PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 020 - E/2023.

INSTITUI O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

O Povo do Município de Conselheiro, por seus representantes, decretou:

TÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS FUNDAMENTAIS DO PLANO DIRETOR

Art. 1° - O Plano Diretor do Município de Conselheiro Lafaiete, abrangendo todo o território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento municipal sob os aspectos físico, ambiental, cultural, social e econômico, promovendo o direito à cidade sustentável definido como o direito à moradia, ao patrimônio cultural e ambiental protegidos, à infraestrutura urbana, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações, atendendo as aspirações da sociedade e orientando as ações do poder público e da iniciativa privada.

§ 1° - A promoção do desenvolvimento municipal tem como princípio fundamental o cumprimento das funções sociais da propriedade e da cidade, em conformidade com a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade.

§ 2° - A função social da propriedade é cumprida quando a mesma atende aos critérios de ocupação e uso do solo, às diretrizes do desenvolvimento social e econômico e às diretrizes da preservação ambiental e cultural do município, assim como demais exigências previstas em lei, considerando:

I. o aproveitamento socialmente justo e racional do solo;
II. o respeito ao patrimônio cultural;
III. a demanda e acessibilidade de equipamentos e serviços públicos;
IV. a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, respeitando o meio ambiente;
V. a utilização compatível com a segurança, saúde e bem estar da população.

§ 3° - A função social da cidade é cumprida quando, além de atender ao disposto nesta lei, contribuir para garantir o pleno acesso de todos os cidadãos:

I. à moradia;
II. aos serviços públicos essenciais e aos equipamentos urbanos e comunitários;
III. ao bem-estar físico, cultural e ambiental.

Art. 2° - São princípios fundamentais para o Plano Diretor Municipal:

I. sustentabilidade, em ação integrada do planejamento e gestão territoriais com as políticas ambientais, culturais, sociais e econômicas;
II. dinamização do turismo de forma responsável, sustentável e regenerativa;
III. acesso à cultura de forma democrática, como direito de todos os cidadãos, consolidando-a como um vetor do desenvolvimento sustentável;
IV. inclusão social e combate à desigualdade, com provimento e condições de acesso a serviços públicos que assegurem direitos sociais básicos nas áreas de educação, saúde e assistência social;
V. gestão democrática e participativa.

Art. 3° - São objetivos fundamentais do Plano Diretor Municipal:

I. orientar o crescimento e o desenvolvimento sustentável, por meio da ordenação da ocupação e do uso do solo no território municipal;
II. controlar a expansão urbana e evitar o processo de parcelamento irregular;
III. assegurar o cumprimento da função social da propriedade coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos;
IV. garantir o direito à moradia digna, o acesso à infraestrutura, aos serviços públicos e ao desenvolvimento social;
V. elevar a qualidade ambiental do município por meio da preservação e recuperação do meio ambiente e do fortalecimento da gestão ambiental local;
VI. promover a qualidade de vida de modo a assegurar a inclusão e a equidade social;
VII. promover o dinamismo econômico do município, tanto nas áreas urbanas como nas áreas rurais;
VIII. implementar a gestão democrática e participativa, garantindo a participação de todos os segmentos da sociedade nesse processo.

TÍTULO II – DAS ESTRATÉGIAS PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 4° - São estratégias para o desenvolvimento sustentável do município

I. orientar e controlar o uso e a ocupação do solo e a expansão urbana, de forma a ampliar a qualidade urbana das áreas ocupadas e em processo de ocupação, garantindo segurança, bem estar e usufruto dos espaços públicos a todos os cidadãos;
II. promover a proteção dos recursos naturais e a manutenção do equilíbrio ecológico, como direito de todos;
III. proteger e valorizar o patrimônio cultural do município;
IV. ampliar a diversificação e a integração das atividades econômicas locais, nas áreas urbanas e nas áreas rurais;
V. trabalhar de forma integrada a oferta e a demanda turística, articulando-as às atividades culturais e de esporte lazer, como vetores do desenvolvimento sustentável;
VI. promover a integração intersetorial, territorial e regional das diferentes políticas sociais, e destas com as demais políticas públicas, de forma a ampliar a sua efetividade na promoção da qualidade de vida da população local e o resgate dos grupos em situação de risco e vulnerabilidade;
VII. fortalecer a gestão municipal, por meio de ações de transparência e efetividade no atendimento às necessidades da população e implantação de programas permanentes de qualificação de seus quadros;
VIII. fortalecer a capacidade municipal de arrecadação e captação de recursos, visando o incremento dos investimentos para dotar o município de infraestrutura necessária para o seu crescimento e desenvolvimento econômico, social, cultural e ambientalmente sustentável;
IX. fortalecer a participação da sociedade na formulação, na implantação, no monitoramento e na avaliação das políticas públicas municipais, visando a sua maior efetividade e focalização, considerando a população alvo de cada uma delas;
X. ampliar, fortalecer e qualificar as parceiras no setor público e no setor privado.

Art. 5° - A viabilização das estratégias enunciadas acima, considerando os princípios e objetivos fundamentais do Plano Diretor, se apoia em um conjunto de diretrizes e ações nas seguintes dimensões:

I. do ordenamento territorial, que se refere à organização das áreas urbanas e rurais, considerando a proteção ao patrimônio cultural e ambiental, aos parâmetros urbanísticos, às diretrizes para a mobilidade e acessibilidade e aos instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade que poderão ser utilizados no município;
II. do meio ambiente, que se refere à proteção ambiental;
III. do desenvolvimento econômico, que se refere às atividades econômicas em geral, nas áreas urbanas e rurais, ao turismo e à cultura, como vetores de desenvolvimento;
IV. do desenvolvimento social, que se refere ao conjunto das políticas sociais, incluindo esporte e lazer e às diretrizes para a segurança pública;
V. institucional, que se refere à gestão do plano diretor.

Parágrafo Único – Integra este Plano Diretor os Relatórios Técnicos produzidos no seu processo de elaboração, contendo diagnósticos e proposições preliminares, assim como o Relatório do Processo Participativo, que registra a participação social nesse processo, ambos entregues ao Executivo Municipal.

TÍTULO III – DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E AÇÕES PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 6° - A definição de princípios, diretrizes e ações para o ordenamento territorial tem como referência, principalmente, o Objetivo do Desenvolvimento Sustentável (ODS) 6 – Assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todos, e o Objetivo do Desenvolvimento Sustentável (ODS) 11 – Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

Parágrafo Único – De forma complementar, a política municipal de ordenamento territorial se expressa no estabelecimento de zonas de usos diversos, a partir da proteção do patrimônio cultural e ambiental, das vocações, tendências, potencialidades e restrições advindas das diferentes realidades e da capacidade de suporte das infraestruturas instaladas e/ou projetadas, tratando de maneira abrangente todo o território municipal.

Capítulo I – Dos Princípios da Política de Ordenamento Territorial

Art. 7° - São princípios gerais da política de ordenamento territorial:

I. garantir o direito a uma cidade sustentável, entendida como aquela que proporciona o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações;
II. adequar o adensamento construtivo e populacional à capacidade de suporte físico e infra estrutural das diversas porções do território;
III. promover a distribuição dos equipamentos urbanos comunitários, dos espaços livres de uso público e das áreas verdes, de forma a atender à população residente em todas as áreas do Município;
IV. fomentar a diversidade econômica no Município, disciplinando a instalação de atividades não residenciais e criando mecanismos para a disseminação de centralidades regionais no território;
V. garantir a unidade do tecido urbano, a articulação entre as áreas urbanas e o respeito às especificidades locais;
VI. promover a inclusão social e combate à desigualdade, com provimento e condições de acesso a serviços públicos que assegurem direitos sociais básicos nas áreas de educação, saúde e assistência social;

VII. garantir a adequação do parcelamento e da ocupação do solo às condições ambientais das várias porções do território;
VIII. proporcionar o acesso da população à rede de transporte coletivo de qualidade, bem como disponibilizar infraestrutura de suporte à utilização de modos de transporte não motorizados;
IX. preservar, proteger, recuperar e valorizar os espaços públicos, o meio ambiente e o patrimônio cultural municipal;
X. assegurar a produção de habitação de interesse social (HIS), desenvolvendo e implementando estratégias para a viabilidade de unidades habitacionais a preços acessíveis a todas as faixas de renda familiar;
XI. constituir medidas de sustentabilidade urbano-ambiental, proteger os cursos d'água e as áreas verdes, especialmente aquelas ameaçadas de degradação, assegurando a sustentabilidade da flora e da fauna;

Capítulo II – Das Diretrizes da Política de Ordenamento Territorial

Art. 8° - São diretrizes para a organização do território do Município de Conselheiro Lafaiete:

I. a democratização do uso do espaço público;
II. a promoção do equilíbrio das funções da cidade e garantia da diversidade nos processos de ocupação do território de forma a:
    a) orientar o crescimento e o desenvolvimento sustentável, por meio da ordenação da ocupação e do uso do solo no território municipal;
    b) promover a qualidade de vida de modo a assegurar a inclusão e a equidade social;
    c) controlar a expansão urbana e evitar o processo de parcelamento irregular;
    d) adotar soluções para implementação de estratégias eficientes para a mobilidade urbana, priorizando o transporte coletivo e os modais de transporte não motorizados.
    e) elevar a qualidade ambiental do município, por meio da preservação e recuperação do meio ambiente e do fortalecimento da gestão ambiental local;
    f) promover o dinamismo econômico do município, tanto nas áreas urbanas como nas áreas rurais;
    g) implementar a gestão democrática e participativa, garantindo a participação de todos os segmentos da sociedade nesse processo;
    h) integrar as ações relativas às políticas setoriais associadas à política urbana e ambiental.
III. a proteção dos recursos naturais e a promoção do equilíbrio ecológico;
IV. a proteção ao patrimônio cultural;
V. o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
VI. a conformação de um ambiente urbano dotado de densidade urbana adequada, caracterizado pelo policentrismo e pelos usos mistos, articulado à mobilidade urbana sustentável e eficiente, conjugando funções públicas, moradia, atividades econômicas, sociais e de lazer, com espaços para circulação de pedestres e de veículos;
VII. a utilização racional da infraestrutura urbana, compatibilizando o ordenamento territorial e os parâmetros urbanísticos com a capacidade de suporte das diversas porções do território
VIII. a descentralização das atividades urbanas, com a disseminação de bens, serviços e infraestrutura no território urbano, consideradas as dinâmicas local e regional
IX. a utilização da propriedade pública e privada de forma compatível com a segurança da população e com o direito de vizinhança;
X. a ocupação de vazios urbanos e expansões urbanas planejadas, visando a resiliência urbana e a sustentabilidade ambiental;

