:** Desde que atendidas as exigências da legislação em vigor, é facultado ao profissional autônomo, microempreendedor individual ou empresa de pequeno e médio porte, exercer na sua residência atividades inerentes à sua profissão independentemente da categoria de uso em que a mesma esteja situada, nas seguintes condições:

**Art.151º.** Ficam definidos os seguintes parâmetros para os usos comércio principal, serviço principal, serviço de uso coletivo principal, serviço especial 2 (dois) e serviço especial 3 (três):

- I. O número máximo de pavimentos será de 6 (seis), excluindo pilotis;
- II. O afastamento lateral e de fundos será zero no primeiro pavimento. Para os demais pavimentos deverá obedecer a fórmula  $1 + H/6$ , onde H é entendido como altura da edificação em metros, medida a partir da laje de cobertura de cada piso até a laje de piso do primeiro pavimento situado acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote, incluindo pilotis, não podendo ser inferior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros);



- III. No caso de lotes de esquina o H será tomado a partir da média aritmética do ponto médio de cada uma das testadas;
- IV. O afastamento frontal mínimo será de 5,00m (cinco metros);
- V. Pode existir mais de um bloco por lote ou conjunto de lotes desde que todos os acessos sejam individualizados e voltados para o logradouro público e respeitem o afastamento mínimo entre blocos de  $2x(1+H/6)$ ;
- VI. Se houver pilotis o mesmo poderá ser fechado em até 40% (quarenta por cento) de sua área para uso comum;
- VII. A área fechada não poderá ser descontada para cálculo da área líquida edificada;
- VIII. Pode ser implantado mais de um pilotis desde que a partir do segundo não haja nenhum tipo de fechamento, exceto circulação vertical.

**Art.152º.** Ficam definidos os seguintes parâmetros para comércio atacadista de grande porte:

- I. O afastamento lateral e de fundos mínimo para o primeiro pavimento será zero;
- II. Para uso exclusivo número máximo de pavimentos será 2 (dois);
- III. Quando a edificação possuir 02 pavimentos, o segundo pavimento deverá obedecer o afastamento lateral e fundos de no mínimo 3,00m (três metros);
- IV. O afastamento frontal mínimo é de 10,00m (dez metros);
- V. Pode existir mais de um bloco por lote ou conjunto de lotes desde que seus acessos sejam individualizados e voltados para o logradouro público e respeitem o afastamento mínimo entre blocos de 6,0m (seis metros).

**Art.153º.** Ficam definidos os seguintes parâmetros para micro indústria não poluidora e pequena indústria não poluidora:

- I. O afastamento lateral e de fundos mínimo para o primeiro pavimento será de zero;
- II. Para o uso exclusivo o número máximo de pavimentos será dois.
- III. O segundo pavimento deverá obedecer o afastamento lateral e fundos de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- IV. O afastamento frontal mínimo será de 5,00m (quatro metros);
- V. O pé direito máximo será de 7,00 m (sete metros). Neste caso não haverá acréscimo no cálculo da área líquida edificada. Acima de 7,00m (sete metros) de altura deverá ser justificada a real necessidade.



**Art.154º.** Ficam definidos os seguintes parâmetros para indústria de médio potencial poluidor:

- I. O afastamento lateral e de fundos mínimo será de 3,00m (três metros);
- II. O afastamento frontal mínimo será de 5,00m;
- III. Para o uso exclusivo o número máximo de pavimentos será 2,00 (dois).
- IV. Para o primeiro pavimento não haverá limite de pé direito. Neste caso não haverá acréscimo no cálculo da área líquida edificada.

### SEÇÃO III - CONDOMÍNIO URBANÍSTICO HORIZONTAL

**Art.155º.** Ficam definidos os seguintes parâmetros para o condomínio urbanístico horizontal:

- I. Considera-se como condomínio urbanístico horizontal o empreendimento que possuir uso residencial multifamiliar e que tenha sistema de circulação viária interna particular, necessário para o acesso a cada unidade residencial;
- II. Somente poderá ser implantado condomínio urbanístico horizontal em terreno com área entre 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e 30.000,00<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados);
- III. O sistema viário de circulação interna deverá ter no mínimo 12 (doze) metros;
- IV. Poderá ter edificações para usos de serviços de abrangência exclusivamente interna;
- V. Deverão ser destinadas ao uso comum no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) do total da área do terreno;
- VI. Não poderão ser implantados em loteamentos fechados;
- VII. Deverá ter seu perímetro fechado com muro de vedação com altura mínima de 2,00m (dois metros), sendo que a vedação frontal poderá ter uma altura inferior e ser em gradil ou similar;
- VIII. A testada mínima do terreno deverá ser de 25,00m (vinte e cinco metros);
- IX. A cota mínima do terreno por unidade habitacional será de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e deverá ter testada mínima de 12,00m (doze metros);
- X. O número máximo de pavimentos será 2 (dois);
- XI. A taxa ocupação por cota será de 50% (cinquenta por cento), o coeficiente de aproveitamento 1 (um);



- XII. O subsolo poderá ser utilizado para nivelamento da construção. Está área poderá ser fechada em até 100% sem ser considerado pavimento;
- XIII. Em cada cota mínima de terreno será de no mínimo 3,00m o afastamento frontal e de no mínimo 1,50m os afastamentos laterais e de fundo;
- XIV. Os condomínios residenciais horizontais poderão ter uma área destinada a comércio local, desde que o acesso a essa área seja feito exclusivamente pela via pública, observando-se ainda que, quando da existência desse comércio, deverá ser prevista uma área de estacionamento, que poderá situar-se junto ao afastamento frontal, atendendo aos parâmetros vigentes sem prejuízo das vagas destinadas ao uso comercial e de visitantes;
- XV. O uso será unifamiliar em cada unidade autônoma, sendo que cada unidade residencial deverá ter no mínimo 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída;
- XVI. Cada unidade residencial deverá ter pelo menos uma vaga de garagem coberta e deverá existir uma área para estacionamento para visitantes e/ou proprietários, na proporção de uma vaga para cada 4 (quatro) unidades construídas, sendo que as vagas de visitantes poderão estar no sistema viário do condomínio desde que não localizadas na pista de rolamento;
- XVII. Para implantação de mais de um condomínio horizontal residencial com testada acima de 200,00m (duzentos metros), em sequência territorial e em áreas ainda não parceladas, deverá ser obrigatória a existência de uma via de interligação, com dimensão mínima de 12 (doze) metros;
- XVIII. Não poderá haver, em qualquer ponto, a integração entre condomínios sequenciais;
- XIX. A aprovação do condomínio horizontal residencial será total, contemplando todas as unidades habitacionais e as áreas comuns;
- XX. O Habite-se poderá ser parcial, desde que as áreas comuns estejam inteiramente concluídas;
- XXI. Todo serviço de implantação, execução e manutenção da infraestrutura interna, englobando limpeza de vias, coleta de lixo, sistema viário, sistema de abastecimento de água, energia, telefonia e esgoto, será de responsabilidade do condomínio e conforme normas técnicas, concessionárias locais e legislação municipal, estadual e federal específicas;



- XXII. É obrigatória a existência de depósito de lixo com área mínima de 4,00 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) para a área de construção de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e deverá ter acréscimo de 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados para cada acréscimo de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) na área construída. O pé direito mínimo será de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e não poderá estar implantado no afastamento frontal, assim como o depósito de gás caso exista;
- XXIII. Para acesso ao condomínio residencial horizontal, o portão de veículos e/ou guaritas deverá ter afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) do alinhamento frontal, para minimizar os problemas causados pela entrada e saída dos veículos no trânsito da via pública;
- XXIV. Para implantação de condomínio residencial horizontal acima de 40 (quarenta) unidades habitacionais deverá ser apresentado o relatório de impacto de circulação (RIC) e estudo de impacto de vizinhança (EIV).

#### SEÇÃO IV - CONDOMÍNIO URBANÍSTICO VERTICAL

**Art.156º.** Ficam definidos os seguintes parâmetros para o condomínio urbanístico vertical:

- I. Considera-se como condomínio urbanístico vertical os empreendimentos com o uso residencial multifamiliar que tiverem sistemas de circulação viária interna particular, necessários para o acesso a cada unidade predial;
- II. Somente poderá ser implantado condomínio urbanístico vertical em terreno com área entre 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e 30.000,00m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados);
- III. O sistema viário de circulação interna deverá ter no mínimo 12 (doze) metros;
- IV. O condomínio urbanístico vertical poderá ter edificações para usos de serviços de abrangência exclusivamente interna;
- V. Deverão ser destinadas ao uso comum, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total da área do terreno;
- VI. Deverá ter seu perímetro fechado com muro de vedação com altura mínima de 2m (dois metros) sendo que a vedação frontal poderá ter uma altura inferior e ser em gradil ou similar;
- VII. A testada mínima do terreno deverá ser de 25,00m (vinte e cinco metros);
- VIII. O número máximo de pavimentos será de 6 (seis), excluindo pilotis;



- IX. O pilotis será obrigatório quando a construção tiver mais de três pavimentos;
- X. Que o pilotis seja fechado em até 50% (cinquenta por cento) de sua área para instalações de lazer e recreação de uso comum;
- XI. A taxa ocupação e o coeficiente de aproveitamento estão definidos no Anexo III desta lei;
- XII. O afastamento frontal das unidades voltadas para a via interna será de no mínimo 3 m (três metros), o afastamento mínimo lateral e de fundos deverá respeitar a seguinte regra:  $1,00 + H/6$  (um mais "H", dividido por seis), onde H é entendido como altura da edificação em metros, medida a partir da laje de cobertura de cada piso até a laje de piso do primeiro pavimento;
- XIII. O afastamento entre blocos multifamiliares deverá ser o dobro do afastamento lateral e de fundos ou seja  $2x(1 + H/6)$ ;
- XIV. Os condomínios residenciais verticais poderão ter uma área destinada a comércio local, desde que o acesso a essa área seja feito exclusivamente pela via pública, observando-se que, quando da existência desse comércio, deverá ser prevista uma área de estacionamento que poderá situar-se junto ao afastamento frontal atendendo aos parâmetros vigentes sem prejuízo das vagas destinadas ao uso comercial e de visitantes;
- XV. Cada unidade residencial deverá ter no mínimo 45,00m<sup>2</sup> de área construída para unidade de 1 (um) quarto, 55,00m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco metros quadrados) de área construída para unidade de 2 (dois) quartos e 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída para unidade de 3 (três) ou mais quartos;
- XVI. A cada unidade autônoma deverá ter 1 (uma) vaga de garagem e deverá existir no empreendimento uma área para estacionamento para visitantes, na proporção de uma vaga para cada 10 (dez) unidades autônomas construídas, sendo que as vagas de visitantes poderão estar no sistema viário interno do condomínio, desde que não localizadas na pista de rolamento;
- XVII. Para implantação de mais de um condomínio vertical residencial em seqüência territorial em áreas ainda não parceladas deverá ser obrigatória a existência de uma via pública de circulação entre eles;
- XVIII. Não poderá haver, em qualquer ponto, a integração entre condomínios seqüenciais;



- XIX. A aprovação do condomínio vertical residencial será total, contemplando todas as unidades habitacionais e as áreas comuns;
- XX. O Habite-se poderá ser parcial, desde que as áreas comuns estejam inteiramente concluídas;
- XXI. É obrigatória a existência de depósito de lixo com área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) para área de construção de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e deverá ter acréscimo de 2,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada acréscimo de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) na área construída;
- XXII. Para implantação de condomínio residencial vertical acima de 40 (quarenta) unidades autônomas deverá ser apresentado o relatório de impacto de circulação (RIC) e estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- XXIII. Sendo constatado que a implantação ou a ocupação do condomínio urbanístico vertical possa sobrecarregar as infraestruturas e/ou equipamentos comunitários do entorno, será exigida a adoção de medidas necessárias à adequação do projeto às condições físicas e urbanísticas do local, ou a execução de obras complementares externas ao empreendimento, a serem executadas às expensas do interessado;
- XXIV. A aprovação do condomínio urbanístico vertical ficará condicionada a viabilidade técnica de atendimento de água e esgotamento sanitário por parte da concessionária municipal;
- XXV. Para acesso ao condomínio residencial vertical, o portão de veículos e/ ou guaritas deverão ter afastamento mínimo de 10,00m (dez metros) do alinhamento, para minimizar os problemas causados pela entrada e saída dos veículos no trânsito da via pública;
- XXVI. Todo serviço de implantação, execução e manutenção da infraestrutura interna, englobando limpeza de vias, coleta de lixo, sistema viário, sistema de abastecimento de água, energia, telefonia e esgoto, será de responsabilidade do condomínio e conforme normas técnicas, concessionárias locais e legislação municipal, estadual e federal específicas;

#### SEÇÃO IV - CONDOMÍNIO INDUSTRIAL

**Art.157º.** Ficam definidos os seguintes parâmetros para condomínio industrial:



- I. Considera-se como condomínio industrial o empreendimento que tiver sistema de circulação viária interna particular, necessário para o acesso a cada unidade industrial;
- II. Somente poderá ser implantado em terreno com área mínima de 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- III. O sistema viário de circulação interna deverá respeitar as diretrizes municipais, usadas para parcelamento de solo, em consonância com a Lei Federal 6766/79;
- IV. O condomínio industrial poderá ter edificações para usos de serviços de abrangência exclusivamente interna;
- V. Deverão ser destinadas ao uso comum, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total da área do terreno;
- VI. Deverá ter seu perímetro fechado com muro de vedação com altura mínima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros);
- VII. A testada mínima do terreno deverá ser de 25,00m (vinte e cinco metros);
- VIII. A parcela mínima de terreno para cada unidade industrial será de 1000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);
- IX. O numero máximo de pavimentos será de dois.
- X. A taxa ocupação e o coeficiente de aproveitamento estão definidos no Anexo III desta lei;
- XI. O afastamento frontal das unidades voltadas para a via interna será de no mínimo 5 m (cinco metros);
- XII. O afastamento mínimo lateral e de fundos será no mínimo 3,0m;
- XIII. Para o primeiro pavimento não haverá limite de pé direito. Neste caso não haverá acréscimo no cálculo da área líquida edificada.
- XIV. Os condomínios industriais poderão ter uma área destinada a comércio local, desde que o acesso a essa área seja feito exclusivamente pela via pública, observando-se que, quando da existência desse comércio, deverá ser prevista uma área de estacionamento que poderá situar-se junto ao afastamento frontal;
- XV. Deverão ser destinadas áreas de estacionamento e de carga e descarga dentro dos limites de cada parcela industrial.
- XVI. Para implantação de mais de um condomínio industrial em sequência territorial em áreas ainda não parceladas deverá ser obrigatória a existência de uma via pública de circulação entre eles;