XI. a definição de uma política municipal de habitação de interesse social e de diretrizes para a regularização urbanística, ambiental e fundiária para as áreas ocupadas irregularmente, sejam elas públicas ou privadas, por população de baixa renda;
XII. a recuperação e a ampliação do usufruto dos espaços públicos, contribuindo para a inclusão social, a melhoria da qualidade urbana e a garantia do direito de todos à cidade;
XIII. o disciplinamento das obras e das atividades causadoras de impacto ambiental e urbanístico, em relação às quais deverão ser adotados procedimentos especiais para efeito de licenciamento;
XIV. a minimização de situações de risco geológico potencial e efetivo;
XV. a ampliação dos índices de permeabilidade do solo em áreas públicas e particulares;
XVI. o controle das ações de decapeamento do solo e os movimentos de terra, de forma a evitar o assoreamento de represas, córregos, barragens e lagoas;
XVII. a captura e o compartilhamento público e coletivo do incremento no valor da terra e da propriedade decorrentes de processos de desenvolvimento urbano, projetos de infraestrutura e investimentos públicos, colocando em prática medidas para prevenir sua captura exclusivamente privada.

Capítulo III - Do Macrozoneamento Municipal

Art.9° – O território municipal divide-se nas seguintes Macrozonas, conforme Anexo I – Macrozoneamento Municipal:

I. Macrozona Rural (ZR) – corresponde às áreas pertencentes ao território municipal destinadas às atividades agropecuárias, de silvicultura e de reflorestamento, respeitada a legislação ambiental federal, estadual e municipal, onde o módulo mínimo de parcelamento do solo é de dois hectares, conforme definido pelo INCRA, excluindo-se as áreas delimitadas por polígonos de perímetros urbanos;
II. Macrozona Urbana I (ZU I) – corresponde às áreas delimitadas por polígonos de perímetros urbanos no distrito sede do município, já ocupadas pelos usos urbanos e/ou comprometidas com esses usos em função dos processos de ocupação do solo instalados;
III. Macrozona Urbana II (ZU II) – corresponde às áreas delimitadas por polígonos de perímetros urbanos do município, no distrito de Buarque de Macedo, como também dos povoados de Gagé, Rancho Novo, Almeidas, São Vicente, São Gonçalo e Três Barras, já ocupadas pelos usos urbanos e/ou comprometidas com esses usos em função dos processos de ocupação do solo instalados;
IV. Macrozona de Segurança Hídrica dos Mananciais do Almeidas e da Varginha (ZSH) – corresponde:
    a) às áreas rurais e urbanas a montante da captação de água ETA Almeidas, principal manancial de abastecimento público, pertencentes à bacia hidrográfica do ribeirão Almeidas, drenada pelos córregos do Barreiro ou Bom Retiro, Roça Grande, Mata-Cavalo e Cumbé, da Capela e Rancho Novo, segundo a toponímia das bases cartográficas do IBGE, as quais deverão ser objeto de tratamento específico visando a sua proteção, sob o aspecto da disponibilidade hídrica, da qualidade das águas deste manancial de abastecimento público, com medidas de prevenção da erosão dos solos, do assoreamento e da poluição dos corpos d'água;
    b) às áreas dos cursos d'água contribuintes do ribeirão da Varginha, no território municipal, à montante da captação já licenciada e em implantação naquele manancial;
V. Macrozona de Segurança Hídrica e Geotécnica do Manancial do Ribeirão Bananeiras (ZSHG) – corresponde às áreas rurais e urbanas pertencentes à totalidade da bacia

hidrográfica de contribuição do Ribeirão Bananeiras, que serão objeto de tratamento específico, visando a sua proteção, sob o aspecto da disponibilidade hídrica e da qualidade das águas deste manancial de abastecimento público, que inclui o manancial da Jacuba, como também sob o aspecto da segurança geotécnica, com medidas de prevenção da erosão dos solos, do assoreamento dos corpos d'água, das inundações e de escorregamentos nas encostas, aplicando-se o estabelecido no eixo Segurança Hídrica da política ambiental deste Plano Diretor;

VI. Macrozona de Controle Aeroportuário (ZCA) – até que o Aeroporto Municipal localizado no distrito de Buarque de Macedo seja regularizado, fica estabelecida esta ZCA como medida preventiva para a sua proteção e segurança, assim como de seu entorno, nos termos da legislação e resoluções federais em vigor, dividida, segundo o Regulamento Brasileiro da Aviação Civil nº 161/2011 (RBAC 161/2011), da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), em:
   a) ZCA 1 – correspondente à potencial Curva de Nível de Ruído 1, traçada a partir dos pontos nos quais o nível de incômodo sonoro é potencialmente nocivo aos circundantes;
   b) ZCA 2 – correspondente à potencial Curva de Nível de Ruído 2, traçada a partir dos pontos nos quais o nível de incômodo sonoro é moderado;

VII. Macrozona de Proteção Ambiental (ZPA) – corresponde às Áreas de Preservação Permanente (APP) protegidas pela legislação ambiental nos níveis federal, estadual e municipal, sendo que o município poderá criar novas áreas classificadas como Zonas de Proteção Ambiental nas regiões que considera importante proteger;

VIII. Macrozona de Equipamentos e Serviços de Porte (ZEP) – Corresponde às áreas destinadas à dinamização da economia do município, preferencialmente voltadas para as potencialidades econômicas locais, sendo permitida a implantação de empreendimentos de médio e grande porte, além de equipamentos de uso coletivo com grau de incomodidade que os impeçam de conviver em locais próximos ao uso residencial, mediante licenciamento fundamentado em estudos de impacto ambiental e urbanístico, sendo que na ZEP não será permitido o uso residencial;

IX. Zona Urbana Controlada (ZUC) – corresponde às áreas das Zonas Urbanas inseridas nas Macrozonas de Segurança Hídrica e de Segurança Hídrica e Geotécnica, onde os usos permitidos deverão se submeter a medidas de controle e compensações por processos de terraplanagens, aterros, edificação, adensamento construtivo, verticalização e impermeabilização do solo, de forma a evitar riscos e o comprometimento da recarga dos aquíferos e da drenagem urbana, conforme definido no Zoneamento Urbano e nos parâmetros urbanísticos deste Plano Diretor e demais legislações complementares.

§ 1° - Os polígonos de perímetros urbanos mencionados nas Macrozonas Urbana I e II serão descritos em legislação especifica.

§ 2° - O território da ZSH será objeto de tratamento específico, visando a sua proteção, sob o aspecto da disponibilidade hídrica, da qualidade das águas do manancial, com medidas de prevenção e de gestão contra os riscos de erosão dos solos, do assoreamento e da poluição dos corpos d'água, aplicando-se o estabelecido no eixo Segurança Hídrica da política ambiental deste Plano Diretor.

§ 3° - São usos permitidos na ZCA 1 a agricultura, a pesca, os reflorestamentos, a silvicultura e a extração de recursos naturais.

§ 4° - São usos permitidos com medidas de redução de nível de ruído na ZCA 1 terminais rodoviários, ferroviários, aeroportuários, de carga e passageiros ou empreendimentos equivalentes.

§ 5° -São usos permitidos na ZCA 2:

I. agricultura, pesca, reflorestamentos, silvicultura, extração de recursos naturais;
II. estádios de esportes ao ar livre, ginásios;
III. parques, parques de diversões, acampamentos ou empreendimentos equivalentes.

§ 6° - São usos permitidos com medidas de redução de nível de ruído na ZCA 2:

I. indústrias em geral;
II. serviços de utilidade pública como cemitérios, crematórios, estações de tratamento de água e esgoto, reservatórios de água, geração e distribuição de energia elétrica, Corpo de Bombeiros ou empreendimentos equivalentes;
III. serviços de comunicação como estações de rádio e televisão ou empreendimentos equivalentes;
IV. campos de golfe, hípicas e parques aquáticos;
V. serviços governamentais como postos de atendimento, correios, aduanas ou empreendimentos equivalentes;
VI. terminais rodoviários, ferroviários, aeroportuários, de carga e passageiros ou empreendimentos equivalentes;
VII. estacionamentos, edifício garagem ou empreendimentos equivalentes;
VIII. hospitais, sanatórios, clínicas, casas de saúde, centros de reabilitação ou empreendimentos equivalentes;
IX. igrejas, auditórios, centros culturais, museus, galerias de arte, cinemas, teatros ou empreendimentos equivalentes;
X. escritórios, salas comerciais, consultórios ou empreendimentos equivalentes;
XI. comércio atacadista e comércio varejista.

§ 7° - Não são usos permitidos na ZCA 2:

I. residências uni e multifamiliares;
II. alojamentos temporários como hotéis, motéis e pousadas ou empreendimentos equivalentes;
III. locais de permanência prolongada como presídios, orfanatos, asilos, quartéis, mosteiros, conventos, apart hotéis, pensões ou empreendimentos equivalentes;
IV. universidades, bibliotecas, faculdades, creches, escolas, colégios ou empreendimentos equivalentes.

§ 8° - A implantação e funcionamento das atividades permitidas deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos no Plano Diretor e demais legislações complementares.

Capítulo IV - Dos Perímetros Urbanos

Art. 10 - Os perímetros urbanos correspondentes à Macrozona Urbana I (ZU I) e Macrozona Urbana II (ZU II) serão descritos em lei específica.

§ 1° - As propriedades seccionadas pelo limite dos perímetros urbanos serão consideradas urbanas, caso a parcela remanescente na Zona Rural seja inferior ao módulo mínimo de parcelamento admitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), no município de Conselheiro Lafaiete, que corresponde a 2 (dois) hectares.

§2° - Os procedimentos para alteração de uso rural para uso urbano de propriedades rurais situadas dentro do perímetro urbano estão definidos no Título IV – Dos Instrumentos de Política Urbana, Capítulo IV – Outorga Onerosa de Alteração de Uso, assim como na Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Capítulo V - Do Zoneamento Urbano

Art.11 – O Zoneamento Urbano da Sede Municipal detalha o zoneamento das áreas urbanas segundo suas condições de ocupação e adensamento em função da infraestrutura urbana disponível, das condições de drenagem pluvial e fluvial, do sistema viário, e da presença de patrimônio ambiental e/ou cultural.

Art.12 – O Zoneamento Urbano compreende as seguintes Zonas, conforme Anexo II – Zoneamento Urbano:

I. Zona Central (ZCE) - corresponde às áreas do Centro da Sede Municipal, onde se situam atividades comerciais e de prestação de serviços de atendimento a todo o município, assim como equipamentos institucionais, com ocupação caracterizada por usos diversos como residências uni e multifamiliares, comércio, serviços e uso institucional, sendo possível a instalação desses usos diversos, admitindo-se processos de verticalização desde que obedecidos todos os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor;
II. Centralidades Regionais (CentR) - correspondem a trechos lindeiros às Vias Estruturantes Municipais, constituindo-se em centralidades regionais para atendimento às regiões do entorno dessas vias, onde devem se situar preferencialmente atividades não residenciais de atendimento geral, sem excluir o atendimento local, admitindo maior adensamento e concentração de atividades econômicas mediante condicionantes que contribuam para a qualificação urbanística do espaço urbano;
III. Zona de Ocupação Moderada (ZOM) - as Zonas de Ocupação Moderada correspondem à maior extensão das áreas urbanas, com uso predominantemente residencial, sendo admitidos os usos comercial e serviços de atendimento local, sendo categorias das ZOM:
    a) ZOM 1 – corresponde às áreas que apresentam condições desfavoráveis ao adensamento decorrentes de relevo acidentado, necessidade de investimentos em infraestrutura viária, acessibilidade, redes de abastecimento de água, energia elétrica e esgotamento sanitário, as quais serão prioritárias para a complementação e finalização de obras de infraestrutura, observadas as necessidades de articulação com o restante da malha viária urbana e regularização de empreendimentos não classificados como de interesse social;
    b) ZOM 2 – corresponde aos bairros tradicionais próximos à área central e/ou aqueles onde há presença de uso habitacional social ou habitações destinadas ao mercado popular, onde é necessário o controle do adensamento evitando as transformações urbanas radicais, tais como expulsão de moradores e atividades tradicionais, perda de referências simbólicas e de identidade;
    c) ZOM 3 – corresponde às áreas onde é possível o adensamento moderado, em função de suas características de relevo, infraestrutura, acessibilidade e de ocupação.
IV. Zona de Ocupação Preferencial (ZOP) - corresponde às áreas urbanas de uso residencial nas quais é estimulada a ocupação em decorrência das condições adequadas do sítio natural, infraestrutura e acessibilidade, sendo admitidos usos comerciais e serviços de atendimento local;
V. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) - corresponde às áreas públicas ou privadas, destinadas à habitação de interesse social para população com renda familiar de até três salários mínimos, incluindo conjuntos habitacionais e ocupações precárias e irregulares,

carentes em infraestrutura, equipamentos e/ou serviços urbanos, as quais deverão ser objeto de programas de complementação de infraestrutura urbana, social e viária e programas habitacionais e de regularização de interesse social, assim como aquelas destinadas a futuras ocupações, sendo:

a) ZEIS 1 – para ocupações existentes;
b) ZEIS 2 – para futuras ocupações e instalação de equipamentos comunitários.

VI. Zona de Diversificação Econômica (ZDE) - corresponde às áreas destinadas à dinamização da economia do município, preferencialmente voltadas para as potencialidades econômicas locais, mescladas ao uso residencial, sendo permitidos usos econômicos e institucionais de médio e grande porte, com controle do grau de incomodidade, definidos mediante licenciamento e elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

VII. Zona de Empreendimentos de Porte (ZEP) - corresponde às áreas destinadas à dinamização da economia do município, preferencialmente voltadas para as potencialidades econômicas locais, sendo permitida a implantação de empreendimentos de médio e grande porte, bem como de equipamentos de uso coletivo com grau de incomodidade que os impeçam de conviver em locais próximos ao uso residencial, mediante licenciamento fundamentado em estudos de impacto ambiental e urbanístico, não sendo permitido o uso residencial;

VIII. Zona de Expansão Urbana (ZEU) - corresponde às áreas não ocupadas dentro do perímetro urbano da sede municipal e propícias à ocupação urbana pelas condições do sítio natural e possibilidade de instalação de infraestrutura, respeitando-se as Áreas de Preservação Permanente (APP) previstas na legislação ambiental, as áreas de risco de inundação e aquelas com declividade acima de 30%, devendo ser definidos os parâmetros de ocupação por equipe da Prefeitura, durante o processo de aprovação, de acordo com as características da área do empreendimento e obedecidas as premissas estabelecidas no Plano Diretor;

IX. Zona Urbana Especial (ZUE) – corresponde às áreas incluídas na Macrozona Urbana II (ZU II), no distrito de Buarque de Macedo, como também dos povoados de Gagé, Rancho Novo, Almeidas, São Vicente, São Gonçalo e Três Barras, conforme estabelecido no Capítulo I - Do Macrozoneamento Municipal deste Título;

X. Zona de Proteção Ambiental (ZPA) - corresponde às áreas protegidas pela legislação ambiental, federal, estadual e/ou municipal, inseridas nas áreas urbanas, compreendendo, dentre outros, parques municipais e áreas destinadas à recuperação ambiental, implantação de áreas de lazer e recreação pública, suporte à estruturação do espaço urbano, sendo que o município poderá criar novas áreas classificadas como Zonas de Proteção Ambiental nas regiões que considera importante proteger;

XI. Zonas de Conexão Ambiental (ConexAmb) - são consideradas Zonas de Conexões Ambientais as porções das áreas urbanas em fundos de vale, se constituindo em diretriz para a conformação de uma rede de qualificação ambiental, voltadas para a proteção de cursos d'água e nascentes e prevenção de inundações e processos erosivos, bem como para a disponibilização de áreas vegetadas e permeáveis e espaços propícios ao exercício de atividades de esporte e lazer.

§ 1° - Com relação à ZCE, serão adotadas medidas de contenção do processo de verticalização nas áreas pertencentes à Área de Interesse Cultural 1 (AIC 1), sobreposta à mesma, onde se concentram as edificações de referência histórico-culturais.

§ 2° - As áreas de Centralidades Regionais poderão ser estendidas e/ou estabelecidas novas áreas, em função da dinâmica urbana do município, correspondendo a porções territoriais nas quais devem ser formadas redes de deslocamento a pé e cicloviárias que propiciem o acesso de residentes e usuários ao comércio, aos serviços, aos equipamentos comunitários e de lazer e às

áreas verdes, bem como ao sistema de transporte coletivo, garantindo a expansão da urbanidade na escala local a todos, aplicando-se a elas:

a) as áreas de Centralidades Regionais que atendam a bairros com predominância de famílias de baixa renda são prioritárias para a implantação de equipamentos comunitários.
b) a ZCE e as Centralidades Regionais deverão receber o tratamento de calçadas adequado para permitir o trânsito seguro de pedestres, a acessibilidade universal aos espaços públicos e edificações, bem como a utilização segura dos meios de transporte coletivo.
c) nas ZCE, ZDE e Centralidades Regionais poderão ser instalados parklets a partir de critérios a serem definidos pela Prefeitura Municipal, com prévia autorização do Executivo, para estimular a substituição de vagas de estacionamento de veículos por espaços de lazer, devendo os parklets e os elementos nele instalados ser acessíveis ao público em geral, sendo vedada sua utilização exclusiva por seu mantenedor.

§ 3° - As ZEIS deverão integrar programas municipais de habitação de interesse social e/ou programas municipais de regularização, sendo que as intervenções deverão se dar de forma integrada a programas e projetos das demais políticas sociais e de geração de renda, privilegiando a intersetorialidade das políticas e o enfoque territorial para a efetividade dessas intervenções, tanto na transformação desses espaços como no empoderamento da sua população.

§4° - Para as ZEIS 1, no caso de programas de regularização jurídica, urbanística e ambiental, poderão ser utilizados parâmetros especiais, mediante cadastramento e no âmbito de programas de regularização de interesse social, sendo que ZEIS 1 dispersas na Sede Municipal que não se encontrem mapeadas no Plano Diretor deverão ser objeto de cadastro e integram automaticamente essa classificação.

§5° - Para as ZEIS 2, com previsão de projetos futuros, deverão ser utilizados parâmetros definidos neste Plano Diretor, aplicando-se a elas:

a) o incentivo à participação comunitária no processo de delimitação, planejamento, urbanização e regularização jurídica;
b) a correção de situações de riscos ocasionais por ocupações de áreas impróprias à habitação, evitando-se sempre que possível as remoções;
c) o estabelecimento de condições de habitabilidade, por meio de investimentos em infraestrutura urbana e de saneamento, adequação de moradias e implantação de equipamentos sociais e comunitários.

§6° - Com relação à ZOM 1, nas ações previstas para complementação de infraestrutura e regularização de empreendimentos, é proibido o lançamento de águas pluviais em redes públicas sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal e de dejetos de esgotos em cursos d'água e/ou em redes públicas sem a prévia autorização da concessionária responsável pelos serviços de saneamento básico, referentes a abastecimento de agua e esgotamento sanitário, que definirá também a necessidade e o local para a instalação de uma Estação de Tratamento de Esgotos (ETE), sob a responsabilidade do empreendedor.