- XVII. Não poderá haver, em qualquer ponto, a integração entre condomínios sequenciais;
- XVIII. A aprovação do condomínio industrial será total, contemplando todas as unidades industriais e as áreas comuns;
- XIX. O Habite-se poderá ser parcial, desde que as áreas comuns estejam inteiramente concluídas;
- XX. É obrigatória a existência de depósito de lixo com área mínima de 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) a cada 5 unidades industriais;
- XXI. Para aprovação de condomínio industrial deverá ser apresentado o relatório de impacto de circulação (RIC) e relatório impacto na vizinhança (RIV);
- XXII. Sendo constatado que a implantação ou a ocupação do condomínio industrial possam sobrecarregar as infraestruturas e/ou equipamentos comunitários do entorno, será exigida a adoção de medidas necessárias à adequação do projeto às condições físicas e urbanísticas do local, ou a execução de obras complementares externas ao empreendimento, a serem executadas às expensas do interessado;
- XXIII. Todo serviço de implantação, execução e manutenção da infraestrutura interna, englobando limpeza de vias, coleta de lixo, sistema viário, sistema de abastecimento de água, energia, telefonia e esgoto, será de responsabilidade do condomínio e conforme normas técnicas, concessionárias locais e legislação municipal, estadual e federal específicas;
- XXIV. Para acesso ao condomínio industrial, o portão de veículos e/ ou guaritas deverão ter afastamento mínimo de 8,00m (oito metros) do alinhamento para minimizar os problemas causados pela entrada e saída dos veículos no trânsito da via pública;

#### SEÇÃO V - PARÂMETROS ESPECÍFICOS PARA POSTOS DE ABASTECIMENTO COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES DE

**Art.158º.** A construção de postos de abastecimento de combustíveis e lubrificantes deve respeitar as condições estabelecidas nesta lei e em outras pertinentes a este tipo de comércio, dentre as quais, normas brasileiras específicas, Resoluções do CONAMA, ANP, CODEMA e Corpo de Bombeiros, respeitadas as normas ambientais pertinentes.



**§1º.** Considera-se posto de abastecimento de combustíveis e lubrificantes o estabelecimento comercial destinado preponderantemente à venda a varejo de derivados de petróleo e álcool carburante para veículos automotores.

**§2º.** Poderá ser enquadrado como comércio de bairro e comércio principal.

**Art.159º.** A venda a varejo de combustível, derivado do petróleo ou não, para veículos automotores, é atividade exclusiva dos postos de abastecimento.

**Art.160º.** As edificações deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. Construção e manutenção do passeio público lindeiro ao terreno, permitindo o seu rebaixamento em até 2/3 (dois terços) do comprimento de cada testada do mesmo, obedecendo o afastamento de 5,0m das esquinas se for o caso;
- II. Taxa de permeabilidade de no mínimo 20% (vinte por cento) do terreno natural, dependendo do zoneamento em que se encontra deve seguir o Anexo III desta lei;
- III. A cobertura poderá ocupar o máximo de 70% (setenta por cento);
- IV. O afastamento frontal mínimo deverá ser de 4,00m (quatro metros);
- V. O afastamento lateral e fundos poderá ser zero;
- VI. Os tanques de abastecimento deverão obedecer um afastamento mínimo de 4,00m (quatro metros) das divisas laterais e fundos e demais instalações;
- VII. Não será permitido a instalação de qualquer equipamento no afastamento frontal;
- VIII. Fica vinculada a aprovação do projeto arquitetônico a análise e anuência do órgão municipal de meio ambiente;
- IX. As edificações deverão ser projetadas de modo que as propriedades vizinhas ou logradouros públicos não sejam molestados pelos ruídos, vapores, jatos e aspersão de água ou óleo originados dos serviços de lubrificação e lavagens;
- X. Fica obrigatório a apresentação dos relatórios de impacto de circulação e vizinhança (RIC e RIV).

**Art.161º.** Para concessão do alvará de funcionamento os postos de abastecimento e lubrificantes, além da observação da legislação pertinente, deverão obrigatoriamente apresentar:

- I. Autorização Ambiental de funcionamento expedido pelo órgão ambiental responsável.



- II. Auto de vistoria do corpo de bombeiros;
- III. Certificado de Posto Revendedor expedido pela ANP (Agência Nacional de Petróleo);
- IV. Cadastro Técnico Federal de Atividades Potencialmente Poluidoras e Utilizadoras de Recursos Ambientais – CFT/APP, expedido pelo Ministério de Meio Ambiente, constando no referido documento que a pessoa jurídica está em conformidade com as obrigações cadastrais e de prestação de informações ambientais sobre atividades desenvolvidas sob o controle de fiscalização do IBAMA.

**Art.162º.** Os postos de abastecimento de combustíveis e lubrificantes são obrigados a:

- I. Afixar, em lugar visível e próximo ao local de cobrança quadro com dimensão mínima de 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado), contendo, em letras de pelo menos 5cm (cinco centímetros) de altura, os preços dos combustíveis e outros produtos e serviços que comercializem;
- II. Manter compressor e balança de ar em perfeito funcionamento;
- III. Manter mecanismo de aferição da exatidão da quantidade de produto fornecido, bem como a bomba de combustível em perfeito funcionamento quando for o caso;
- IV. Afixar em local visível o Certificado de Aferição expedido pelo IPEM Instituto de Pesos e Medidas do Estado de Minas Gerais - ou outro órgão ou entidade que o substituir;
- V. Manter extintores e demais equipamentos de prevenção de incêndio em quantidade suficiente e convenientemente localizados, sempre em perfeitas condições de funcionamento, observadas as prescrições do Corpo de Bombeiros;
- VI. Assegurar perfeitas condições de funcionamento, higiene limpeza do estabelecimento.
- VII. Manter afixados em local de destaque, avisos em tamanho visível relacionados a prevenção a prática de dirigir sob efeito de álcool e outras drogas, inclusive contendo referência a penalidade prevista para esta infração.
- VIII. Instalação de câmeras que possam filmar e identificar as placas dos veículos que ali forem abastecer.

**Art.163º.** Os postos de abastecimento de combustíveis e lubrificantes já instalados no Município estão sujeitos às obrigações previstas na presente lei e demais normas



municipais vigentes. Em caso de necessidade de regulamentação de outras questões pertinentes à matéria, serão feitas mediante Decreto.

## SEÇÃO VI - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

**Art.164º.** Ficam definidos como Empreendimentos de Impacto:

- I. Os usos ou empreendimentos que possam sobrecarregar a infraestrutura urbana básica e/ou os equipamentos comunitários;
- II. Que possam provocar alterações sensíveis na estrutura urbana ou repercussão ambiental significativa, alterando os padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança e/ ou do espaço natural circundante;
- III. Todo empreendimento de impacto fica obrigado a apresentar relatório de impacto de circulação (RIC) e estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- IV. O termo de referência para elaboração do RIC e do EIV, bem como os procedimentos administrativos relativos à aplicação dos mesmos será regulamentado através de decreto emitido pelo poder executivo municipal;
- V. Os empreendimentos de impacto ficam sujeitos ao parecer consultivo do CONCI DADE.

**Art.165º.** São considerados Empreendimentos de Impacto:

- I. Qualquer empreendimento, exceto os industriais e parcelamento de uso do solo, com área líquida edificada igual ou superior a 4.000m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados), ou no caso de construção para fins residenciais, empreendimentos que tenham mais de 4.000m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) de área edificada, ou com mais de 40 habitações por empreendimento, não sendo cumulativos os critérios;
- II. Os empreendimentos destinados a uso industrial com área construída superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área bruta.
- III. As atividades constantes da listagem do Anexo VI desta Lei;
- IV. Qualquer empreendimento sujeito a Estudo de Impacto Ambiental - EIA – e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, nos termos da legislação federal, estadual e municipal.

**§1º.** Os empreendimentos de Impacto estão listados no Anexo VI desta Lei.



**§2º.** Poderão ser incluídos novos empreendimentos na listagem do Anexo VI desta lei, mediante Lei Municipal, de iniciativa do Executivo, com base em prévia análise e manifestação do CODEMA e do CONCIDADE.

**Art.166º.** Sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis, a instalação, a construção, a ampliação e o funcionamento dos Empreendimentos de Impacto ficam sujeitos a:

- I. Licenciamento ambiental, de acordo com a legislação específica;
- II. Análise por parte do poder executivo do RIC – Relatório de Impacto de Circulação e do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- III. Manifestação do Poder Executivo e consulta ao CONCIDADE.

**Art.167º.** É vedada a implantação dos Empreendimentos de Impacto em qualquer local em que seja demonstrada a impossibilidade de mitigar os impactos do empreendimento.

**Art.168º.** Fica constituída a comissão de empreendimento de impacto para avaliação dos empreendimentos de impacto no âmbito municipal.

**§ 1º.** Esta comissão será composta pelos seguintes membros:

- I. Secretário de Meio Ambiente;
- II. 02(dois) representantes da secretaria de planejamento;
- III. 02(dois) representantes da secretaria de meio ambiente;
- IV. 02(dois) representantes da secretaria de obras;
- V. 01 (um) representante da COPASA;
- VI. 01 (um) representante da CEMIG;
- VII. 01 (um) representante da secretaria da educação;
- VIII. 01 (um) representante da secretaria da saúde.

**§ 2º.** Os membros desta comissão estarão sob a coordenação do Secretário de Meio Ambiente.

## SEÇÃO VII - CONFORMIDADE DE USO

**Art.169º.** O uso do imóvel classificar-se-á em uma das seguintes condições, observada a zona e a categoria de uso em que se enquadra:



- I. Uso conforme: Quando se enquadrar nas categorias de usos estabelecidas pela zona.
- II. Uso não conforme: Quando não se enquadrar nas categorias de usos estabelecidas pela zona.

**Art.170º.** O uso não conforme será tolerado desde que:

- I. Seja comprovada sua existência por documento hábil, em data anterior a 16 de março de 1988, exceto nos casos de regularização fundiária cuja data limite inicial será a do registro do decreto que aprová-la.
- II. Não ocorra ampliação da área construída e da área do terreno.

#### SEÇÃO VIII - CONDIÇÕES PARA ASSENTAMENTO DE EDIFICAÇÃO

**Art.171º.** Qualquer terreno situado dentro do perímetro urbano do município de Jaboticatubas poderá receber edificação, desde que seja constituído de lote ou conjunto de lotes contíguos que façam parte de parcelamento do solo urbano devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal e registrado no cartório de registro de imóveis competente.

**Parágrafo Único:** Poderá também receber edificação o terreno urbano que não faça parte de parcelamento aprovado pela Prefeitura Municipal, desde que registrado no cartório de registro de imóveis competente.

**Art.172º.** Em parcelamentos já aprovados até a data de publicação desta lei, poderão ser aplicados os parâmetros urbanísticos das categorias de uso, para os lotes onde a área seja inferior ao módulo mínimo de área descrito no Anexo III desta lei, desde que não ultrapasse o limite de três pavimentos exclusive pilotis.

- a) Em parcelamentos já aprovados até a data de publicação desta lei, poderão ser aplicados os parâmetros urbanísticos fornecidos pela informação básica expedida para o imóvel até a data de sua vigência.
- b) Para o uso residencial multifamiliar horizontal, poderá ser adotado o módulo mínimo de terreno de 180m<sup>2</sup> para cada unidade privativa, em áreas já parceladas e aprovadas pelo município anterior a aprovação desta lei, onde for permitido pela categoria de uso.



c) Em parcelamentos já aprovados até a data de publicação desta lei, poderão ser aplicadas as categorias de uso compatíveis com o local desconsiderando-se o critério da largura de via, desde que estejam minimizados os impactos locais.

**Art.173º.** As áreas não parceladas terão categoria de uso das vias estabelecida pela Diretriz Municipal do Parcelamento.

**Art.174º.** Para a situação de extensão de uso poderão ser construídas edificações em terreno composto de lotes em categorias de uso diferentes desde que o acesso principal do empreendimento seja pelo uso adotado na aprovação e não haja conflito com o uso permitido para os lotes.

**§ 1º.** É entendido como acesso principal do empreendimento o acesso de pedestres.

**§ 2º.** No caso de terreno composto de parte situada em local onde se admite a categoria de uso comercial e parte situada em local onde se admite a categoria de uso residencial será permitido que o uso admissível na parte comercial seja adotado na parte residencial, desde que:

- I. A área total do terreno não ultrapasse o dobro de sua parte situada onde se admite o uso comercial;
- II. A edificação respeite os parâmetros urbanísticos dos usos aplicáveis em cada parte do terreno.

**Art.175º.** No caso de terreno situado em esquina de ruas com categorias de usos diferentes, poderá ser utilizado qualquer um dos usos desde que o acesso principal do empreendimento esteja voltado para o logradouro que permite o uso escolhido.

#### SEÇÃO IX - PARÂMETROS GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES

**Art.176º.** As edificações de uso exclusivo, misto ou múltiplos poderão ocorrer como monobloco ou poderá existir mais de um bloco de edificação por lote ou conjunto de lotes, desde que respeitadas as categorias de uso permitidas para o zoneamento e os parâmetros estabelecidos para cada uso.

**Parágrafo único:** Deverão também atender aos seguintes parâmetros específicos:

- I. Todas as edificações deverão ter sua frente voltada para o logradouro público;



- II. Obedecer a distância mínima de 5,00 m entre as edificações;
- III. Ter uma testada mínima de terreno de acordo com o Anexo III desta Lei para cada edificação e respeitem os parâmetros de afastamentos laterais admitidos para o uso.

**Art.177º.** As edificações observarão, ainda, as seguintes condições:

- I. As taxas mínimas de permeabilidade permitidas para cada zoneamento estão descritas no Anexo III desta Lei, considerando-se também as disposições da SEÇÃO II;
- II. A área líquida edificada será adotada como base para cálculo de estacionamento e coeficiente de aproveitamento do empreendimento;
- III. Nos usos residencial unifamiliar, residencial multifamiliar horizontal e condomínio urbanístico horizontal, áreas destinadas a cobertura do estacionamento de veículos com até 15,00m<sup>2</sup>, áreas destinadas a compartimento de caixa d'água, assim como áreas correspondentes a pé-direito duplo, não serão computadas para efeito dos cálculos da área líquida edificada;
- IV. Nos usos multifamiliares verticais, mistos e múltiplos podem ser instaladas portarias no afastamento frontal até o limite de 6,00 m<sup>2</sup> de área construída e esta não será contabilizada no cálculo de área líquida.
- V. Nos usos industriais podem ser instaladas portarias no afastamento frontal até o limite de 20,00 m<sup>2</sup> de área construída e esta não será contabilizada no cálculo de área líquida.
- VI. Para todos os estabelecimentos que promovam shows, eventos, lazer e recreação onde ocorra a geração de ruídos será obrigatória a utilização de recursos para isolamento acústico e estes devem ser apresentados através de especificações técnicas na aprovação do projeto arquitetônico. Quando a edificação já for existente, para autorização dos usos descritos neste inciso, deverá ocorrer adaptação das instalações de acordo com normas técnicas.
- VII. Em qualquer tipo de construção onde seja implantada fossa séptica, por inviabilidade de interligação ao sistema COPASA, ou qualquer empresa que vier a substituí-la, o habite-se do imóvel ficará condicionado à apresentação de laudo técnico de execução e respectiva ART/RRT, deverá o requerente apresentar junto ao laudo técnico documento da concessionária de água e esgoto informando da



inviabilidade de interligação ao sistema de esgotamento sanitário e constando que o sistema foi vistoriado e aprovado.

- VIII. Onde houver a viabilidade técnica de interligação ao sistema de esgotamento sanitário, o habite-se fica condicionado à apresentação de documento da concessionária informando que o imóvel já se encontra interligado ao sistema de água e esgoto do município.
- IX. Nos usos residencial multifamiliar vertical, condomínio urbanístico vertical, comercial e empreendimentos de porte, usos múltiplos ou mistos, para efeito dos cálculos da área líquida edificada observa-se:
- a) Não serão computadas as áreas destinadas a garagens, estacionamentos, circulação coletiva, casa de máquinas, subestação, caixas d'água e pilotis.
  - b) As varandas com área máxima de até 10% da unidade residencial não serão computadas para efeito do cálculo da área edificada, ocupada e área líquida.
  - c) No caso do fechamento de parte do pilotis para instalação de uso comum, a área fechada não poderá ser descontada para cálculo da área líquida.
  - d) Nos usos residencial multifamiliar vertical e condomínio urbanístico vertical a cobertura privativa com área coberta de até 30% da unidade residencial não será computada no cálculo da área líquida edificada e a escada interna não será considerada no cálculo de área líquida;
  - e) Nos usos comercial, serviços e empreendimentos de porte, múltiplos ou mistos, para efeito de cálculo da área líquida edificada, a área do pavimento será acrescida de 50% (cinquenta por cento) da área cujo pé-direito for superior a 5,50m (cinco metros e meio), exceto quando houver justificativa técnica, a ser julgada e aprovada pela equipe técnica do Setor de Análise de Projeto;
- X. O pavimento utilizado para nivelamento da edificação poderá ser classificado como subsolo, desde que a laje de cobertura não se situe acima de 1,00m (um metro) do nível mais alto do alinhamento;
- XI. Para os usos múltiplo e misto, comercial, residencial multifamiliar e empreendimentos de porte, o subsolo poderá ser descontado para cálculo de área líquida edificada, desde que seja usado para instalações de uso comum, admitindo-se fechamento de no máximo 20% desta área;



- XII. Caso haja mais de um subsolo, somente um deles poderá ter este fechamento, os outros deverão ser destinados única e exclusivamente à área de estacionamento;
- XIII. O subsolo de uma edificação é para todos os efeitos considerado como piso no cálculo da verticalização, para o afastamento lateral e fundos, prisma de ventilação e iluminação e acessibilidade (se de uso coletivo);
- XIV. A cobertura privativa com área coberta de até 30% (trinta por cento) da unidade residencial será considerada como piso no cálculo da verticalização, afastamento lateral e fundos e prisma de ventilação e iluminação;
- XV. Quando houver muro, a altura mínima do mesmo será de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) e máxima de 5,00 m (três metros) a partir do perfil natural do terreno, em qualquer ponto do alinhamento lateral e fundos;
- XVI. Para pisos de varandas, pilotis, sacadas, etc., que se estendam até a divisa, será obrigatório muro divisório mínimo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), sendo este contabilizado na altura da divisa;
- XVII. Nos usos residencial multifamiliar vertical, condomínio urbanístico vertical, comercial e empreendimentos de porte, usos múltiplos ou mistos, o cômodo de Lixo quando existir deverá respeitar o pé direito mínimo de 2,30m, possuir ventilação adequada e possuir pisos e paredes com revestimento hidráulico. Deverá ser considerado no cálculo da área edificada e não poderá ser implantado no afastamento frontal. O depósito de gás também não pode ser implantado no afastamento frontal.

## SEÇÃO X - ESTACIONAMENTO PARA AS EDIFICAÇÕES

**Art.178º.** Os locais de estacionamento ou guarda de veículos obedecem à seguinte classificação:

- I. Privativo: De uso exclusivo e reservado, integrante da edificação residencial ou comercial;
- II. Coletivo: Aberto ao uso da população permanente e flutuante da edificação;
- III. Comercial: Utilizado para guarda de veículos com fins lucrativos, podendo estar ou não integrado a uma edificação.



**Art.179º.** É permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações estejam localizadas nos afastamentos laterais, frontais ou de fundos.

**Art.180º.** O número mínimo de vagas de estacionamento de veículos para as edificações deverá obedecer ao Anexo VII desta lei.

**Art.181º.** Deverão ser previstas vagas para usuários portadores de necessidades especiais de acordo com a NBR 9050/2004.

**Art.182º.** Serão obedecidos os seguintes parâmetros para vagas e dimensionamento da circulação entre vagas em garagens e estacionamentos:

- I. As dimensões mínimas da vaga de estacionamento para veículos de passeio serão de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de largura e 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento.
- II. Para veículos de carga e descarga as dimensões mínimas serão de 3,20m (três metros e vinte centímetros) de largura e 8,00m (oito metros) de comprimento;
- III. A largura mínima para circulação de veículos será de 3,00m (três metros), livre de elementos construtivos;
- IV. A largura mínima para circulação de veículos de carga e descarga será de 3,80 m (três metros e oitenta centímetros), livre de elementos construtivos;
- V. Quando o estacionamento comportar mais do que 100 (cem) vagas de veículos o acesso disporá de dois vãos de abertura de 3,00m (três metros) cada;
- VI. Poderão ser exigidos acessos adicionais coerentes com a dimensão do empreendimento na análise do projeto;
- VII. O raio mínimo de curvatura para manobra é definido em 5,00m (cinco metros), livre de elementos construtivos;
- VIII. O corredor mínimo de circulação entre vagas será de 5,00m (cinco metros) quando da existência de vagas a 90º (noventa graus), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando para vagas a 45º e de 3,00m (três metros) quando para vagas a 30º, sempre livre de elementos construtivos;
- IX. Na impossibilidade do cumprimento das disposições do inciso VII e VIII o dimensionamento de acesso, circulação e espaço de manobra às vagas do estacionamento será de responsabilidade do autor do projeto, devendo constar



esta anotação na planta ao lado das áreas de estacionamento, devendo estar à solução adotada completamente internalizada no terreno;

- X. As vagas demarcadas para Portador de Necessidades Especiais seguirão as instruções da NBR 9050/04;
- XI. A rampa de acesso de veículos terá inclinação máxima de 20% (vinte por cento);
- XII. Vagas presas não serão aceitas no cálculo das vagas obrigatórias e sobre tais deverá constar a inscrição "Vaga Presa";
- XIII. Não se admite áreas de manobra e acesso dos veículos sobre área permeável, sendo admitido pavimentação em intertravado ou pisos drenantes, conforme especificações no Capítulo XII sobre permeabilidade, ou outra solução técnica devidamente comprovada, a ser avaliada na análise do projeto.

**Art.183º.** Para acesso aos empreendimentos os passeios públicos deverão obedecer às disposições:

- I. O rebaixamento do meio fio para acesso de veículos deverá apresentar rampa de acesso com largura máxima de 50cm (cinquenta centímetros) perpendicular ao alinhamento do lote;
- II. A rampa de acesso deverá situar-se a uma distância mínima de 5,00m (cinco metros) do alinhamento do meio-fio da via transversal no caso de esquina;
- III. Para cada 10,00m (dez metros) de testada do terreno será permitido rebaixamento máximo de 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros) de largura, admitindo-se cálculo de proporcionalidade;
- IV. Para o uso residencial multifamiliar horizontal admite-se a implantação de 01 acesso por unidade residencial autônoma, desconsiderando-se a regulamentação do inciso III deste artigo;
- V. Fica facultada a adoção de rebaixamentos maiores que os definidos no inciso III deste artigo desde que as vagas no leito da via pública suprimidas pela adoção dessa solução sejam repostas como PÚBLICAS no afastamento frontal e devem ser permanentemente identificadas com placa de sinalização e pintadas conforme decreto específico.
- VI. Nas esquinas deverá ser executado o chanfro de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) no gradil;



- VII. Deve ser efetuado o plantio de pelo menos 01 árvore por testada do lote, com porte adequado à largura do passeio e instalada 01 lixeira por edificação, nas seguintes condições:
- a) Para passeios com largura menor que 1,30m (um metro e trinta centímetros), lixeira fixa e plantio de árvore como determinado na lei estão dispensados;
  - b) Para passeios com largura entre 1,30m (um metro e trinta centímetros) e 1,90m (um metro e noventa centímetros) não serão permitidas jardineiras ou áreas ajardinadas;
  - c) Para passeios até 1,90m (um metro e noventa centímetros) de largura, os espécimes arbóreos deverão ser de médio ou pequeno porte, plantados a 30 cm (trinta centímetros) da borda do meio fio. Passeios superiores a 1,90m (um metro e noventa centímetros) podem ter áreas ajardinadas desde que preservada a faixa livre mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) segundo padrão da NBR 9050/04 com muretas de até 10cm (dez centímetros) de altura;
  - d) Para áreas de passeio sob rede elétrica, é recomendado o plantio apenas de espécies arbóreas de pequeno porte;
- VIII. A inclinação transversal máxima será de 3% (três por cento);
- IX. Em vias sem pavimentação será admitido o Habite-se sem a construção do passeio.
- X. O proprietário se compromete a implantar o passeio segundo projeto e normas previstas assim que a pavimentação da via ocorra;
- XI. Deverá estar garantida a faixa livre de percurso seguro de 1,20m (um metro e vinte centímetros) prevista na NBR 9050/04 após a faixa de serviço;
- XII. A faixa de serviço, junto ao meio fio, deverá ser suficiente para abrigar o plantio das árvores no passeio com covas mínimas de 50cm, em projeto que contemple os equipamentos urbanos existentes e previstos (lixeira, rampa, posteamento, sinalização, caixas de serviço das concessionárias, bancos, etc), sempre que a largura da calçada permitir;
- XIII. O acabamento e revestimento do passeio obedecerá às normas de acessibilidade para a obtenção do Habite-se fazendo-se distinção da faixa de serviço, faixa livre de percurso seguro e área de estacionamento a fim de colaborar na identificação das mesmas por pedestres e motoristas;



## SEÇÃO XI - PORTARIAS E GUARITAS PARA LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

**Art.184º.** A construção de portarias ou guaritas em vias públicas concedidas via Direito Real de Uso Resolúvel em loteamentos aprovados em processo de concessão de fechamento ou já concedidos, se fará de acordo com os parâmetros definidos a seguir:

- I. O afastamento frontal da guarita ou portaria, cancelas em relação à via perpendicular ao acesso, faixas de acumulação e vagas externas de espera em função da quantidade de unidades deverá ser de 5 metros;
- II. Os acessos terão largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
- III. Na existência de acessos exclusivos para veículos de carga, a largura mínima poderá ser de 3,00m (três metros) de largura para veículos de passeio;
- IV. Os passeios deverão preservar a faixa livre de percurso de 1,20m (um metro e vinte centímetros) conforme NBR 9050/2004 no trecho entre o começo da faixa de acumulação e os 10,00m (dez metros) lineares subsequentes à face interna da construção da guarita ou portaria;
- V. Deverá ser prevista a faixa de serviço suficiente para instalação de lixeiras, containeres de lixo, postes, árvores, sinalização, etc;
- VI. Deverá observar inclinação transversal máxima de 3% apresentando revestimento e sinalizada além de rebaixos e faixas de travessia adequadamente sinalizadas;
- VII. No mesmo trecho definido no item III deverá existir acesso independente para pedestres no passeio, prevendo rampas, caso existam, com inclinação e corrimão regulamentados na NBR 9050/2004;
- VIII. Será obrigatório utilizar pavimentação asfáltica ou piso intertravado próprio na via de acesso à portaria para implantação de sinalização horizontal viária;
- IX. Quando em via pública, a área de construção da portaria não poderá exceder a uma área construída líquida de 20m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados), com pé direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), exclusive lajes de cobertura dos acessos, estas no limite de 5m de profundidade;
- X. É opcional a instalação de portarias ou guaritas no canteiro central, desde que nos limites aqui estabelecidos;



- XI. A área de construção da portaria poderá ter qualquer dimensão desde que situada sobre terreno de propriedade do condomínio, respeitados todos os parâmetros urbanísticos e edífícios da legislação vigente;
- XII. As portarias dos loteamentos fechados são classificadas como serviço de uso coletivo;
- XIII. Será previsto retorno nas faixas de acumulação antes do fechamento da guarita;
- XIV. Será permitido instalar cancelas e portões eletrônicos nas pistas;
- XV. A apresentação da sinalização viária horizontal e vertical será apreciada e analisada pela secretaria competente.