§7° - Na implantação das Zonas de Conexão Ambiental (ConexAmb), serão consideradas as situações de zoneamento, ocupação e propriedade dos terrenos envolvidos, sendo que, nos casos em que houver restrição de ocupação, poderão ser aplicados os instrumentos da Transferência do Direito de Construir (TDC), das Operações Urbanas e, ainda da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC), nesse caso como compensação pelas áreas inseridas nas ConexAmb.

§8° - A ocupação nas zonas descritas no Zoneamento Urbano deverá observar o disposto no Capítulo I - Do Macrozoneamento Municipal, com relação à Zona Urbana Controlada (ZUC), que corresponde às áreas das Zonas Urbanas inseridas nas Macrozonas de Segurança Hídrica e de Segurança Hídrica e Geotécnica, onde os usos permitidos deverão se submeter a medidas de controle e compensações por processos de terraplanagens, aterros, edificação, adensamento construtivo, verticalização e impermeabilização do solo, de forma a evitar riscos e o comprometimento da recarga dos aquíferos e da drenagem urbana, conforme definido no Zoneamento Urbano e nos parâmetros urbanísticos deste Plano Diretor e demais legislações complementares.

Art. 13 - Os parâmetros de uso e ocupação do solo para cada zona estão estabelecidos nos Anexo III - Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano por Zonas e Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos por Zonas, complementados pelos demais anexos.

Capítulo VI – Das Áreas de Interesse Especial

Art. 14 - Sobrepostas ao zoneamento, são definidas as seguintes Áreas de Interesse Especial:

I. Áreas de Interesse Urbanístico (AIU) – correspondem às áreas destinadas a intervenções específicas, visando a melhoria da estruturação urbana municipal, possibilitando a requalificação e a revitalização da área central e de outras centralidades da sede municipal, compreendendo duas categorias:
   a) áreas destinadas à implantação e/ou complementação de infraestrutura viária, prioritariamente as Vias Estruturantes e as regiões demarcadas como pontos de conflito nas travessias de rodovias.
   b) áreas destinadas à regularização de loteamentos irregulares não contemplados pelas ZEIS.

II. Áreas de Interesse Cultural (AIC) – correspondem às áreas de interesse de preservação do patrimônio cultural e da história do Município e de seus habitantes, considerando como patrimônio cultural tudo aquilo que compreende a cultura, a identidade, as referências, a memória e o simbolismo da sociedade, exigindo a adoção de medidas e parâmetros destinados à sua preservação, compreendendo duas categorias:
   a) AIC 1 - sobreposta a parte da Zona Central, compreende o centro tradicional da sede municipal, que concentra edificações de referência histórico-culturais.
   b) AIC 2 - compreende o entorno de bens tombados isolados e demais áreas de interesse de preservação histórica e cultural do município, assim como todas aquelas que venham a ser identificadas como objeto de interesse cultural

Capítulo VII - Do Espaço Público e das Áreas Públicas

Art. 15 - As ações de qualificação do espaço público têm como objetivo garantir a melhoria do desenho urbano sob preceitos de sustentabilidade, inclusão e resiliência, bem como proporcionar a disponibilização de estrutura adequada à sua apropriação pela população.

Art. 16 - As ações de qualificação do espaço público devem ocorrer em consonância com os seguintes princípios:

I. garantia de acesso às benfeitorias urbanas e a integração e articulação das áreas de ocupadas por população de baixa renda e das áreas periféricas carentes;
II. valorização do patrimônio cultural material e imaterial local;
III. permanência da população residente e dinamização das atividades existentes, preferencialmente em compatibilidade com a vocação local;

IV. potencialização da apropriação do espaço público pela população;
V. priorização da circulação de pedestres e da qualificação da estrutura relativa aos modos não motorizados de transporte, minimizando os alongamentos de percurso;
VI. melhoria da acessibilidade ao sistema de transporte coletivo;
VII. criação e ampliação de áreas verdes, de equipamentos comunitários e espaços públicos em geral, garantido o livre acesso a eles para o conjunto da população;
VIII. manutenção ou recuperação da qualidade ambiental e paisagística local;
IX. priorização da utilização de soluções e materiais de natureza sustentável, inclusive de pavimentos de natureza permeável, de forma a contribuir para a drenagem urbana;
X. incentivo à adoção de praças e áreas verdes.

Art. 17 - As ações de qualificação do espaço público devem estar associadas a medidas de caráter social, cultural, ambiental, econômico e jurídico, de forma a garantir a extensão da qualificação do espaço urbano a aspectos que superem o mero incremento da qualidade da estrutura física local, bem como evitar a ocorrência de processos de gentrificação do espaço.

Art. 18 - O cronograma de implantação das ações de qualificação do espaço público, inclusive em operações urbanas, deverá ter como objetivo compatibilizar o interesse público relacionado às obras com a redução do seu impacto no cotidiano local, devendo ser objeto de prévia divulgação junto à população diretamente afetada pelas intervenções.

Parágrafo Único - A conformação do canteiro de obras, bem como a definição de sua logística de funcionamento, deverá compatibilizar a eficiência na implantação das intervenções com a minimização da interferência no cotidiano local, especialmente no que diz respeito ao exercício das atividades econômicas.

Art. 19 - O exercício de qualquer atividade em logradouro público deverá ser objeto de licenciamento de acordo com o disposto no Código de Posturas do Município.

Art. 20- O responsável pelas ações que provoquem danos ao logradouro público, bem como ao imóvel público municipal, deverá providenciar sua recomposição, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

Capítulo VIII – Do Espaço Privado

Art. 21 - A legislação e as ações do Executivo relativas à atividade edilícia devem ter como foco:

I. a relação entre as edificações e o espaço urbano, priorizando o interesse coletivo, de forma a promover a qualificação da ambiência urbana e a proteção do patrimônio cultural e ambiental;
II. a regulamentação dos espaços construídos destinados ao uso coletivo;
III. a efetivação da acessibilidade universal;
IV. a redução dos impactos decorrentes da atividade construtiva e do funcionamento das edificações no meio ambiente;
V. a autonomia do responsável técnico no desenvolvimento de projetos, garantida a observância aos critérios legais;
VI. o incremento das ações de fiscalização ao longo do desenvolvimento das obras, de forma a minimizar a necessidade de demolições e ajustes após a conclusão;
VII. o incentivo a soluções edilícias sustentáveis, bem como a exigência da destinação correta dos resíduos da construção civil.

Capítulo IX – Da Integração entre Espaços Públicos e Privados

Art. 22 - Os modelos de ocupação e o desenho urbano devem privilegiar soluções de integração entre os espaços públicos e os espaços privados, de modo a conformar uma melhor relação da edificação com o logradouro público ou com as áreas de uso público.

§ 1° - As soluções projetuais de gentileza urbana constituem alternativas de tratamento de espaços de transição entre a edificação e o logradouro público ou as áreas de uso público, promovendo a qualificação da paisagem urbana e estimulando a apropriação coletiva dessas áreas, de forma a torná-las mais aprazíveis, seguras e inclusivas.

§ 2° - O Título IV – Dos Instrumentos de Política Urbana, Capítulo II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) dispõe sobre soluções de gentileza urbana e sua relação com os instrumentos urbanísticos.

Art. 23 - As Centralidades Regionais constituem estratégia de integração entre espaços públicos e privados, a ser realizada a partir de ações do poder público e da iniciativa privada, com os seguintes objetivos:

I. diminuição do deslocamento por veículo motorizado individual;
II. melhoria dos padrões de acessibilidade das áreas públicas e das áreas de uso público;
III. fortalecimento da rede de comércio e serviços locais;
IV. dotação das localidades de atendimento por serviços públicos convergentes com a composição socioeconômica da população de cada local;
V. implementação de alternativas que propiciem o aumento de áreas verdes e da arborização das localidades.

Capítulo X – Das Condições Gerais para o Uso e a Ocupação do Solo nas Zonas Urbanas

Art. 24 - Respeitadas as normas, condições e exigências estabelecidas neste Plano Diretor, quaisquer atividades poderão se instalar nas zonas aqui definidas, considerando em especial:

I. quanto às condições sanitárias:
   a) o abastecimento de água;
   b) a coleta e tratamento adequado de esgoto sanitário e rejeitos;
   c) as condições de drenagem;
   d) a coleta e o destino de resíduos sólidos.
II. quanto às condições urbanísticas:
   a) o respeito aos índices urbanísticos estabelecidos nesta lei;
   b) a capacidade do sistema viário;
   c) a previsão para áreas de estacionamento proporcional à demanda gerada pela atividade a ser instalada;
   d) a preservação do patrimônio cultural e ambiental.
III. quanto às condições ambientais:
   a) a capacidade de suporte do solo;
   b) o respeito à legislação ambiental vigente;
   c) a não ocupação das áreas de risco, quanto a escorregamentos e inundações;
   d) o respeito aos índices de controle de poluição, incluindo odores, gases, radiações, poeira, ruídos, vibrações.

§ 1° – Pertencem a uma zona os lotes que tenham testadas voltadas para as vias pertencentes à área envolvida pelos limites dessa zona.

§ 2° – Em esquinas, os lotes sempre pertencem à zona da via principal.

Art. 25 - As atividades econômicas, de prestação de serviços e institucionais localizadas nas vias com funções de coletoras e arteriais respeitarão as limitações das zonas em que se situam e as medidas mitigadoras de impactos, de maneira que sua ocupação não prejudique o escoamento do fluxo de tráfego e a articulação viária.

Capítulo XI – Do Remembramento

Art. 26 - O Executivo poderá autorizar edificação em dois ou mais lotes situados na mesma zona ou em zonas distintas, desde que seja efetuado o remembramento dos mesmos, sendo que o terreno resultante do remembramento passará a pertencer à zona em que pelo menos dois terços de sua área estiver situada.

Art. 27 - No caso de edificação em dois ou mais lotes, será exigido o remembramento quando, em quaisquer dos lotes, tomado isoladamente, a edificação ficar em desacordo com os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos nesta lei.