**Art.185º.** As portarias e guaritas já existentes anteriores a este decreto e que contrariam os dispositivos deste, deverão apresentar projeto arquitetônico e documentação respectiva. A análise será feita pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Planejamento. A aprovação final estará vinculada a análise e eventuais medidas mitigadoras serão avaliadas e definidas pela equipe de análise.

## SEÇÃO XII - PERMEABILIDADE

**Art.186º.** Considera-se Taxa de Permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno em relação à sua área total, dotada ou não de vegetação, com a função de contribuir para o equilíbrio climático, recarga do lençol freático e propiciar alívio para o sistema público de drenagem urbana.

**Art.187º.** Os valores da Taxa de Permeabilidade mínima são os definidos no Anexo III desta Lei.

**Art.188º.** A taxa de permeabilidade a que se refere o artigo anterior pode ser reduzida em até 10% (dez por cento), onde o zoneamento permitir (ver Anexo III desta lei), utilizando os seguintes recursos:

- I. Utilização de caixa de captação de águas pluviais com a finalidade de reuso dentro do empreendimento onde serão implantadas. Para implantação deste sistema deve-se observar o seguinte:
  - a) Para dimensionamento e implantação das caixas de captação de águas pluviais devem ser aplicadas as normas da ABNT NBR 15527-2007;



- b) O reuso deverá ser destinado pelo menos nas áreas comuns do empreendimento;
  - c) A captação de águas pluviais deve ser feita nas coberturas dos empreendimentos, em área não inferior a área permeável reduzida em metros quadrados da porcentagem mínima exigida, de acordo com o Anexo III desta lei;
  - d) A aprovação do projeto arquitetônico fica condicionada à apresentação do projeto do sistema de captação de águas pluviais para reuso, com memorial descritivo do cálculo do dimensionamento e método utilizado, bem como da especificação de reuso;
  - e) São documentos integrantes do projeto a anotação de responsabilidade técnica junto ao CREA ou CAU do responsável técnico e cópia da carteira profissional;
- II. Podem ser utilizadas também áreas vegetadas sobre lajes, jardineiras, jardim vertical e demais mecanismos, em área não inferior à área permeável reduzida, sendo que o responsável técnico deverá garantir a funcionalidade e cumprimento de todas as normas técnicas pertinentes a matéria, inclusive salubridade das edificações. No caso de utilização destes mecanismos, apresentar no corpo do projeto a seguinte nota técnica:

“O dispositivo (identificar o tipo) será executado de acordo com as normas técnicas de construção civil, garantidas todas as condições de impermeabilização e salubridade. O proprietário fica ciente que deve promover a manutenção adequada para funcionamento do sistema permanentemente durante o período de utilização da construção.”

**Art.189º.** Podem ser utilizados pisos drenantes e a taxa de permeabilidade será considerada de acordo com a especificação técnica do produto, mas nunca superior a 90% (noventa por cento). Neste caso a especificação técnica deverá ser apresentada para aprovação do projeto arquitetônico. Para utilização do piso intertravado vazado, cobograma, a taxa de permeabilidade adotada será de 80%, dispensando-se a apresentação da especificação técnica do produto;

**Art.190º.** Para o condomínio urbanístico horizontal e o condomínio industrial a taxa de permeabilidade deverá obedecer ao Anexo III desta lei, tanto para as áreas de uso comum quanto para as frações condominiais.



**Art.191º.** Para o condomínio urbanístico vertical a taxa de permeabilidade prevista no Anexo III desta lei será aplicada para todas as áreas de uso comum do empreendimento.

## **CAPÍTULO V – DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

**Art.192º.** Fica instituído o condomínio de lotes urbanos, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos municipais competentes, respeitando os parâmetros urbanísticos para cada zona em que se situe, conforme Anexo III desta lei.

**Art.193º.** Para aplicação desta lei, serão adotadas as seguintes definições:

**§ 1º.** Condomínio de lotes urbanos: modelo de ocupação do solo definido por unidades autônomas e frações ideais em terrenos, com partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

**§ 2º.** A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

**§ 3º.** Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística de uso, ocupação e parcelamento do solo.

**§ 4º.** Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

**Art.194º.** Ficam definidos os seguintes parâmetros para o condomínio de lotes urbanos:

- I. Somente poderá ser implantado condomínio de lotes urbanos em terreno com área até 300.000,00<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados);
- II. O sistema viário de circulação interna deverá ter no mínimo 12 (doze) metros e estar de acordo com o Anexo V desta Lei;
- III. Poderá ter edificações para usos de serviços de abrangência exclusivamente interna;



- IV. Deverá ter seu perímetro fechado com muro de vedação com altura mínima de 2,00m (dois metros), sendo que a vedação frontal poderá ter uma altura inferior e ser em gradil ou similar;
- V. O número máximo de pavimentos será 2 (dois);
- VI. Os condomínios de lotes urbanos deverão ter uso residencial horizontal;
- VII. Cada unidade autônoma deverá ter uso residencial unifamiliar;
- VIII. Os condomínios de lotes urbanos poderão ter uma área destinada a comércio local, desde que o acesso a essa área seja feito exclusivamente pela via pública, observando-se ainda que, quando da existência desse comércio, deverá ser prevista uma área de estacionamento;
- IX. Não poderá haver, em qualquer ponto, a integração entre condomínios sequenciais;
- X. A aprovação do condomínio horizontal residencial será total, contemplando todas as unidades habitacionais e as áreas comuns;
- XI. Todo serviço de implantação, execução e manutenção da infraestrutura interna, englobando limpeza de vias, coleta de lixo, sistema viário, sistema de abastecimento de água, energia, telefonia e esgoto, será de responsabilidade do condomínio e conforme normas técnicas, concessionárias locais e legislação municipal, estadual e federal específicas;
- XII. Para acesso ao condomínio residencial horizontal, o portão de veículos e/ou guaritas deverá ter afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) do alinhamento frontal, para minimizar os problemas causados pela entrada e saída dos veículos no trânsito da via pública;
- XIII. Para implantação de condomínio de lotes acima de 100 (cem) unidades habitacionais deverá ser apresentado o relatório de impacto de circulação (RIC) e o Relatório de impacto de vizinhança (RIV).

**Art.195º.** Os parâmetros urbanísticos para cada unidade autônoma são aqueles descritos no Anexo III desta lei, devendo ser observados os parâmetros urbanísticos para cada zona.

**Art.196º.** Os parâmetros de sistema viário deverão atender às definições do Anexo V desta lei.



## SEÇÃO I – REQUISITOS PARA APROVAÇÃO

**Art.197º.** Para aprovação do condomínio de lotes deverá ser previsto um total de 10% (dez por cento) de áreas públicas institucionais para destinação de equipamentos público comunitário.

**§ 1º.** As áreas previstas no caput deste artigo deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. Deverão estar localizadas fora do perímetro de fechamento do condomínio de lotes;
- II. Deverão possuir acesso à via pública com frente mínima de 20 metros;
- III. Não poderão possuir declividade média superior a 30%.

**§ 2º.** Poderão ser dadas áreas institucionais em localidades distantes do empreendimento, se houver interesse do Município, desde que seja mantida a equivalência monetária entre elas, devendo, para esse fim, ser feita uma avaliação por empresa idônea, a ser referendada pelas Secretarias de Obras e Planejamento. Não havendo concordância de valores, a Administração poderá indicar, a seu critério, empresa de avaliação de sua livre escolha, cujos custos serão suportados pelo empreendedor.

**§ 3º.** As áreas previstas no caput deste artigo poderão ser dispensadas e substituídas por medida compensatória em obras de urbanização ou infraestrutura urbana, em qualquer local do município onde estas se fizerem mais adequadas

- I. As obras serão indicadas pelo município, cabendo ao empreendedor, mediante Termo de Compromisso devidamente lavrado e assinado pelos interessados, toda a responsabilidade pelo projeto, execução e garantia, e ao município a fiscalização para boa execução das mesmas;
- II. As obras indicadas no inciso anterior não poderão ser superiores a 5% (cinco por cento) do custo de todas as obras de urbanização ou infraestrutura do condomínio de lotes a ser implantado constante no Cronograma Físico e Financeiro. Os valores e quantitativos destas obras serão aferidos pelo órgão competente da Prefeitura, utilizando para efeito do orçamento preços do SEINFRA-MG, SUDECAP, DER-MG, CEMIG e/ou COPASA;



III. A regra do inciso "II" somente se aplicará se o empreendedor solicitar a verificação do valor da obra complementar que lhe foi exigida. Não sendo solicitada a verificação, presumir-se-á a aceitação plena da medida compensatória solicitada.

§ 4º. As áreas previstas no caput deste artigo não serão exigidas para terrenos já parcelados resultantes de loteamentos aprovados, nos quais já tenham disso transferidas áreas públicas ao município.

§ 5º. Os condomínios de lotes só serão aprovados após a emissão da licença ambiental pelo órgão municipal competente.

§ 6º. O licenciamento ambiental dos condomínios de lotes deverá ser regulamentado por Decreto Municipal, especificando os procedimentos do licenciamento, a classificação e o porte do empreendimento.

## SEÇÃO II – DIRETRIZES URBANÍSTICAS

**Art.198º.** Para aprovação do condomínio de lotes urbanos, o interessado deverá requerer as Diretrizes Urbanísticas Municipais para condomínio de lotes na secretaria municipal competente os seguintes documentos:

- I. o requerimento solicitando as diretrizes do loteamento;
- II. a matrícula atualizada do imóvel a ser parcelado, com negativa de ônus, emitida no prazo máximo de 30 (trinta) dias;
- III. a fotocópia do documento de identidade do interessado, no caso de pessoa física;
- IV. a fotocópia do contrato social da empresa e sua última alteração, no caso de pessoa jurídica;
- V. a fotocópia do documento de identidade dos sócios representantes da empresa, no caso de pessoa jurídica;
- VI. a procuração, no caso de representação;
- VII. a ART referente aos projetos apresentados;
- VIII. a delimitação da área a ser parcelada em arquivo digital, no formato KML;
- IX. o levantamento planialtimétrico em sistema de coordenadas Universal Transversa de Mercator –UTM, SIRGAS 2000, na mesma escala do projeto urbanístico, que contenha:



- a) as curvas de nível de metro em metro com a indicação de norte;
- b) a delimitação do sistema viário existente no entorno do imóvel;
- c) a delimitação e a indicação dos recursos hídricos existentes: nascentes, cursos d'água, áreas brejosas e de várzeas;
- d) a delimitação e a indicação da vegetação existente dos afloramentos rochosos e das construções existentes;
- e) a marcação diferenciada das áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento);

§ 1º. As Diretrizes serão emitidas no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de seu protocolo.

§ 2º. As Diretrizes Urbanísticas terão validade de 2 (dois) anos, dentro do qual deverá ser protocolado o projeto do condomínio de lotes, sob pena de caducidade.

§ 3º. Após a emissão das Diretrizes, o empreendedor poderá protocolar o requerimento de aprovação do condomínio de lotes acompanhado da documentação exigida nas Diretrizes e a prefeitura fará a análise em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

§ 4º. Havendo incorreções ou necessidade de alteração e complementação no processo de aprovação, o município emitirá parecer informando ao empreendedor das pendências no projeto, que deverá ser reapresentando no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias.

### SEÇÃO III – APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

**Art.199º.** Para a aprovação dos projetos do condomínio de lotes urbanos deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I. o requerimento solicitando a aprovação do condomínio de lotes;
- II. a matrícula atualizada do imóvel a ser parcelado, com negativa de ônus, emitida no prazo máximo de 30 (trinta) dias antes da entrada do pedido de aprovação no município;
- III. a fotocópia do documento de identidade do interessado, no caso de pessoa física;



- IV. a fotocópia do contrato social da empresa e sua última alteração, no caso de pessoa jurídica;
- V. a fotocópia do documento de identidade dos sócios representantes da empresa, no caso de pessoa jurídica;
- VI. a procuração, no caso de representação;
- VII. a ART referente aos projetos apresentados;
- VIII. a delimitação da área a ser parcelada em arquivo digital, no formato KML;
- IX. o documento que ateste a viabilidade técnica de instalação do sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário pela concessionária responsável pela prestação do serviço ou pela administração municipal ou estadual;
- X. o documento que ateste a viabilidade técnica de instalação do sistema de fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar pela concessionária responsável pela prestação do serviço;
- XI. o levantamento planialtimétrico em sistema de coordenadas Universal Transversa de Mercator –UTM, SIRGAS 2000, na mesma escala do projeto urbanístico, que contenha:
  - a) as curvas de nível de metro em metro com a indicação de norte;
  - b) a delimitação do sistema viário existente no entorno do imóvel;
  - c) a delimitação e a indicação dos recursos hídricos existentes: nascentes, cursos d'água, áreas brejosas e de várzeas;
  - d) a delimitação e a indicação da vegetação existente dos afloramentos rochosos e das construções existentes;
  - e) a marcação diferenciada das áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento);
- XII. o projeto urbanístico que contenha:
  - a) a planta de localização em sistema de coordenadas Universal Transversa de Mercator –UTM, com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala legível, podendo ser apresentada a localização da gleba sobreposta ao zoneamento municipal conforme Plano Diretor ou lei de parcelamento, uso e ocupação do solo;
  - b) o projeto na escala 1:1000, sendo aceita a escala 1:2000 caso o desenho ultrapasse em duas vezes os limites do formato A0, em sistema de coordenadas UTM, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível de metro em metro,



indicação do norte, lotes e quadras numerados e cotados, e sistema de vias com todas as dimensões cotadas;

c) a delimitação e a indicação das áreas verdes, das áreas de lazer, das praças de esportes, dos equipamentos urbanos e comunitários, das áreas de preservação e das áreas não edificáveis;

d) a indicação das vias adjacentes que se articulam com o arruamento proposto;

e) a indicação das faixas de domínio de rodovias, ferrovias e respectivas faixas não edificantes, estabelecidas pelos órgãos competentes, e das servidões administrativas existentes sob as linhas de alta tensão;

f) a indicação dos cursos d'água e nascentes e suas respectivas faixas não edificantes.

XIII. o projeto urbanístico sobreposto à marcação diferenciada das áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);

XIV. o memorial descritivo do projeto urbanístico que contenha:

a) a descrição sucinta do loteamento com suas características e a indicação dos usos pretendidos ou permissíveis, conforme a legislação vigente;

b) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências;

c) as condições urbanísticas do loteamento e das limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

d) a descrição dos serviços de infraestrutura que farão parte do empreendimento;

e) a descrição perimétrica das áreas públicas que passarão ao domínio do município, com todas as dimensões, confrontantes e área total;

f) o quadro descritivo de quadras e lotes;

g) o quadro descritivo do sistema viário;

h) o projeto geométrico que contenha:

i) o projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e a indicação do norte;

j) a indicação dos lotes e do sistema viário proposto com estaqueamento das vias a cada 20m;

k) os perfis longitudinais e as grades de todas as vias em escala 1:1000 na horizontal e 1:100 na vertical, com o estaqueamento com o número da estaca, o traçado do terreno original e da via projetada;



- l) d) o traçado dos taludes de corte e aterro projetados para a execução das vias.
- XV. o memorial descritivo do projeto geométrico com determinação da inclinação dos taludes de corte e aterro e caracterização do tipo de solo;
- XVI. o projeto de drenagem que contenha:
  - a) o projeto na mesma escala do projeto urbanístico e em sistema de coordenadas UTM, com curvas de nível de metro em metro e a indicação do norte;
  - b) indicação dos lotes e do sistema viário proposto;
  - c) indicação do sentido de escoamento das águas pluviais proposto;
  - d) indicação das estruturas de captação, transporte e disposição final.

**§1º.** Os documentos e os projetos de que trata o caput poderão ser encaminhados em meio físico ou digital, conforme dispuser a Prefeitura de Jaboticatubas.

**§2º.** Após protocolada a documentação descrita no caput, o Poder Público Municipal o examinará no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, verificando sua conformidade ou não com as normas Federais, Estaduais e Municipais.

**§3º.** Não tendo sido o projeto elaborado de acordo com a legislação pertinente, ou havendo incorreções, o interessado deverá proceder às alterações necessárias conforme parecer técnico da prefeitura, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de indeferimento do requerimento, dispondo a Prefeitura de novo prazo de 60 (sessenta) dias para novo exame.

**Art.200º.** Apresentado o projeto final acompanhando do cronograma físico-financeiro de execução das obras, a Prefeitura Municipal aprovará o projeto no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de sua devolução, fornecendo ao empreendedor uma cópia do ato de aprovação e uma cópia das peças do projeto, necessárias para encaminhamento ao registro imobiliário.

**Parágrafo Único:** A aprovação do projeto final se dará após assinatura do Termo de Compromisso para realização das obras para outorga de instrumento particular de caução, instrumento que será posteriormente levado ao registro público juntamente com o ato de aprovação.



## SEÇÃO IV – DAS OBRAS

**Art.201º.** Para implantação do condomínio de lotes urbanos deverá ser exigido, obrigatoriamente, do empreendedor e às suas expensas, a infraestrutura do loteamento que conterà, no mínimo, a execução das vias de circulação, inclusive pavimentação, sarjeta e meio-fio, a demarcação no local de todas as áreas previstas no projeto, como lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias, o prolongamento da infraestrutura existente nas áreas contíguas e a execução das obras de escoamento das águas pluviais, de abastecimento de água, obras de implantação de sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, de distribuição de energia e de iluminação pública, sinalização horizontal e vertical, placas com o nome de logradouros e todos os espaços públicos, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal.

**§1º.** Observadas as características do condomínio de lotes, a Prefeitura Municipal deverá exigir obras de urbanização ou infraestrutura urbana, em qualquer local do município onde estas se fizerem mais adequadas, como medida compensatória pela implantação do empreendimento a ser aprovado.

- I. As obras serão indicadas pelo município, cabendo ao empreendedor, mediante Termo de Compromisso devidamente lavrado e assinado pelos interessados, toda a responsabilidade pelo projeto, execução e garantia, e ao município a fiscalização para boa execução das mesmas.
- II. As obras indicadas no inciso anterior não poderão ser superiores a 10% (dez por cento) do custo de todas as obras de urbanização ou infraestrutura do empreendimento a ser implantado constante no Cronograma Físico e Financeiro. Os valores e quantitativos destas obras serão aferidos pelo órgão competente da Prefeitura, utilizando para efeito do orçamento preços do SETOP-MG, Informador das Construções, SUDECAP, DER-MG, CEMIG e/ou COPASA.
- III. A regra do inciso "II" somente se aplicará se o empreendedor solicitar a verificação do valor da obra complementar que lhe foi exigida. Não sendo solicitada a verificação, presumir-se-á a aceitação plena da medida compensatória solicitada.



**§2º.** A execução das vias de circulação compreende, no mínimo, a abertura do sistema viário, a terraplenagem, quando for o caso, até os greides definidos no projeto, o assentamento dos meios-fios e pavimentação de todas as vias, além das que forem indicadas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, visando a segurança e estabilidade das áreas adjacentes.

**§3º.** A incorreta execução das obras caracterizará a irregularidade do empreendimento para fins e efeitos desta Lei.

**§4º.** A execução das obras de infraestrutura será precedida da apresentação do seu detalhamento e cronograma físico-financeiro de execução, e consequente expedição da Alvará do Início de Obras - AIO.

**Art.202º.** A responsabilidade pelas dimensões e divisas da gleba objeto de empreendimento será do proprietário, ficando este obrigado a indenizar quaisquer prejuízos que possam decorrer de sua subdivisão.

**Art.203º.** Persistirá pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data do Termo de Recebimento Definitivo de Obras, a responsabilidade do empreendedor pela segurança e solidez dessas obras, nos termos da Lei Federal 10.406 de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo Único:** A fiscalização e o acompanhamento da execução das obras pela Prefeitura Municipal são exercidos no interesse do Município, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do empreendedor, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade e sua ocorrência não implica na co-responsabilidade da Prefeitura Municipal.

**Art.204º.** Findo prazo de 04 (quatro) anos, a contar da data de emissão do AIO - Alvará de Início de Obras, caso as obras não estejam realizadas ou estejam interrompidas, sem ao menos o empreendedor ter celebrado perante o município Termo Aditivo ao Termo de Compromisso, o Município executará o que for necessário, adjudicando ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

**Parágrafo Único:** A celebração de Termo aditivo ao Termo de Compromisso poderá ser feita apenas duas vezes com prazo em cada uma delas não superior a um ano.



## SEÇÃO V – DAS OBRIGAÇÕES

**Art.205º.** Todos os ônus decorrentes da manutenção e conservação das áreas dentro do perímetro do condomínio de lotes serão de inteira responsabilidade da entidade representativa dos proprietários, principalmente:

- I. os serviços de manutenção e poda de árvores e arborização, previamente licenciados pelo setor técnico do município, e que não interfiram com a rede de energia e telefonia;
- II. a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, da pavimentação asfáltica ou poliédrica e da sinalização de trânsito;
- III. a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria onde houver coleta pública de resíduos sólidos; a implantação de coleta seletiva e criação de pequenas unidades de compostagem, dentro dos padrões técnicos existentes, se houver interesse da concessionária;
- IV. limpeza e conservação das vias;
- V. prevenção de sinistros;
- VI. criação e instalação de viveiros de mudas para arborização de áreas verdes, se isso se fizer necessário;
- VII. instalação de sistemas de segurança e vigilância, eletrônico ou físico;
- VIII. instalação de guaritas e portarias;
- IX. Obrigatoriedade de ligação de todas as unidades na rede de esgotamento sanitário, caso exista. Enquanto não existir a viabilidade desta ligação, será obrigatório o uso de fossas sépticas, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, sendo sua utilização autorizada desde que devidamente aprovadas por se encontrarem em conformidade com as normas da ABNT.
- X. obrigatoriedade de manutenção de campanha educativa visando o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU pelos proprietários das unidades do loteamento;
- XI. outros serviços que se fizerem necessários, devidamente justificados no projeto de aprovação do loteamento.



**§1º.** A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população nos limites do condomínio.

**§2º.** A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção pela entidade representativa dos proprietários, nos termos deste artigo, não isenta cada proprietário de lote ou casa, do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis de sua propriedade individualizada e autônoma.

**§3º.** A entidade representativa dos proprietários, a fim de dar cumprimento às obrigações dispostas neste artigo, poderá firmar, sob sua inteira responsabilidade, convênios ou contratos com órgãos públicos ou entidades privadas.

**Art.206º.** As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos deverão atender às exigências definidas nesta no Plano Diretor, no Código de Obras e na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

## **CAPÍTULO VI – DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO**

**Art.207º.** O processo administrativo destinado a apuração das infrações às normas de parcelamento, uso e ocupação do solo e imposição de penalidades aos responsáveis, inicia-se com a lavratura do auto de infração e encerra-se com o julgamento das formas de impugnações à disposição do suposto infrator.

**§ 1º.** O processo administrativo deve observar os seguintes prazos:

- I. trinta dias para o autuado oferecer defesa ou impugnação contra a penalidade imposta, a contar da data de entrega da cópia dos autos de infração;
- II. noventa dias para a julgamento da impugnação;
- III. trinta dias para o autuado recorrer da decisão;
- IV. trinta dias para julgamento dos recursos interpostos contra decisão proferida.

**§ 2º.** O recurso será interposto por meio de requerimento fundamentado, facultada ao requerente a juntada dos documentos que julgar convenientes.



**§ 3º.** O recurso não será conhecido quando interposto:

- I. fora do prazo;
- II. perante órgão incompetente, hipótese na qual será indicada ao recorrente a autoridade competente, sendo-lhe devolvido o prazo para o recurso;
- III. por quem não tenha legitimização;
- IV. depois de exaurida a esfera administrativa.

**Art.208º.** Ocorrendo infração, será lavrado auto de infração, do qual constará:

- I. tipificação da infração;
- II. local do cometimento da infração;
- III. identificação do infrator, através de nome completo, CPF, endereço postal;
- IV. assinatura do infrator, sempre que possível, valendo esta como notificação do cometimento da infração.

**§ 1º.** A infração poderá ser comprovada por declaração da autoridade ou do agente de fiscalização, por fotografias do local, documentação de compra e venda, anúncio de venda ou outro documento ou meio que a comprove.

**§ 2º.** Aplicada a penalidade, será expedida notificação ao infrator, por remessa postal ou por qualquer outro meio tecnológico hábil, que assegure a ciência da imposição da penalidade.

**§ 3º.** Deverá ser definido modelo de “Auto de Infração” contendo as informações necessárias para identificação do infrator, qualificação da infração e informações necessárias para comunicação do fato e das medidas necessárias para o saneamento da irregularidade.

**Art.209º.** Os Valores das multas serão definidos pela UPFM, que se refere a Unidade Padrão Fiscal do Município, tem seu valor ajustado pelo Município de Jaboticatubas através da Secretaria Municipal de Fazenda.

**Art.210º.** No caso de aplicação das penas de apreensão de instrumentos, máquinas, equipamentos, veículos ou de embargo, enquanto o infrator não comprovar o cumprimento das medidas corretivas definidas pelo agente fiscalizador, a penalidade aplicada não será suspensa.



## SEÇÃO I – DAS INFRAÇÕES AS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art.211º.** O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em sessenta dias.

**§ 1º.** O descumprimento da obrigação referida no caput deste artigo implica:

I. Pagamento de multa diária no valor equivalente a:

- a) 20 (vinte) UPFM, no caso de uso comercial;
- b) 30 (trinta) UPFM, no caso de uso industrial e prestação de serviços;
- c) 50 (cinquenta) UPFM, no caso de empreendimentos de impacto.

II. Interdição do estabelecimento ou da atividade, após cinco dias de incidência da multa.

**§ 2º.** O valor da multa diária referida no parágrafo anterior é acrescido do valor de 20 (vinte) UPFM:

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

**§ 3º.** No acaso de atividades poluentes, é cumulativa com a aplicação da primeira multa a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

**§ 4º.** Para as atividades em que haja “Perigo Iminente”, enquanto este persistir, o valor da multa diária é de 100 (cem) UPFM, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.

**§ 5º.** Entende-se por “Perigo Iminente” a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrado no auto de infração respectivo.

## SEÇÃO II – DAS INFRAÇÕES ÀS DIRETRIZES DE EDIFICAÇÃO E ADENSAMENTO

**Art.212º.** A construção de edificação sem a aprovação do projeto arquitetônico e/ou sem o licenciamento e diretrizes fornecidas pela Municipalidade sujeita o proprietário, cumulativamente, após notificação concedendo prazo de 30 (trinta) dias úteis para iniciar o processo de aprovação, a:



- I. multa no valor equivalente a 25 (vinte e cinco) UPFM, por metro quadrado, ou fração, de área edificada;
- II. embargo da obra ou interdição da edificação, até que seja regularizada.

**Parágrafo único:** A aplicação das penalidades previstas no caput não exclui a aplicação das penalidades por desrespeito aos parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei.

**Art.213º.** O acréscimo irregular de área, em relação ao Coeficiente de Aproveitamento, até a data de publicação desta Lei, sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se a área acrescida pelo valor de 100 (cem) UPFM.

**§ 1º.** Se a área irregularmente acrescida se situar em cobertura, de edificação de uso residencial multifamiliar ou comercial, será o valor da multa aumentado em 50% (cinquenta por cento).

**§ 2º.** O valor do metro quadrado do terreno deve ser definido conforme a Planta de Valores Imobiliários utilizados para o cálculo do ITBI.

**Art.214º.** A construção de mais unidades que o permitido sujeita o proprietário da edificação a multa correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor de cada unidade acrescida, apurado conforme os critérios utilizados para cálculo do ITBI.

**Art.215º.** A desobediência aos parâmetros mínimos referentes à Taxa de Ocupação sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no importe de 100 (cem) UPFM por metro quadrado, ou fração, de área irregular.

**Art.216º.** A desobediência às limitações de número máximo de pavimentos sujeita o proprietário ao pagamento de multa no valor equivalente a 50 (cinquenta) UPFM por metro quadrado, ou fração, da área superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.

**Art.217º.** O desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 25 (vinte e cinco) UPFM por metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.



**Art.218º.** A invasão dos afastamentos mínimos estabelecidos nesta Lei sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 25 (vinte e cinco) UPFM por metro cúbico, ou fração, de volume invadido, calculado a partir da limitação imposta.

**Art.219º.** A destinação das vagas de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta Lei implica o pagamento de multa no valor equivalente a 5.000 (cinco mil) UPFM por vaga a menos, no caso de número de vagas inferior ao exigido por esta Lei.