Capítulo XII – Da Ocupação e Uso do Solo

Art. 28 - A ocupação e uso do solo em cada zona estão regulamentados na classificação das atividades em categorias de uso e da sua distribuição entre as zonas, conforme Anexo III – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano por Zonas.

Art. 29 - A distribuição dos usos entre as zonas se dá mediante a classificação dos usos em:

I. Admitido (A), correspondente aos usos permitidos em cada zona sem restrições;
II. Admitido sob Condições (AC), correspondente aos usos que podem ser permitidos em cada zona, desde que haja interesse público em sua implantação para estruturação de determinada região, implantação de atividades estratégicas para o desenvolvimento do município ou atendimento a demandas da população quanto a atividades econômicas e equipamentos institucionais, visando o bem-estar coletivo e a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes;
III. Não Admitidos (NA), correspondente aos usos não admitidos nas zonas de uso e ocupação do solo regulamentadas por esta lei.

§ 1° - Os usos admitidos sob condições deverão ser submetidos à análise do setor responsável pela aplicação deste Plano Diretor, para identificação dos impactos gerados e das medidas de controle de impactos necessárias, mediante consulta formal ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, ao órgão municipal de meio ambiente, bem como aos conselhos de meio ambiente, de patrimônio histórico e cultural, de pessoas portadoras de deficiência e outros, sempre que for o caso.

§ 2° - A análise de que trata o parágrafo anterior deverá considerar o estabelecido no Capítulo XIV –Da Classificação dos Usos Não Residenciais, deste Título.

Seção I – Das Categorias de Ocupação e Uso do Solo

Art. 30 - As categorias de uso no município de Conselheiro Lafaiete são as seguintes:

I. Uso Residencial, que se refere ao uso destinado à moradia, podendo ser:
   a) Uso Residencial Unifamiliar, que corresponde ao uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou

conjunto de lotes, incluídos os condomínios horizontais compostos exclusivamente por unidades residenciais deste tipo;

b) Uso Residencial Multifamiliar Horizontal, no caso de várias moradias por lote, que podem agrupar-se horizontalmente, em vilas ou casas geminadas;

c) Uso Residencial Multifamiliar Vertical, correspondendo a várias moradias por lote, agrupadas verticalmente.

II. Uso Econômico, que engloba as atividades de comércio e/ou serviços e/ou industriais, podendo ser de pequeno, médio ou grande porte e especiais, conforme os impactos que apresentem e sua área construída, sendo:

a) de Pequeno Porte – atividades com área construída máxima de 300m² (trezentos metros quadrados), não produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes, que se destinam ao atendimento das necessidades cotidianas da população, não conflitantes com o uso residencial;

b) de Médio Porte – atividades com área construída máxima de 800m² (oitocentos metros quadrados) e que, independente da sua área construída, podem gerar impactos na circulação de pessoas e veículos, na geração de efluentes diversos e na emissão de ruídos, podendo ser demandadas, pelo poder público, a apresentarem projetos específicos relacionados com os impactos que podem vir a causar;

c) de Grande Porte – atividades que podem apresentar impactos em maior escala com relação à circulação de pessoas e veículos; ao comprometimento da infraestrutura instalada; a emissão de efluentes diversos poluidores nos estados sólido, líquido ou gasoso, inclusive odores, radiações ionizantes ou não ionizantes; de ruídos e vibrações; e de resíduos sólidos especiais, demandando necessariamente a apresentação de estudos e/ou projetos técnicos específicos que contemplem medidas mitigadoras em função de suas características e processos de licenciamento;

d) Especiais – atividades que superam as condições das categorias acima descritas, pelo seu potencial de risco e poluidor, exigindo condições especiais de instalação e licenciamento ambiental.

III. Uso Misto, que corresponde à associação dos dois anteriores;

IV. Uso Institucional, que compreende os espaços e instalações destinadas à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião, esportes e lazer, com especial atenção na sua implantação quanto aos aspectos da segurança de seus usuários e medidas de mitigação de impactos, sempre que for o caso, sendo:

a) Institucional de Pequeno e Médio Porte – para atendimento local e municipal;

b) Institucional de Grande Porte – para atendimento regional, em especial no que se refere à saúde e à educação.

§ 1° – No Uso Residencial Multifamiliar Horizontal, as casas geminadas a serem construídas em lotes resultantes de desdobro ou fração ideal, cada parcela deverá ter área mínima de 110,00 m² (cento e dez metros quadrados), com testada mínima de 4,00m (cinco metros) e fazer frente para via oficial já existente.

§ 2° – O Uso Residencial Multifamiliar Vertical se divide em:

I. Residencial Multifamiliar Vertical de Baixa Densidade – até 4 pavimentos;
II. Residencial Multifamiliar Vertical de Média Densidade – até 8 pavimentos;
III. Residencial Multifamiliar Vertical de Alta Densidade – até 15 pavimentos.

Seção II – Dos Usos Conformes e Não Conformes

Art. 31 - O uso do imóvel classificar-se-á em uma das seguintes condições, observada a zona em

que esteja situado:

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

Art. 32 - O uso não conforme será tolerado desde que sua existência seja comprovada anteriormente à data da publicação desta Lei, mediante documento expedido pelo órgão municipal competente.

§ 1° - Entende-se por existência regular:

I. os imóveis que, iniciados no prazo que tiver sido fixado pelo órgão municipal competente, ainda não estejam concluídos;
II. os imóveis que, embora não iniciados, tenham tido seus processos requeridos anteriormente à data da publicação desta lei;
III. o imóvel já existente e em funcionamento.

§ 2° - A tolerância de que trata este capítulo cessará sempre que ocorrer dissolução ou mudança de atividade e, ainda, nos casos dos incisos I e II do parágrafo anterior, se os imóveis não estiverem respeitando o prazo constante do alvará de construção.

Art. 33 - Os imóveis de uso não conforme não poderão ser ampliados ou reformados de modo a agravar a sua não conformidade em relação à legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas necessárias à segurança e à higiene da edificação, de suas instalações e equipamentos, bem como à segurança do patrimônio ou da integridade física de terceiros.

Art. 34 - O uso não conforme deverá adequar-se às condições ambientais exigidas para a zona em que esteja localizado, bem como aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação municipal vigente, mediante análise pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, apoiado pelos conselhos do meio ambiente e do patrimônio cultural.

Capítulo XIII – Dos Parâmetros Urbanísticos

Seção I – Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 35 - Os parâmetros urbanísticos destinados a controlar a ocupação e o uso do solo em cada zona, com o objetivo de garantir a preservação do meio ambiente e do patrimônio histórico e cultural, o conforto, a salubridade e a qualidade de vida para todos os cidadãos estão estabelecidos no Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos por Zonas e são:

I. Taxa de Ocupação Máxima (TO Max), que corresponde à parcela do terreno que poderá ser ocupada pela edificação e que deve ser conjugada com as exigências de afastamentos frontais, laterais e de fundos, se houver, prevalecendo o valor mais restritivo, sendo vedada a ocupação do espaço público por qualquer elemento das edificações;
II. Coeficiente de Aproveitamento (CA), que corresponde ao índice que, multiplicado pela área do terreno, indica a área total construída admitida, sendo:
    a) CA Básico (CAbas) – o Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico definido para determinada zona;
    b) CA Máximo (CAmax) – o Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo permitido para determinada zona a partir da aplicação dos instrumentos da Transferência do Direito de Construir e da Outorga Onerosa do Direito de Construir, segundo critérios estabelecidos neste Plano Diretor;

c) CA Mínimo (CAmin) – o Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo definido para fins de aplicação do instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

III. Gabarito (GAB), que corresponde ao número máximo de pavimentos;
IV. Afastamentos, que são as faixas entre a edificação e os limites laterais e de fundos do lote (afastamentos laterais e de fundos) e entre a edificação e os alinhamentos do lote no logradouro público (afastamento frontal);
V. Taxa de Permeabilidade (TP), que corresponde à porção do terreno que deverá sempre ser conservada em seu estado natural com relação à permeabilidade do solo.

§ 1° - Os acréscimos em edificações existentes, contínuos ou não, serão permitidos desde que não excedam a Taxa de Ocupação (TO) e todos os demais parâmetros definidos para cada zona.

§ 2° - A TO inclui espaços abertos e cobertos como varandas, garagens e abrigos.

§ 3° - Os parâmetros definidos para as ZEIS II dizem respeito aos novos empreendimentos habitacionais de interesse social, sendo que para os assentamentos existentes onde deverá ser feita a regularização urbanística, ambiental e fundiária, os parâmetros serão definidos caso a caso, conforme prevê a regulamentação em vigor para programas de regularização fundiária.

Seção II – Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 36 - Para efeito de cálculo do CA, não serão computados como área total da construção:

I. a área de circulação coletiva horizontal e/ou vertical das edificações residenciais multifamiliares;
II. as áreas destinadas a casa de máquinas, subestação, compartimento de lixo e caixa d'água;
III. sacadas e varandas balanceadas, quando vedadas externamente apenas por guarda-corpo ou peitoril, com área de até 5% (cinco por cento) da área do pavimento;
IV. sobreloja que faça parte da loja com pé direito máximo de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) e que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja;
V. o subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos em construções de uso não residencial, até o limite correspondente ao mínimo exigido para as vagas de estacionamento de veículos estabelecido no Anexo V - Vagas Mínimas para Estacionamento e desde que sua laje de cobertura não esteja situada em nível superior ao do ponto mais baixo de qualquer alinhamento do lote;
VI. a área coberta prevista para estacionamento e manobras de veículos não situada no subsolo em construções de uso não residencial, respeitadas a Taxa de Ocupação e a Taxa de Permeabilidade, quando destinado a estacionamento de veículos até o limite correspondente ao mínimo exigido para as vagas de estacionamento de veículos estabelecido no Anexo V - Vagas Mínimas para Estacionamento, somadas às vagas situadas no subsolo quando for o caso;
VII. um único pavimento acrescido ao Gabarito no caso de terrenos em declive com relação ao logradouro público, respeitados os demais parâmetros estabelecidos neste Plano Diretor;
VIII. A área destinada a estacionamento de veículos, exceto se situada em edifícios-garagem, quando não é computada até o dobro da área do terreno.

Art. 37 - O pavimento com pé direito superior a 4,00m (quatro metros) terá sua área computada para efeito do cálculo do CA de acordo com o seguinte critério:

I. a área será computada uma única vez quando se tratar de;

a) primeiro pavimento destinado a comércio ou serviço, com pé direito até 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);
b) edificação destinada a indústria, casa de shows e espetáculos ou atividade que, a juízo do órgão municipal competente, exija pé direito elevado.

II. para as demais situações, a área será computada em dobro.

Seção III – Dos Afastamentos

Art. 38 - Os afastamentos mínimos frontais, laterais e de fundos estão definidos no Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos por Zonas.

§ 1° - Os afastamentos mínimos deverão ser conjugados com a Taxa de Ocupação Máxima (TO Max), prevalecendo os valores mais restritivos.

§ 2° - As áreas de afastamento frontal deverão permanecer como áreas livres, sendo proibida a sua utilização como depósitos e similares, mas podendo ser utilizada para instalação de garagens cobertas, desde que não sejam cobertas com estrutura de concreto armado, sendo a elas aplicado o disposto no Capítulo IX – Da Integração entre Espaços Públicos e Privados, deste Título, e no Título IV – Dos Instrumentos de Política Urbana, Capítulo II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC), mediante análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 3° - Excetuam-se da exigência estabelecida no parágrafo anterior as edificações de uso residencial unifamiliar.

§ 4° - Os afastamentos frontais das edificações poderão ser revistos de forma a atender às necessidades de implementação das diretrizes estabelecidas para a acessibilidade neste Plano Diretor e no Plano Municipal de Mobilidade Urbana, visando proporcionar aos pedestres as condições adequadas de segurança e acessibilidade, inclusive para a utilização do sistema de transportes coletivos e a utilização de modais de deslocamento não motorizados.

§ 5° - As áreas de afastamento frontal deverão conter todos os elementos necessários ao acesso às edificações, incluindo o acesso a garagens, e em especial dispositivos que garantam a acessibilidade universal, respeitando a experiência inclusiva de pessoas com deficiência e comprometimento da mobilidade, conforme disposto no Capítulo XV – Da Mobilidade e Acessibilidade, art. 55, deste Título, sendo vedada a construção de quaisquer obstáculos nas calçadas.

§ 6° Nas vias cuja largura do passeio seja inferior a 2,0 m, deverá ser utilizado parcela do alinhamento frontal para compor o passeio de no mínimo de 2,0 m, devendo essa parcela ser contígua ao passeio e aberta a circulação.

§ 7° - Os afastamentos laterais em edificações acima de 4 pavimentos, conforme indicado no Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos por Zona, seguirão a seguinte fórmula: **AL = 1,50 + 0,15cm x (NP – 4)** sendo **AL** = Afastamento Lateral e **NP** = Número de Pavimentos.

§ 8° Será permitida a construção nos subsolos, respeitados os recuos definidos para a edificação, e desde que respeitada a Taxa de Permeabilidade e as condições de iluminação e ventilação.

Art. 39 - Será admitida a instalação, na área do afastamento frontal obrigatório, de instalações que não tenham caráter permanente, desde que autorizado pela Prefeitura Municipal, mediante avaliação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, apoiado pelos conselhos do patrimônio histórico-cultural e do meio ambiente, quando for o caso.

Art. 40 - No caso de lote com testadas para mais de uma via, cuja área decorrente dos afastamentos frontais mínimos exigidos ultrapasse 40% (quarenta por cento) de sua área total, o afastamento frontal será obrigatório apenas em relação a uma das vias, notadamente aquela mais importante do ponto de vista da hierarquia viária, sendo obrigatório o afastamento lateral na outra via.

Art. 41 - Poderão avançar sobre a área do afastamento frontal obrigatório:

I. beirais, marquises ou pergolados, limitando em 1,20m (um metro e vinte centímetros) o avanço permitido, sendo obrigatória a canalização das águas pluviais;
II. elementos de acesso à edificação, desde que descobertos;
III. saliências, ressaltos de vigas, pilares, jardineiras e prolongamento de varandas balanceadas e vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que não ultrapassem 0,40m (quarenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada, limitada sua área total a 25% (vinte e cinco por cento) da área da respectiva fachada.

Art. 42 - Será permitida a construção sem recuos laterais e de fundos até uma altura máxima de 8,00 m (oito metros), desde que respeitadas a Taxa de Ocupação (TO), a Taxa de Permeabilidade (TP) e as condições de iluminação e ventilação, não sendo permitidas aberturas nas paredes da divisa nesses casos.

Art. 43 - Poderão avançar sobre o afastamento mínimo lateral ou de fundos:

I. beirais, marquises ou pergolados, limitados em 0,75m (setenta e cinco centímetros) o avanço permitido;
II. saliências e ressaltos de vigas, pilares e jardineiras, desde que não ultrapassem 0,40m (quarenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada, limitada sua área total a 25% (vinte e cinco por cento) da área da respectiva fachada.

Art. 44 - A distância mínima permitida entre edificações acima de 2 (dois) andares, construídas no mesmo terreno ou conjunto de terrenos, é a soma dos afastamentos laterais mínimos exigidos para cada edificação.

Art. 45- Em lotes situados em esquina, nenhum elemento construtivo poderá avançar no espaço definido pela projeção horizontal de um triângulo isósceles, cujos lados iguais terão 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do vértice comum que é coincidente com a esquina, até a altura mínima de 4,00m (quatro metros).

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

Art. 46 - As edificações deverão dispor de áreas para estacionamento e acomodação de veículos e, quando for o caso, de faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros, nas dimensões mínimas estabelecidas no Anexo V – Vagas Mínimas para Estacionamento e no Anexo VI – Faixa de Acumulação de Veículos desta Lei.

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

I. edificações de uso não residencial com mais de 40 (quarenta) vagas de estacionamento;
II. edificações de uso misto com mais de 40 (quarenta) vagas de estacionamento, excluídas as relativas à parte residencial;
III. estacionamentos de veículos abertos ao público;

§ 2° - No caso de empreendimentos de maior impacto, poderão ser exigidos, a critério dos órgãos competentes, parâmetros superiores àqueles aqui estabelecidos, mediante avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou em processos de licenciamento.

Art. 47 - Os espaços destinados às vagas de estacionamentos deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I. o comprimento do rebaixo na calçada para acesso ao estacionamento não poderá ultrapassar a faixa de serviço do passeio público. Na impossibilidade, em situações consolidadas ou passeios sem faixa de serviço, poder-se-á adotar o rebaixamento total no passeio, nos moldes do rebaixamento de calçadas estreitas, conforme legislações e normas técnicas vigentes;
II. o 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. a localização do acesso só será permitida quando dela não resultar prejuízo para a acessibilidade, arborização e iluminação pública;
IV. para cada 10,00m (dez metros) de testada de terreno, será permitido o rebaixamento máximo de 6,00m (seis metros) de largura;
V. a distância mínima entre dois acessos será de 3,00m (três metros).
VI. cada vaga de estacionamento terá largura mínima de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros);
VII. o corredor de circulação dos veículos terá largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00 m (cinco metros) quando as vagas de estacionamento formarem, em relação a ele, ângulos de 30° (trinta graus), 45° (quarenta e cinco graus) ou 90° (noventa graus), respectivamente.

Parágrafo único - Não será permitido o avanço de rampas de garagens nas faixas livres das calçadas públicas, assim como nas sarjetas.

Capítulo XIV – Dos Usos Não Residenciais

Art. 48 – Os usos econômicos e institucionais sejam de pequeno, médio ou grande portes e especiais, cujas atividades causem poluição sonora, atmosférica, hídrica ou no solo, e/ou que ocasionem incomodidades para as populações vizinhas, exigindo instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes e de seus impactos, e/ou que demandem medidas de controle da circulação, sejam de veículos, sejam de pessoas, apenas poderão vir a se localizar mediante a avaliação do impacto urbanístico causado e cumprimento de processo de licenciamento ambiental, a cargo dos órgãos competentes municipais e/ou estaduais, quando for o caso.

§ 1° - Como suporte para a avaliação do impacto urbanístico causado, os usos econômicos e institucionais encontram-se classificados conforme o porte no Anexo VII – Classificação dos Usos Não Residenciais, não se esgotando nessa relação, que deve ser tomada como referência para as análises dos empreendimentos por parte dos setores competentes da administração municipal, remetendo para o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano os casos que não se enquadrarem e/ou que não sejam resolvidos por similaridade.

§ 2° - São consideradas de pequeno porte as atividades econômicas com área construída máxima de 300m² (trezentos metros quadrados) não produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes, sendo permitidas em todas as zonas, desde que apresentem autorização ou licenciamento ambiental aprovado pelos órgãos municipais competentes, de acordo com a legislação ambiental e sanitária vigente.

§ 3° - Nas atividades de pequeno porte incluem-se as atividades relacionadas como atividades sem risco na legislação referente a microempresa, empresa de pequeno porte e microempreendedor individual.

§ 4° - É facultado ao profissional autônomo exercer as atividades inerentes à sua profissão na sua residência, independentemente da zona em que a mesma esteja situada, desde que atendidas as exigências da legislação vigente e nas seguintes condições:

I. não será permitido o exercício de atividades poluentes sob qualquer forma ou incompatíveis com o uso residencial;
II. o exercício das atividades previstas somente poderá ocupar até 100m² (cem metros quadrados) de área construída do imóvel utilizado.