### SEÇÃO III – DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Art.220º.** A realização de parcelamento de solo sem aprovação do órgão competente da Municipalidade enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento em até 30 (trinta) dias úteis após recebimento da notificação.

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

- III. pagamento de multa, no valor equivalente a 1 (um) UPFM, por metro quadrado do parcelamento irregular;
- IV. 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;
- V. multa diária no valor equivalente a 10 (dez) UPFM, em caso de descumprimento do embargo.

**§ 2º.** No caso de parcelamento já concluído sem aprovação municipal, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. pagamento de multa no valor equivalente a 1 (uma) UPFM, por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. interdição do local;
- III. multa diária no valor equivalente a 10 (dez) UPFM, em caso de descumprimento da interdição.



**Art.221º.** Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, e não promovido o registro imobiliário em cartório, torna-se caduco o ato da aprovação.

**§ 1º.** O Proprietário poderá solicitar revalidação da aprovação do loteamento, até 30 (trinta) dias, depois de decorrido o prazo descrito no *Caput* deste artigo, salvo alteração legislativa.

**§ 2º.** A Municipalidade deverá exigir a adequação do projeto dentro das novas normas urbanísticas aprovadas em Lei.

- I. não ocorrendo nenhuma nova exigência urbanística a Municipalidade, tem até 30 (trinta) dias para se pronunciar;
- II. ocorrendo novas exigências urbanísticas a Municipalidade, fornecerá ao interessado no prazo de até trinta dias as novas diretrizes para adequação do projeto.

**§ 3º.** Decorrido o prazo previsto no caput deste artigo, a Municipalidade, promoverá o embargo das obras ou promoverá a interdição do local.

- I. descumprida a decisão da Municipalidade, incorrerá o infrator em multa diária de 100 (cem) UPFM.

**Art.222º.** A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Início de Obras sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 200 (duzentas) UPFM, por mês, ou fração, de atraso.

#### SEÇÃO IV – OUTRAS CONSIDERAÇÕES SOBRE AS INFRAÇÕES

**Art.223º.** Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei ainda não especificados anteriormente, o infrator deve ser punido com multa no valor mínimo equivalente a 50 (cinquenta) UPFM.

**Art.224º.** O poder público deverá regulamentar documentação para notificações e cobranças relativas aos processos de fiscalização e autuação relativas as infrações das normas de parcelamento, uso e ocupação e o processo de inclusão dos infratores, nos casos de não pagamento, no cadastro da dívida ativa.



## SEÇÃO V – DIRETRIZES DA FISCALIZAÇÃO

**Art.225º.** Para fins de Fiscalização o município deverá ser dividido em “Setores de Fiscalização”, conforme o mapa do Anexo XI desta lei.

**§ 1º.** O “Setor de Fiscalização” representa um centésimo do território, deverão receber, com regularidade, ações de fiscalização preventivas, segundo as seguintes diretrizes:

- I. pelo menos, uma visita ao setor a cada quatro meses;
- II. monitoramento por imagens de satélite, públicas ou adquiridas para esta finalidade;
- III. registro de denúncias, ainda que sem comprovação da infração.

**§ 2º.** Os setores receberão uma classificação conforme ações de fiscalização preventivas, reativas ou denúncias recebidas, que deverá se manter atualizada pelo poder público municipal, conforme critérios descritos a seguir, com finalidade de promover direcionamento dos recursos materiais e humanos para maior efetividade e eficiência da fiscalização:

- I. registro ação de fiscalização preventiva a menos de seis meses (-1);
- II. último registro de fiscalização preventiva a mais de seis meses (+1);
- III. registro de ação de fiscalização reativa a menos de seis meses (-1);
- IV. último registro de fiscalização reativa a mais de seis meses (+1);
- V. emissão de anuência prévia a menos de seis meses (-1);
- VI. última emissão de anuência prévia a mais de seis meses (+1);
- VII. aprovação de projeto de edificação a menos de seis meses (-1);
- VIII. última aprovação de projeto de edificação a mais de seis meses (+1);
- IX. autorização de descaracterização do solo rural para fins urbanos a menos de seis meses (+1);
- X. existência de irregularidade referente a parcelamento do solo comprovada (+1);
- XI. existência de irregularidade referente a uso do solo comprovada (+1);
- XII. existência de irregularidade referente a ocupação comprovada (+1);
- XIII. denúncia de irregularidade referente a parcelamento do solo, ainda que não comprovada (+1);



- XIV. denúncia de irregularidade referente a uso do solo, ainda que não comprovada (+1);
- XV. denúncia de irregularidade referente a ocupação, ainda que não comprovada (+1);
- XVI. existência de Zona de Especial Interesse Social (+1);
- XVII. solicitação de fiscalização através do órgão metropolitano a menos de seis meses (+1);
- XVIII. última solicitação de fiscalização através do órgão metropolitano a mais de seis meses (+1);
- XIX. demanda dada pelo Ministério Público a menos de seis meses (+1);
- XX. última demanda dada pelo Ministério Público a mais de seis meses (+1);
- XXI. regularização fundiária plena de área situada em ZEIS concluída nos últimos seis meses (-1).

**§ 3º.** O setor deverá ser classificado somado cada valor indicado em cada critério observado, considerando que quanto maior o valor de classificação maior a urgência de ação fiscalizadora preventiva.

**§ 4º.** As ações de fiscalização preventivas ou reativas deverão seguir a prioridade, conforme classificação dos setores, indicada nos parágrafos anteriores e registrados no mapa.

**§ 5º.** O Conselho da Cidade é responsável por verificar a atualização com regularidade do mapa de Setores para Fiscalização.

**Art.226º.** Para início do processo de fiscalização e penalização bastará denúncia anônima ou ação preventiva de iniciativa do poder público Municipal ou em conjunto de órgãos Regionais, Estaduais ou Federais.

**§ 1º.** A municipalidade deverá desenvolver sistema que garanta o anonimato das denúncias, de fácil acesso, articulado a outros sistemas de controle municipais, preferencialmente integrado ao Sistema de Informações Metropolitanas (SIM).

**§ 2º.** O órgão municipal competente deverá desenvolver modelos de documentos para registro e relatório das ações de fiscalização, bem como “checklist” que oriente as



ações de fiscalização, quanto as irregularidades possíveis de serem observadas ou requisitos das leis federais, estaduais e municipais.

**§ 3º.** A irregularidade poderá ser comprovada através de qualquer documento onde conste a identificação do infrator ou por relatório técnico, no caso de edificações, feito por funcionário da prefeitura municipal; em quaisquer dos casos deverá haver comprovação por registro fotográfico.

I. A identificação do infrator poderá ser feita através de:

- a) nome de pessoa física;
- b) nome de pessoa jurídica;
- c) nome fantasia;
- d) número de telefone.

**Art.227º.** O poder público municipal, através de seus órgãos competentes deverão comunicar as irregularidades aos órgãos ambientais e de regulação urbana estaduais e federais, se for o caso, considerando ainda comunicação ao setor específico do Ministério Público estadual ou federal.

## **TÍTULO V – INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA**

**Art.228º.** São instrumentos do desenvolvimento da política urbana do Município de Jaboticatubas:

- I. plano plurianual (receitas, despesas e investimentos);
- II. diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- III. gestão orçamentária participativa;
- IV. planos, programas e projetos setoriais;
- V. planos de desenvolvimento econômico e social;
- VI. institutos tributários e financeiros:
  - a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU, de acordo com o disposto nos Artigos 156, I, Parágrafo Primeiro, I e II, e 182, Parágrafo Quarto, II, da Constituição Federal;
  - b) contribuição de melhoria;
  - c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- VII. institutos jurídico-urbanísticos:



- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de imobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- k) concessão do direito de superfície;
- l) direito de preempção;
- m) transferência do direito de construir;
- n) outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso;
- o) operações urbanas consorciadas;
- p) estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);
- q) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- r) contribuição de melhoria;
- s) referendo comunitário e plebiscito.

**§ 1º.** O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbano se aplica a todo o perímetro urbano.

**§ 2º.** O Executivo deverá promover a atualização dos cadastros de propriedade e serviços, bem como reestruturar a legislação tributária municipal, se possível, consolidando-a, tudo com vistas a otimizar a sua forma de arrecadação, de forma justa e legal, visando sempre à redução gradativa da carga tributária.

**§ 3º.** Os instrumentos mencionados neste Artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.



§ 4º. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social desenvolvidos pela administração pública, a concessão do direito de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 5º. Os instrumentos previstos neste Artigo que demandam dispêndio por parte da Municipalidade devem ser objetos de controle social, garantida a participação das comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

### **CAPÍTULO I – DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Art.229º.** O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º. O direito de preempção será exercido em todo o perímetro urbano do município.

§ 2º. Fixa-se vigência de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial, a contar da data de publicação desta lei.

§ 3º. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do parágrafo anterior, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art.230º.** O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.



## **CAPÍTULO II – OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO**

**Art.231º.** O Poder Executivo permitirá a alteração de uso do solo desde que mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

**§ 1º.** A contrapartida a que se refere este artigo corresponde a 3% (três por cento) do valor atualizado do imóvel.

**§ 2º.** A avaliação do imóvel deverá ser feita por profissional habilitado, conforme normas brasileiras de avaliação de bens imóveis (NBR 14.653), apresentando laudo técnico, em modo completo, com data de até trinta dias antes do pedido de alteração de uso na Prefeitura Municipal.

**§ 3º.** A avaliação poderá ser realizada e custeada por iniciativa do interessado.

**Art.232º.** Os recursos financeiros obtidos mediante a outorga onerosa de alteração de uso serão aplicados com as finalidades abaixo especificadas:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social para a população de baixa renda;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

## **CAPÍTULO III - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art.233º.** O direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico mediante outorga onerosa do Poder Público Municipal, limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para cada zona urbana do Município, observado o disposto no Anexo III desta lei.



**Art.234º.** A outorga onerosa deverá ser requerida quando da solicitação de análise do projeto, devendo ser apresentado, além dos projetos para análise o requerimento de solicitação.

**Art.235º.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada, considerando-se:

- I. (AEL) = área edificada líquida, correspondente a diferença entre o coeficiente de aproveitamento calculado e o coeficiente de aproveitamento básico, sendo que o coeficiente de aproveitamento calculado não poderá ultrapassar o coeficiente de aproveitamento máximo;
- II. (CF) = contrapartida financeira;
- III. (CUB) = Custo Unitário Básico de Construção Tabela R8N do Sinduscon MG.

**Art.236º.** O valor da contrapartida financeira será calculado utilizando-se a seguinte fórmula:  $CF = 10\%$  (dez por cento)  $\times$  CUB  $\times$  AEL

**Parágrafo Único:** Será considerado para a base de cálculo o CUB do mês imediatamente anterior a data de emissão do Alvará de Construção com a Outorga.

**Art.237º.** O valor da outorga onerosa poderá ser reduzido em até 30% (trinta por cento) na aprovação do projeto arquitetônico dos empreendimentos que adotarem as medidas de sustentabilidade abaixo relacionadas

- I. Permeabilidade em terreno natural acima dos valores mínimos adotados;
- II. Sistema de reuso de água;
- III. Sistema de aquecimento hidráulico solar;
- IV. Sistemas alternativos de geração de energia;
- V. Sistema de cobertura vegetada;
- VI. Construção com materiais sustentáveis;
- VII. Acréscimos nos afastamentos;
- VIII. Tratamento de 90% do lixo.

**Art.238º.** Para a redução do valor da outorga considera-se:

- I. Adoção de área permeável em terreno natural, 20% (vinte por cento) ou mais, acima da taxa mínima prevista no Anexo III desta lei, redução de 5% (cinco por cento);



- II. Adoção do reuso de água pluvial em todas as instalações sanitárias do empreendimento, redução de 1% (dois por cento);
- III. Sistema que utiliza captação de energia solar térmica para aquecimento de água, com a finalidade de reduzir parcialmente o consumo de energia elétrica na residência, redução de 2% (dois por cento);
- IV. Instalação de sistemas alternativos de geração de energia para uso em todo empreendimento, comprovada eficiência do sistema através de especificação técnica no processo de aprovação, redução 5% (cinco por cento);
- V. Adoção de telhados verdes, muros verdes, fachadas verdes e outros mecanismos similares, redução 3% (tres por cento).
- VI. Construção que utilizar materiais que atenuem os impactos ambientais, o que deve ser comprovado mediante apresentação de selo ou certificado, redução de 2% (dois por cento);
- VII. Acréscimo nos afastamentos mínimos frontal, laterais e fundos de no mínimo 50% (cinquenta por cento), redução de 5% (cinco por cento);
- VIII. Acréscimo nos afastamentos mínimos frontal, laterais e fundos duas vezes ou mais o valor dos afastamentos mínimos, redução de 2% (dois por cento);
- IX. Tratamento de lixo sendo lixo reciclável através da implantação de sistemas de separação e acondicionamento com encaminhamento à cooperativa de reciclagem do município e lixo orgânico através de sistema de compostagem e aproveitamento do adubo gerado, redução de 5% (cinco por cento).

**Parágrafo único:** Os sistemas adotados com a finalidade da redução do valor da outorga deverão ser comprovados tecnicamente no projeto arquitetônico, anexando ao processo as especificações técnicas necessárias e a instalação e /ou funcionamento dos sistemas serão condicionantes para emissão do habite-se.

#### **CAPÍTULO IV – PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

**Art.239º.** Fica estabelecido o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, para as zonas ZUC, ZAP E ZEP para:

- I. imóveis não edificados;



- II. imóveis subutilizados;
- III. imóveis sem utilização.

**§ 1º.** Considera-se “subutilizado” o imóvel cujo aproveitamento, considerando a área bruta construída, seja inferior ao mínimo definido ou que permaneça “não utilizado”.

**§ 2º.** Considera-se “não utilizado” imóvel com edificação paralisada, vazia ou em ruínas, ressalvados os casos em que esse fato decorra de impossibilidades jurídicas ou pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

**§ 3º.** Ficam excluídos das classificações dos parágrafos anteriores:

- I. os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que comprovadamente não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- II. as áreas particulares com cobertura vegetal em estágio médio ou avançado de sucessão e de preservação permanente;
- III. os imóveis tombados e os de interesse histórico, paisagístico e turístico.

**Art.240º.** O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

**§ 1º.** A notificação será feita:

- I. por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

**§ 2º.** Os prazos para cumprimento das obrigações são:

- I. de 180 (cento e oitenta) a 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de parcelamento ou edificação no órgão municipal competente;
- II. de 360 (trezentos e sessenta) a 540 (quinhentos e quarenta) dias, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.



**§ 3º.** Empreendimentos de grande porte, poderão prever a conclusão em etapas, desde que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

- I. considera-se de “grande porte”, parcelamento do solo cuja área parcelada seja maior do que 2.000.000,00m<sup>2</sup> (dois milhões de metros quadrados);
- II. considera-se de “grande porte”, edificação com mais de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área construída.

**Art.241º.** A transmissão do imóvel, por ato “*inter vivos*” ou “*causa mortis*”, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

## **CAPÍTULO V – IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

**Art.242º.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbano progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

**§ 1º.** O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano é fixado da seguinte maneira:

- I. no primeiro ano a alíquota aplicada no ano anterior deverá ser aumentada em 50% (cinquenta por cento);
- II. no segundo ano a alíquota aplicada no ano anterior deverá ser aumentada em 75% (setenta e cinco por cento);
- III. nos anos seguintes a alíquota aplicada no ano anterior deverá ser aumentada em 100% (cem por cento).

**§ 2º.** O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento) sobre o valor do imóvel.

**§ 3º.** Caso a obrigação de parcelar, edificar ou de utilizar o imóvel não esteja atendida quando após o período de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança do IPTU através da alíquota máxima de 15% (quinze por cento) sobre o valor do imóvel, até que se cumpra a referida obrigação.



§ 4º. Fica vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

## **CAPÍTULO VI – DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS**

**Art.243º.** Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo poder legislativo municipal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º. O valor real da indenização:

- I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza;
- II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º. Os títulos de que trata este Artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pela Municipalidade ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista.



## **CAPÍTULO VII – TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art.244º.** Lei municipal, baseada nesta lei, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local passível de receber o direito de construir previsto nesta lei ou em legislação urbanística dela decorrente, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, mediante escritura pública, para fins de:

- I. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

**§ 1º.** A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

**§ 2º.** A lei municipal a que se refere este artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, tais como a fórmula de cálculo, os limites máximos transferíveis, os imóveis suscetíveis de receber o direito de construir transferido e outras conexas ou similares.

## **CAPÍTULO VIII – OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art.245º.** Define-se como “Operações Urbanas Consorciada” (OUC) o conjunto de intervenções coordenadas pelo Poder Executivo, com a participação de investidores privados, entidades da iniciativa privada, associações comunitárias e proprietários, objetivando introduzir projetos urbanísticos especiais, a implantação de infraestrutura básica, de equipamentos públicos ou de empreendimentos de interesse social, em áreas previamente delimitadas, de propriedade pública ou privada, segundo condições estabelecidas em Lei específica.

**§ 1º.** A operação urbana consorciada pode ser proposta ao Executivo por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse.

**§ 2º.** As operações urbanas consorciadas poderão envolver intervenções como:

- I. tratamento de áreas públicas;



- II. melhorias no sistema viário;
- III. implantação de programa habitacional de interesse público;
- IV. implantação de equipamentos públicos;
- V. recuperação do patrimônio natural e cultural;
- VI. requalificação urbana;
- VII. regularização de ocupações urbanas irregulares.

**Art.246º.** As operações urbanas consorciadas deverão ser previstas em leis específicas, estabelecendo:

- I. definição da área a ser atingida;
- II. a finalidade da operação;
- III. plano urbanístico proposto de acordo com a legislação municipal em vigor;
- IV. os procedimentos de natureza econômica, administrativa e urbanística, necessários ao cumprimento das finalidades pretendidas;
- V. os parâmetros urbanísticos para o projeto;
- VI. os incentivos fiscais e mecanismos compensatórios previstos em lei para os participantes da operação urbana ou para aqueles que por ela sejam prejudicados;
- VII. o EIV e o EIA;
- VIII. a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios recebidos;
- IX. o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação.

**§ 1º.** O plano da Operação Urbana Consorciada será apresentado à população em Audiência Pública, antes do envio do Projeto de Lei ao Legislativo Municipal.

**§ 2º.** A partir da aprovação da Lei específica, serão nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o plano da operação urbana consorciada.

**Art.247º.** A Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no



pagamento das obras necessárias à própria operação, na forma o art. 34 da Lei Federal n.º 10.257, de 2001.

**Parágrafo único:** Qualquer recurso obtido pelo Poder Público para a realização das operações urbanas somente poderá ser aplicado na própria operação.

## **CAPÍTULO IX – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art.248º.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será exigido dos empreendimentos considerados incompatíveis com o uso residencial, conforme previsão no Capítulo IV do Título IV (Normas gerais do regime Urbanístico) desta Lei, e será apresentado pelo empreendedor, devendo conter a análise do impacto urbanístico e/ou ambiental do empreendimento e a indicação das medidas destinadas a minimizar os efeitos negativos e a intensificar os positivos.

**§ 1º.** O EIV deverá considerar a interferência do empreendimento na qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. equipamentos urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação do solo;
- IV. valorização imobiliária;
- V. geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. ventilação e iluminação;
- VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

**§ 2º.** Para cumprimento do disposto no inciso V será elaborado, como parte integrante do EIV, o Relatório de Impacto na Circulação – RIC, baseado nas normas técnicas vigentes.

**Art.249º.** O Poder Executivo Municipal deverá realizar audiência pública antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida pelos moradores da área afetada ou suas associações.

**Art.250º.** Durante o período de análise, será conferida publicidade ao EIV, que ficará disponível na Prefeitura Municipal para consulta por qualquer cidadão.



**Art.251º.** O Executivo disporá sobre a regulamentação do licenciamento urbanístico diferenciado e dos procedimentos relativos à apresentação e análise do EIV, no prazo de um ano a partir da data de publicação desta Lei.

## **CAPÍTULO X – CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA**

**Art.252º.** A Contribuição de Melhoria, prevista na Constituição Federal tem como fato gerador o acréscimo do valor do imóvel localizado nas áreas beneficiadas direta ou indiretamente por obras públicas.

**Parágrafo único.** Além das diretrizes fixadas a seguir, a aplicação do instrumento pelo poder público municipal deverá seguir as disposições do Decreto Lei federal 195 de 24 de fevereiro de 1967, que dispõe sobre a cobrança de Contribuição de Melhoria.

**Art.253º.** Será devida a Contribuição de Melhoria, no caso de valorização de imóveis de propriedade privada, em virtude de qualquer das seguintes obras públicas:

- I. abertura, alargamento, pavimentação, iluminação, arborização, esgotos pluviais e outros melhoramentos de praças e vias públicas;
- II. construção e ampliação de parques, campos de desportos, pontes, túneis e viadutos;
- III. construção ou ampliação de sistemas de trânsito rápido inclusive todas as obras e edificações necessárias ao funcionamento do sistema;
- IV. serviços e obras de abastecimento de água potável, esgotos, instalações de redes elétricas, telefônicas, transportes e comunicações em geral ou de suprimento de gás, funiculares, ascensores e instalações de comodidade pública;
- V. proteção contra secas, inundações, erosão, ressacas, e de saneamento de drenagem em geral, diques, cais, desobstrução de barras, portos e canais, retificação e regularização de cursos d'água e irrigação;
- VI. construção de estradas de ferro e construção, pavimentação e melhoramento de estradas de rodagem;
- VII. construção de aeródromos e aeroportos e seus acessos;
- VIII. aterros e realizações de embelezamento em geral, inclusive desapropriações em desenvolvimento de plano de aspecto paisagístico.



**Art.254º.** A Contribuição de Melhoria a ser exigida para fazer face ao custo das obras públicas, será cobrada adotando-se como critério o benefício resultante da obra, calculado através de índices cadastrais das respectivas zonas de influência, a serem fixados em regulamentação específica a cada processo.

**§ 1º.** A determinação da Contribuição de Melhoria far-se-á rateando, proporcionalmente, o custo parcial ou total das obras, entre todos os imóveis incluídos nas respectivas zonas de influência.

**§ 2º.** A Contribuição de Melhoria será cobrada dos proprietários de imóveis do domínio privado, situados nas áreas direta e indiretamente beneficiadas pela obra.

**Art.255º.** A cobrança da Contribuição de Melhoria terá como limite o custo das obras ou a valorização delas resultante, computadas as despesas de estudos, projetos, fiscalização, desapropriações, administração, execução e financiamento, inclusive prêmios de reembolso e outras de praxe em financiamento ou empréstimos e terá a sua expressão monetária atualizada na época do lançamento mediante aplicação de coeficientes de correção monetária.

**§ 1º.** Serão incluídos nos orçamentos de custo das obras, todos investimentos necessários para que os benefícios delas decorrentes sejam integralmente alcançados pelos imóveis situados nas respectivas zonas de influência.

**§ 2º.** A percentagem do custo real a ser cobrada mediante Contribuição de Melhoria será fixada tendo em vista a natureza da obra, os benefícios para os usuários, as atividades econômicas predominantes e o nível de desenvolvimento da região.

**Art.256º.** Para cobrança da Contribuição de Melhoria, o poder público municipal deverá publicar Edital, contendo, entre outros, os seguintes elementos:

- I. delimitação das áreas direta e indiretamente beneficiadas e a relação dos imóveis nelas compreendidos;
- II. memorial descritivo do projeto;
- III. orçamento total ou parcial do custo das obras;
- IV. determinação da parcela do custo das obras a ser ressarcida pela contribuição, com o correspondente plano de rateio entre os imóveis beneficiados.



**Art.257º.** Os proprietários de imóveis situados nas zonas beneficiadas pelas obras públicas têm o prazo de 30 (trinta) dias, a começar da data da publicação do Edital para a impugnação de qualquer dos elementos dele constantes, cabendo ao impugnante o ônus da prova.

**Art.258º.** Responde pelo pagamento da Contribuição de Melhoria o proprietário do imóvel ao tempo do seu lançamento, e esta responsabilidade se transmite aos adquirentes e sucessores, a qualquer título, do domínio do imóvel.

**§ 1º.** É nula a cláusula do contrato de locação que atribua ao locatário o pagamento, no todo ou em parte, da Contribuição de Melhoria lançada sobre o imóvel.

**Art.259º.** Executada a obra de melhoramento na sua totalidade ou em parte suficiente para beneficiar determinados imóveis, de modo a justificar o início da cobrança da Contribuição de Melhoria, proceder-se-á ao lançamento referente a esses imóveis depois de publicado o respectivo demonstrativo de custos.

**Art.260º.** O órgão encarregado do lançamento deverá escriturar, em registro próprio, o débito da Contribuição de Melhoria correspondente a cada imóvel, notificando o proprietário, diretamente ou por edital, do:

- I. valor da Contribuição de Melhoria lançada;
- II. prazo para o seu pagamento, suas prestações e vencimentos;
- III. prazo para a impugnação;
- IV. local do pagamento.

**Parágrafo único.** Dentro do prazo que lhe for concedido na notificação do lançamento, que não será inferior a 30 (trinta) dias, a contribuinte poderá reclamar, ao órgão lançador, contra:

- I. o erro na localização e dimensões do imóvel;
- II. o cálculo dos índices atribuídos;
- III. o valor da contribuição;
- IV. o número de prestações.

**Art.261º.** Os requerimentos de impugnação de reclamação, como também quaisquer recursos administrativos não suspendem o início ou prosseguimento das obras e nem



terão efeito de obstar a administração a prática dos atos necessários ao lançamento e cobrança da contribuição de melhoria.

**Art.262º.** A Contribuição de Melhoria será paga pelo contribuinte da forma que a sua parcela anual não exceda a 3% (três por cento) do maior valor fiscal do seu imóvel, atualizado à época da cobrança.

**§ 1º.** O ato da autoridade que determinar o lançamento poderá fixar descontos para o pagamento à vista, ou em prazos menores que o lançado.

**§ 2º.** As prestações da Contribuição de Melhoria serão corrigidas monetariamente, de acordo com os coeficientes aplicáveis na correção dos débitos fiscais.

**§ 3º.** O atraso no pagamento das prestações fixadas no lançamento sujeitará o contribuinte à multa de mora de 12% (doze por cento), ao ano.

**§ 4º.** É lícito ao contribuinte, liquidar a Contribuição de Melhoria com títulos da dívida pública, emitidos especialmente para financiamento da obra pela qual foi lançado; neste caso, o pagamento será feito pelo valor nominal do título, se o preço do mercado for inferior.

**§ 5º.** No caso do serviço público concedido, o poder concedente poderá lançar e arrecadar a contribuição.

**Art.263º.** A dívida fiscal oriunda da Contribuição de Melhoria, terá preferência sobre outras dívidas fiscais quanto ao imóvel beneficiado.

## **TÍTULO VI – SISTEMA DE GESTÃO DEMOCRÁTICA**

### **CAPÍTULO I – DO PLANEJAMENTO**

**Art.264º.** O planejamento do Município de Jaboticatubas tem por finalidade orientar a ação da administração pública municipal e dos agentes representativos da sociedade Jaboticatubense, visando fazer com que a atuação da Municipalidade na promoção do desenvolvimento municipal observe com rigor, os princípios assumidos nesta Lei, a legislação vigente e os cenários das realidades nas quais o Município está inserido,



no sentido de estabelecer planos, programas e ações que determinem a viabilidade e a realização de sua governança.

**Art.265º.** O Planejamento Municipal tem por objetivos:

- I. auxiliar a criação das condições para assegurar a inclusão social de toda a comunidade e para desenvolver o maior contingente social de sua população e sustentar as práticas do aprendizado coletivo que tornam a riqueza possível e a liberdade real;
- II. constituir e manter a representação do sistema social da cidade, seus valores, mitos e símbolos, o imaginário, suas expectativas e sentimentos;
- III. constituir planos e programas de desenvolvimento sustentável para o Município, consolidando e contrapondo soluções ao conjunto das necessidades priorizadas, identificadas e trabalhadas com a participação comunitária;
- IV. identificar e constituir projetos, empreendimentos e ações que viabilizem a atração de investimentos para o desenvolvimento do Município como um conjunto harmônico, em que prevaleça o aumento e a distributividade da riqueza produzida pela exploração, com efetividade, dos seus recursos naturais e a criação de uma economia própria constituída sobre os seus diferenciais e sobre as oportunidades econômico-sociais dos mercados circundantes, assegurando que esse processo incorpore o conhecimento e a complexidade, gradual e consecutivamente;
- V. promover as condições para a organização e articulação das ações municipais, de modo integrado e em sinergia;
- VI. desenvolver planos e programas de comunicação e mobilização social para viabilizar as relações e interlocuções do Município com as sociedades interna e externa, e para contribuir para a construção e afirmação de sua identidade;
- VII. formular estratégias de implementação e criar as condições de viabilização dos planos e programas propostos, definindo-se as alternativas para o seu desenvolvimento e as fontes de recursos a serem utilizados.