§ 5° - As medidas de controle e mitigação do impacto urbanístico causado deverão contemplar os seguintes critérios, no mínimo:

I. para atividades atrativas de veículos:
   a) reserva de área para estacionamento, carga e descarga dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal;
   b) implantação de sinalização dos acessos;
   c) definição de trajeto de acesso dos veículos pesados de forma a compatibilizar a circulação com o sistema viário existente.
II. para atividades atrativas de pessoas, a reserva de área interna e coberta para filas;
III. para atividades que geram riscos de segurança:
   a) aprovação de projeto específico de prevenção e combate a incêndio;
   b) implantação de sistemas de alarme e segurança;
   c) projeto de evacuação, inclusive quanto a deficientes físicos.
IV. para atividades geradoras de efluentes poluidores, resíduos sólidos, odores, gases, ou radiações ionizantes:
   a) tratamento da fonte poluidora, por meio de equipamentos e materiais;
   b) adoção de sistema de ventilação local para exaustão ou de controle da poluição do ar baseados na tecnologia aplicável à situação, nos casos de atividades cujo funcionamento implique geração de odores, gases ou partículas em suspensão;
   c) adoção de mecanismo de pré-tratamento de efluentes líquidos antes do lançamento final, nos casos de atividades geradoras de efluentes impactantes nos corpos receptores ou na rede de drenagem;
   d) implantação de procedimento de gerenciamento de resíduos sólidos, nos casos de atividades geradoras de resíduos sólidos que demandam segregação, acondicionamento, transporte e destinação final especial dos mesmos;
   e) implantação de programa de monitoramento.
V. para atividades geradoras de ruídos e vibrações, a implantação de sistemas de isolamento acústico, isolamento de vibrações ou construção de local confinado para realização de operações ruidosas, nos casos de atividades ruidosas ou que provoquem vibrações.

§ 6° - Os processos de licenciamento ambiental exigidos no *caput* do artigo deverão abranger a elaboração de estudos ambientais e de impactos específicos na vizinhança, elaborados de acordo com a legislação urbanística e ambiental vigentes, por responsável técnico legalmente habilitado, em especial o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme estabelecido neste Plano Diretor, o que não dispensa os processos de licenciamento ambiental, sempre que for o caso.

§ 7° - Os parâmetros para a elaboração dos estudos a que se refere o parágrafo anterior deverão contemplar, como orientação:

I. caracterização da área de influência do empreendimento, dos pontos de vista socioeconômico, urbanístico, histórico-cultural e ambiental, abrangendo, quando for o caso:
   a) área de influência do empreendimento, considerando bairro, região ou microbacias hidrográficas;
   b) nascentes e cursos d'água;
   c) características dos terrenos;
   d) cobertura vegetal;
   e) processos erosivos e áreas de risco;
   f) população da área de influência, considerando número e perfil socioeconômico;
   g) acessibilidade, principais eixos de articulação interna e externa e transporte coletivo;
   h) infraestrutura urbana instalada ou com previsão de implantação a curto prazo, tais como redes de água, esgoto, drenagem e energia elétrica;
   i) uso e ocupação do solo, considerando intensidade da ocupação, principais atividades instaladas na área, equipamentos comunitários, tendências de ocupação do solo;
   j) elementos paisagísticos, ambientais e bens de interesse histórico-cultural existentes no entorno.
II. caracterização do empreendimento e impactos previsíveis na sua área de influência, incluindo, quando for o caso:
   a) uso a que se destina, porte, clientela, processos adotados no exercício da atividade e previsão de geração de empregos;
   b) impacto no incremento populacional e no padrão urbanístico e socioeconômico da área;
   c) interferência na paisagem urbana e no patrimônio histórico-cultural e ambiental, notadamente do entorno;
   d) sobrecarga dos equipamentos comunitários, especialmente os de saúde e educação;
   e) impactos na circulação e no tráfego da área, demanda de áreas para veículos e estacionamentos;
   f) consumo de água e de energia elétrica;
   g) sobrecarga dos sistemas de esgotamento sanitário;
   h) necessidade de retirada de vegetação, intervenções nos recursos hídricos, movimentos de terra e geração de entulho, para implantação do empreendimento;
   i) poluição do ar, sonora, vibração, efluentes líquidos e resíduos sólidos, risco à segurança dos usuários e propriedades vizinhas.
III. indicação das medidas a serem realizadas pelo interessado no sentido de mitigar os impactos negativos e potencializar possíveis efeitos positivos do empreendimento.

Art. 49 – A classificação de atividades estabelecida no Anexo VII – Classificação dos Usos Não Residenciais, considerando a distribuição dessas atividades entre zonas estabelecida no Anexo III – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano por Zonas, poderá ser conjugada com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), por meio de decreto expedido pelo Executivo Municipal.

Art. 50 – A classificação de atividades e a sua conjugação com a CNAE poderá ser revista sempre que houver atualização na CNAE ou por decisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, em função de alteração nas dinâmicas municipais, também por meio de decreto municipal.

Capítulo XV - Da Mobilidade e Acessibilidade

Art.51 – A mobilidade urbana está relacionada à estrutura viária urbana e municipal e sua hierarquização, como instrumento para a ordenação dos fluxos de deslocamentos no munícipio,

buscando a distribuição equilibrada da circulação de veículos, pessoas e bens, dando suporte ao ordenamento territorial e à articulação entre desenvolvimento, acessibilidade, inclusão social e proteção do patrimônio cultural e ambiental, sendo elemento indutor e delimitador da ocupação dos espaços e consolidador das políticas de desenvolvimento sustentável propostas.

Art.52 – Para a classificação e hierarquização das vias ficam definidas como:

I. Vias de Articulação Municipal – as rodovias BR-040, BR-482, MG-129 e MG-155 e as principais estradas vicinais que articulam o território municipal, propiciando acesso e transposição do município e ligação entre a Sede Municipal, o Distrito de Buarque de Macedo, os povoados rurais e destes a todo o conjunto das áreas rurais;
II. Vias Arteriais, existentes e propostas - as principais vias de ligação entre bairros e entre os bairros e o centro, sendo permitida a entrada de veículos nas vias apenas em locais bem sinalizados e o estacionamento em locais determinados;
III. Vias Coletoras, existentes e propostas - as vias auxiliares das vias arteriais, que cumprem o duplo papel de coletar e distribuir o tráfego local para as vias arteriais e destas para as vias locais, de forma a minimizar impactos negativos nas áreas lindeiras, sendo permitido o estacionamento em locais determinados;
IV. Vias Locais - as vias destinadas predominantemente a promover o acesso imediato às residências e unidades que abrigam atividades lindeiras, sendo permitido o estacionamento de veículos;
V. Vias de Pedestres - as vias destinadas preferencialmente à circulação de pedestres em condições especiais de conforto e segurança, sendo permitido o tráfego eventual de veículos para acesso às unidades lindeiras, para serviços públicos e privados e para segurança pública;
VI. Ciclovias - as vias destinadas ao uso exclusivo de bicicletas e veículos não motorizados, excluídos aqueles movidos por tração animal, com diferenciação de pisos para circulação de pedestres, não sendo permitidos a circulação e o estacionamento de veículos motorizados.

§ 1° - Os preceitos estabelecidos neste Plano Diretor devem se alinhar ao Plano Municipal de Mobilidade Urbana, onde couber.

§ 2° - Até que a classificação viária e a sua hierarquização sejam definidas pelo Plano Municipal de Mobilidade Urbana, o Sistema Viário Principal em Conselheiro Lafaiete é composto pelas rodovias BR-040, BR-482, MG-129 e MG-155, pelas principais estradas vicinais que articulam o território municipal e pelas Vias Estruturadoras e Vias Alternativas, conforme Anexo VIII – Sistema Viário Principal.

§ 3° - As Vias Estruturadoras correspondem ao conjunto de vias que desempenham o papel de Vias Arteriais e as Vias Alternativas são propostas para Vias Estruturadoras.

§4° - A aprovação de novos loteamentos no município preverá a reserva das áreas necessárias à implantação de vias estruturadoras que se articulem ao Sistema Viário Principal, além do atendimento a demais exigências e diretrizes constantes do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento do Solo.

Art.53 – São diretrizes para o Sistema Viário Principal:

I. o monitoramento permanente, considerando a sua articulação com o Zoneamento Urbano e a sua função de estruturação do espaço urbano, em termos de compatibilização entre usos e fluxos diante da dinâmica urbana;

II. a identificação de interseções de conflito, em especial quanto à linha férrea e transposição de rodovias, que se constituem em pontos de risco para a circulação de pedestres e veículos, para as quais deverão ser desenvolvidos projetos junto aos órgãos e concessionárias responsáveis, nos diversos níveis de governo;
III. a identificação de bloqueio ou interferência nas vias que prejudiquem a circulação de pedestres e veículos, buscando soluções adequadas;
IV. a priorização de investimentos na sua qualificação, de forma a garantir a mobilidade e a acessibilidade em todo o município.

Art.54 – São diretrizes para a mobilidade no município:

I. garantir a trafegabilidade do Sistema Viário Principal definido neste Plano Diretor, de forma a possibilitar deslocamentos permanentes da população, com regularidade, conforto e segurança;
II. garantir a articulação entre bairros e entre bairros e centro;
III. promover o tratamento de calçadas, com regularização de piso, de largura, remoção de obstáculos e barreiras, calçamentos adequados, com medidas de acessibilidade;
IV. promover o tratamento de vias, com regularização de pavimento, melhorias de cruzamentos e segurança nas travessias, com medidas de acessibilidade, em especial nas Interseções de Conflito;
V. garantir o abastecimento, distribuição de bens e escoamento da produção do município.

Art.55 – São diretrizes para a acessibilidade no município:

I. garantir a acessibilidade aos espaços e edificações, de modo a consolidar e/ou ampliar as oportunidades de emprego, educação, recreação, lazer e comunicação, assim como do usufruto dos benefícios e atrativos que a cidade oferece;
II. garantir a acessibilidade para pessoas com deficiência física, intelectual ou sensorial, assim como para idosa(o)s, crianças e cidadã(ão)s com mobilidade reduzida, de acordo com as normas técnicas e legislação específica, em especial a Lei Federal 13.146/2015, conhecida como Estatuto da Pessoa com Deficiência;
III. implantar Rotas Acessíveis visando promover a acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida a órgãos públicos, locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, turismo, entre outros, assim como aos polos de comércio e serviços, com tratamento de calçadas, se orientando sempre por vias, passeios, pontes, passarelas com declividade máximas de 8,33%, sempre que possível integradas ao sistema de transporte coletivo de passageiros, conforme determina a Lei Federal 13.146/2015.