## **CAPÍTULO II – DOS PROGRAMAS DE DESENVOLVIMENTO**

**Art.266º.** As alternativas criativas e viáveis de desenvolvimento, construídas para suportarem os planos de desenvolvimento de Jaboticatubas, serão estruturadas em programas institucionais e em alianças sociais, preferencialmente aquelas que



distribuem recursos de maneira equânime aos partícipes e apoiem o desenvolvimento sustentável.

**Parágrafo único.** Entende-se por desenvolvimento econômico sustentável, para fins da aplicação do estabelecido no *Caput* deste artigo, o conjunto de ações e empreendimentos promovidos pela Municipalidade, que resultem no aumento mensurável da renda e/ou na criação efetiva de postos de trabalho duradouros para a população do Município, ambos numa perspectiva contínua e sustentável.

**Art.267º.** Cabe ao Executivo Municipal a implementação do Plano Diretor, continuamente participativo, e dos planos e programas que dele resultam, sempre com vistas ao preceito de que a confecção e implementação devem ser articuladas e integradas ao processo participativo de elaboração do orçamento, bem como levar em conta as proposições oriundas de processos democráticos.

### **CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA**

**Art.268º.** A comunicação e a mobilização comunitária constituem um processo permanente do sistema econômico-social, dentro do princípio do desenvolvimento sustentável, devendo ser objeto de planejamento e gestão próprios, em relação às principais formas em que se consubstanciam, quais sejam, a Comunicação Interna, a Comunicação Externa, as Redes, o reforço ao Marketing da Identidade do Município e a Mobilização Social-Comunitária.

**Parágrafo único.** A gestão democrática do Sistema de Acompanhamento e Controle Social, deverá ser implementada a partir de institutos, tais como:

- I. o conselho da cidade, com representação do governo, sociedade civil e das diversas comunidades do município;
- II. conselhos e conferências municipais;
- III. audiências públicas, nas diversas regiões do Município, observando-se os princípios da ampla comunicação pública, anterioridade de divulgação do cronograma e participação à comunidade dos resultados;
- IV. consultas públicas;
- V. iniciativa popular;
- VI. plebiscito;



VII. referendo.

**Art.269º.** A Municipalidade deverá desenvolver e aplicar mecanismos de monitoramento e avaliação da administração municipal, através de um elenco de indicadores de desempenho e da qualidade para cada Plano ou Programas públicos, a ser utilizado pelos setores técnicos competentes por sua execução, baseados em reconhecimento de padrões de comportamento, nacionais e internacionais, a partir do processamento sistemático de dados e informações.

**Art.270º.** Os resultados desse desempenho da administração municipal e dos serviços por ela prestados, direta ou indiretamente, devem ser divulgados regular e sistematicamente (incluídos futuramente no portal do Município), através dos canais de comunicação com a sociedade, para sua informação, orientação e acompanhamento participativo, de acordo com o que estabelecem as legislações específicas e na ausência delas, mensalmente referidas a um ou, no máximo, 2 (dois) meses anteriores.

#### SEÇÃO I – DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

**Art.271º.** Fica estabelecido o Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE), órgão colegiado de natureza deliberativa e consultiva, com as finalidades de acompanhar, controlar, fiscalizar e avaliar as ações para a implementação do Plano Diretor, especialmente quantos às ações relacionadas ao planejamento e gestão do solo, habitação, mobilidade e saneamento ambiental.

**Art.272º.** São atribuições do CONCIDADE:

- I. apoiar a mobilização social em torno de discussões relacionadas ao Plano Diretor;
- II. zelar pela aplicação dos princípios, diretrizes e instrumentos previstos no Plano Diretor;
- III. criar grupos de trabalho temáticos de modo a sistematizar sugestões para eventual aprimoramento das normas contidas no Plano Diretor, cuidando para que esse seja revisto, pelo menos, a cada dez anos, de acordo com o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;



- IV. analisar as proposições de programas e projetos decorrentes do Plano Diretor e propor a compatibilização entre os mesmos, por meio da recomendação de estudos e da emissão de pareceres ao órgão competente, dentre outras medidas;
- V. promover eventos públicos para discussão de temas referentes à gestão urbana de interesse da comunidade, colhendo subsídios para a implementação e o aprimoramento dos programas ou projetos decorrentes do Plano Diretor;
- VI. promover a articulação e a integração entre os diversos conselhos municipais responsáveis pela fiscalização e pelo acompanhamento de políticas, programas e projetos setoriais cujas ações tenham interface com diretrizes contidas no Plano Diretor;
- VII. analisar e emitir parecer sobre projetos que possam provocar usos incompatíveis com áreas residenciais ou de interesse de preservação, visando assegurar a harmonia do uso do espaço urbano;
- VIII. convocar e coordenar a Conferência da Cidade, aprovando seu regimento interno e decidindo sobre alterações propostas por seus membros;
- IX. participar ativamente das discussões, debates e consultas sobre o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual, com vistas a incorporar as diretrizes e prioridades contidas no Plano Diretor;
- X. propor e apoiar políticas e intervenções necessárias à promoção da regularização fundiária;
- XI. participar da elaboração do Plano de Mobilidade e acompanhar a sua implementação;
- XII. apreciar Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV);
- XIII. avaliar os projetos em desenvolvimento durante o período de transição para efetivação desta lei.

**§ 1º.** Os membros do CONCIDADE serão eleitos a cada Conferência Municipal das Cidades, mediante assembleia convocada pelo Poder Executivo especificamente para esse fim.

**§ 2º.** Poderão, ainda, ser convidados a participar das reuniões do CONCIDADE representantes de órgãos e entidades públicas ou privadas, dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, bem como outros técnicos, sempre que da pauta constar tema de suas áreas de atuação.



**Art.273º.** As normas complementares necessárias ao funcionamento do CONCIDADE serão regulamentadas por Decreto, observadas as disposições desta Lei.

## SEÇÃO II – DA CONFERÊNCIA DA CIDADE

**Art.274º.** A Conferência da Cidade constitui instrumento de garantia da gestão democrática da cidade, tendo como finalidade promover processo de discussão pública sobre os assuntos referentes à política municipal de desenvolvimento urbano.

**Art.275º.** São objetivos da Conferência da Cidade:

- I. promover articulação entre os gestores públicos e a sociedade civil sobre assuntos relacionados com o planejamento territorial e a execução da política de desenvolvimento e de expansão urbana;
- II. mobilizar a população do Município para as questões relacionadas com a política de desenvolvimento e de expansão urbana, especialmente, habitação, mobilidade, saneamento ambiental e planejamento e gestão do solo;
- III. estimular a participação popular de diversos segmentos para a formulação de proposições e melhorias nos planos e programas municipais.

**Art.276º.** A Conferência da Cidade será realizada, a cada três anos, e será aberta à participação de todos os cidadãos.

**§ 1º.** Cabe ao Conselho Municipal da Cidade convocar e coordenar a Conferência da Cidade.

**§ 2º.** Resolução do Conselho Municipal da Cidade definirá as normas complementares e os procedimentos para a realização da Conferência da Cidade, observadas as disposições desta Lei.

**Art.277º.** São atribuições da Conferência da Cidade:

- I. avaliar a implementação do Plano Diretor e a execução de planos e programas relacionados com a gestão do solo, habitação, mobilidade e saneamento ambiental e propor diretrizes;
- II. avaliar a atuação do Conselho Municipal da Cidade;
- III. eleger os membros do Conselho Municipal da Cidade representantes da sociedade civil e seus respectivos suplentes;



IV. sugerir propostas de alteração do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua revisão.

#### **CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**

**Art.278º.** Compete aos órgãos que compõem a Administração Pública direta e indireta do Município a execução da política de desenvolvimento urbano, observando-se os objetivos, as diretrizes e os instrumentos previstos nesta Lei.

**Art.279º.** O Poder Executivo Municipal deverá realizar revisão da estrutura orgânica, das competências e dos procedimentos da Administração Pública Municipal, no prazo não superior a um ano, com o objetivo de criar condições administrativas para que possa desempenhar o papel de instância gestora do Plano Diretor e importante agente do desenvolvimento urbano, social, ambiental e econômico do Município de Jaboticatubas.

**Art.280º.** São diretrizes para a revisão da estrutura orgânica e dos procedimentos da Administração Pública Municipal de que trata o artigo anterior:

- I. criar órgão específico voltado ao planejamento e à gestão territorial, com atribuições para a execução da política de desenvolvimento e de expansão urbana e da política habitacional, tais como, a elaboração e o acompanhamento do Plano Diretor; o exercício do poder de polícia administrativa e o desenvolvimento de programas habitacionais;
- II. incorporar os objetivos, as diretrizes e os instrumentos previstos nesta Lei às competências institucionais dos órgãos e instituições que compõem a Administração Pública Municipal direta e indireta;
- III. realizar a integração estratégica dos órgãos da Administração Pública Municipal que possuem interface com a política de desenvolvimento e de expansão urbana;
- IV. revisão das atribuições conferidas às Secretárias existentes atualmente, de forma a suprir lacunas e desconformidades entre as atribuições anteriores e as necessidades oriundas das disposições desta Lei, bem como para suprir sobreposição de atribuições.



## **TÍTULO VII – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art.281º.** Os processos de licenciamento e aprovação iniciados na vigência das Leis anteriores para parcelamento registrado e edificação, cujas obras tenham se iniciado até a data de promulgação desta Lei, poderão optar por serem regulamentados pela legislação anterior.

**Art.282º.** As normas aqui estabelecidas não isentam da elaboração das legislações complementares a esta Lei, especialmente aquelas relativas a meio ambiente, parcelamento, uso e ocupação do solo, código edificações e código de posturas.

**Art.283º.** No sentido de garantir a implementação deste Plano Diretor, o Poder Público deverá:

- I. elaborar toda a sua regulamentação de acordo com o indicado;
- II. proceder a revisão das legislações urbanísticas e demais legislações complementares a este Plano Diretor, principalmente no que se refere ao Código de Obras;
- III. estabelecer regulamentação específica incrementando o serviço municipal de fiscalização;
- IV. uniformizar e racionalizar todos os conselhos municipais no sentido de lhes dar uma estrutura e dinâmica correspondentes aos papéis que desempenham no contexto deste Plano;
- V. desenvolver, quando for o caso, a reestruturação do Executivo Municipal, no sentido de adequá-lo ao disposto no Plano Diretor e habilitá-lo para sua aplicação;
- VI. estabelecer um programa intensivo de parcerias que contribuam e resultem no desenvolvimento do Município;
- VII. elaborar cadastro técnico multifinalitário que possa apoiar todas as ações administrativas e de planejamento municipal;
- VIII. atualizar a planta genérica de valores;
- IX. revisar o Código de Obras conforme parâmetros e diretrizes dispostos pelo Plano Diretor.

**Art.284º.** Deverão, o Executivo e Legislativo Municipal, à luz da legislação federal e estadual existente e das avaliações prospectivas das realidades atuais, concitados a preparar, no mesmo período, uma revisão e consolidação das políticas tributárias,



fiscal e compensatória e, em seguida, da legislação e processo municipais que disciplinam a matéria, no sentido de estabelecer a participação adequada dessas políticas na promoção do desenvolvimento sustentável do Município.

**Art.285º.** A Prefeitura Municipal promoverá a capacitação sistemática dos funcionários municipais para garantir a aplicação e a eficácia desta Lei e do conjunto de normas urbanísticas.

**Art.286º.** Ao Poder Executivo Municipal caberá ampla divulgação do Plano Diretor e das demais normas municipais, em particular as urbanísticas, através dos meios de comunicação disponíveis e da distribuição de cartilhas e similares, além de manter exemplares acessíveis à comunidade.

**Art.287º.** O Poder Executivo deverá guardar, zelar e disponibilizar de forma pública e acessível, todas as informações em meio digital referentes a este plano, incluindo seus anexos.

**Art.288º.** Ficam revogadas disposições em contrário e as seguintes Leis Municipais:

- I. Lei 2.464, de 25 de maio de 2016 (Plano Diretor);
- III. Lei 2.876, de 11 de outubro de 2023 (Condomínio de Lotes).

**Art.289º.** O Plano Diretor de Desenvolvimento de Jaboticatubas deverá ser atualizado e revisado no prazo máximo de 10 (dez) anos, período que poderá ser ajustado de acordo com a ocorrência de mudanças que influenciem a dinâmica do Município ou determinação originada da Conferência da Cidade.

**Art.290º.** São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

- I. ANEXO I – MAPA DE MACROZONEAMENTO MUNICIPAL;
- II. ANEXO II – MAPA DE ZONEAMENTO URBANO;
- III. ANEXO III – QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS;
- IV. ANEXO IV - LOCALIZAÇÃO ADMISSÍVEL POR USOS;
- V. ANEXO V – QUADRO DE CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS;
- VI. ANEXO VI - EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO;
- VII. ANEXO VII – VAGAS DE GARAGEM;



VIII. ANEXO VIII – MAPA DAS ÁREAS DE RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO E  
CONTROLE ESPECIAL;

IX. ANEXO IX – MAPA DAS ÁREAS DE RELEVANTE INTERESSE ECOLÓGICO;

X. ANEXO X – MAPA DE CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA E MOBILIDADE URBANA;

XI. ANEXO XI – MAPA DE SETORES PARA FISCALIZAÇÃO.

**Art.291º.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Mando, portanto, a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpra e faça cumprir tão inteiramente como nela se consta.

Prefeitura de Jaboticatubas, aos \_\_\_\_ dias do mês de julho de 2024.

**ENEIMAR ADRIANO MARQUES**

**Prefeito Municipal**