§ 1° - De acordo com a Lei Federal 13146/2015, no seu art. 113, § 3°, as rotas acessíveis devem dispor sobre passeios públicos, os quais deverão ser adequados às condições de acessibilidade estabelecidas, em alinhamento com o inciso III deste artigo.

§ 2° – O Anexo IX – Diretrizes para Rotas Acessíveis na Sede Municipal apresenta a rota acessível preliminar a ser implantada pelo governo municipal, até definição pelo Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

§ 3° Estipula-se a implantação ou reforma pelo poder público, de pelo menos 2Km (dois quilômetros) lineares de passeio público, a cada dois anos, até a implementação total da rota acessível prevista neste Plano Diretor ou conforme definido pelo Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Art.56 – São diretrizes para o transporte público no município:

I. planejar, gerenciar, coordenar e fiscalizar os serviços de transportes de todos os modais que efetuem o transporte público de passageiros, incluindo ônibus, táxi, transporte escolar, transporte fretado e turístico em todo o território municipal, integrando o sistema de transporte e circulação, entre as diversas áreas urbanas e rurais do município;
II. priorizar a circulação do transporte coletivo sobre o transporte individual na ordenação do sistema viário;
III. garantir a universalidade do transporte público, em especial nas áreas rurais e naquelas ocupadas por população de baixa renda;
IV. vincular o planejamento e a implantação da infraestrutura física de circulação e de transporte público às diretrizes de planejamento contidas no Plano Diretor;
V. promover a participação da sociedade na gestão, fiscalização e controle do sistema de transporte;
VI. adequar a oferta de transportes à demanda, compatibilizando seus efeitos indutores com os objetivos e diretrizes de uso e ocupação do solo, contribuindo, em especial, para a requalificação dos espaços urbanos e articulação entre a Sede Municipal, o Distrito de Buarque de Macedo e os povoados rurais.

Capítulo XVI – Dos Condomínios Imobiliários Horizontais

Seção I – Das Disposições Gerais sobre Condomínios Imobiliários Horizontais

Art. 57 – A instalação de condomínios imobiliários horizontais destina-se a abrigar edificações residenciais assentadas em um terreno sob regime de copropriedade, formadas por unidades autônomas às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, não configurando uma modalidade de parcelamento do solo, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, com permissão para as mesmas no seu entorno.

§ 1° – Os condomínios imobiliários horizontais serão admitidos exclusivamente na Zona Urbana da Sede Municipal, conforme estabelecida neste Plano Diretor.

§ 2° – A instalação de condomínios imobiliários horizontais dependerá de controle ambiental e da aprovação municipal, executados respectivamente e nesta ordem, pelos órgãos da administração municipal responsáveis pelo meio ambiente e pela aplicação da política urbana, com anuência do Conselho Municipal da Cidade ou similar, apoiados pelos conselhos do meio ambiente e do patrimônio histórico-cultural.

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

§ 4° – Os condomínios imobiliários horizontais atenderão também às disposições especificas da Lei de Parcelamento do Solo, no que lhe for pertinente.

Art. 58 – A instalação de condomínios imobiliários horizontais atenderá, no que for pertinente, às disposições da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, referentes a condicionantes locacionais e requisitos urbanísticos e, da mesma forma, ao Decreto Estadual n° 44.646, de 31 de outubro de 2007, às disposições da Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017, que trata, além da regularização rural e urbana, também de condomínios de lotes, da Lei Federal n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, e do Código Civil Brasileiro, além de toda legislação que vier a ser estabelecida a esse respeito.

Parágrafo único – Em áreas necessárias à defesa do interesse cultural e/ou paisagístico não será permitida a instalação de condomínios imobiliários horizontais, ouvindo primordialmente o Conselho Municipal da Cidade ou similar, assim como os conselhos do meio ambiente e do patrimônio histórico e cultural.

Art. 59 – Aos condomínios imobiliários horizontais não será permitido:

I. impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
II. impedir a continuidade do escoamento das águas pluviais, das redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário e de fornecimento de energia elétrica;
III. impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

§ 1° – Os condomínios imobiliários horizontais terão área máxima de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados).

§ 2° – Compete exclusivamente aos condomínios imobiliários horizontais:

I. a limpeza e a coleta de lixo no interior do seu perímetro;
II. as obras de manutenção e melhorias da sua infraestrutura viária.

Art. 60 – No processo de registro dos condomínios imobiliários horizontais serão transferidos para uso e domínio público área equivalente a 15% (quinze por cento) da gleba, em área fora dos limites condominiais, destinados a equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, segundo determinação do planejamento municipal.

Art. 61 – No processo de registro dos condomínios imobiliários horizontais será repassada ao Município a parcela de 5% (cinco por cento) da área líquida loteada, ou seja, descontados o sistema viário, as áreas verdes, as áreas institucionais e a área remanescente da gleba, para constituição de estoque de áreas públicas voltadas exclusivamente para investimentos em programas de habitação de interesse social, sendo facultado substituir o valor correspondente por pagamento em espécie para doação ao Fundo de Habitação de Interesse Social.

Art. 62 – As normas definidas nesta lei para projetar, aprovar e implantar um condomínio imobiliário horizontal destinam-se a favorecer a adequada ocupação dessa tipologia nas áreas urbanas do município, evitando-se a ocupação onde as condições geológicas desaconselham a ocupação, em áreas de risco ou de preservação ambiental ou histórico-cultural, com altas declividades, em Áreas de Preservação Permanente (APP), que incluem, dentre outros, áreas vegetadas, cursos d'água e nascentes, em várzeas de inundação de cursos d'água, assim como em áreas desprovidas de infraestrutura adequada.

Parágrafo Único – Os terrenos onde se instalarão os condomínios imobiliários horizontais devem atender às mesmas características exigidas para os terrenos destinados ao parcelamento do solo, aplicando-se as mesmas disposições quanto ao uso e ocupação do solo previstas no Plano Diretor, no que couber.

Art. 63 – As diretrizes para o sistema viário do condomínio imobiliário horizontal, fornecidas pela Prefeitura Municipal, deverão observar:

I. adequação aos aspectos físicos do sítio urbano;
II. articulação com a malha viária existente para acesso;
III. ao longo de talvegues ou cursos de água, a largura prevista da via será somada à faixa mínima necessária à obra de macrodrenagem, de acordo com estudos hidrológicos

prévios, sendo que, em qualquer hipótese, a largura total mínima será de 20,00m (vinte metros), acrescida à faixa de APP, de acordo com a legislação ambiental.

Seção II – Da Aprovação de Condomínios Imobiliários Horizontais

Art. 64 – O processo de controle ambiental, aprovação e registro dos condomínios imobiliários horizontais a serem implantados em Conselheiro Lafaiete, assim como a regularização de condomínios irregulares, caso existam, atenderão às disposições pertinentes da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, do Decreto Estadual nº 44.646, de 31 de outubro de 2007, às disposições da Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017 no que couber e às disposições da presente lei, além de outras normas federais, estaduais e municipais pertinentes.

Art. 65 – O processo de licenciamento ambiental dos condomínios imobiliários horizontais caberá ao conselho municipal da área ambiental com o apoio logístico fornecido pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente, observada a legislação pertinente, e a posterior aprovação desses empreendimentos caberá ao órgão municipal responsável pela aplicação da política urbana, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, com a participação do conselho da área ambiental.

Parágrafo Único – Se houver indício da existência de patrimônio histórico, arqueológico e espeleológico na área dos condomínios imobiliários horizontais, os conselhos municipais de patrimônio histórico-cultural e ambiental se manifestarão anteriormente à concessão da autorização ambiental requerida, ouvidos os órgãos estadual e federal pertinentes.

Art. 66 – Após o licenciamento ambiental, os condomínios imobiliários horizontais serão encaminhados para análise e aprovação pelo órgão responsável pela política urbana, com anuência do Conselho Municipal da Cidade ou similar, quando for o caso, com apresentação dos seguintes documentos, projetos e plantas:

I. quando for o caso, projeto geométrico do acesso viário ao condomínio, articulado ao sistema viário urbano de seu entorno;
II. projeto geométrico do sistema de circulação interna, destinado à passagem comum e acesso às vias públicas, às unidades autônomas e demais espaços, hierarquizado conforme diretrizes para a mobilidade, de forma a garantir conforto, segurança, acessibilidade e mobilidade para veículos motorizados, não motorizados e pedestres;
III. projeto de pavimentação do acesso viário ao condomínio e do sistema de circulação interna;
IV. localização das unidades autônomas destinadas às edificações, unifamiliares ou multifamiliares, e das áreas reservadas para uso exclusivo das unidades autônomas, como jardim e quintal, correspondendo às frações ideais, bem como identificação dos usos previstos;
V. projeto executivo do sistema de drenagem pluvial;
VI. projeto de iluminação pública;
VII. projeto executivo do sistema de abastecimento de energia elétrica;
VIII. projeto executivo do sistema de abastecimento e distribuição de água potável;
IX. projeto do executivo sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários;
X. projeto de integração da coleta interna do condomínio ao sistema municipal de coleta e tratamento de resíduos sólidos;
XI. projeto paisagístico dos espaços livres de uso público, com sua localização e dimensionamento, destacando a delimitação das áreas de preservação permanente, das áreas não edificáveis, reserva legal e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;

XII. localização das partes de uso comum dentro da gleba, edificadas ou não, a serem utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
XIII. definição do acesso na entrada do condomínio imobiliário;
XIV. memorial descritivo, que relatará as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações;
XV. convenção de condomínio, registrada em Cartório da Comarca;
XVI. cronograma de execução do empreendimento.

Parágrafo Único – É vedado à convenção do condomínio o estabelecimento de normas de uso e ocupação do solo, as quais serão estabelecidas pelo Executivo Municipal, de acordo com o estabelecido neste Plano Diretor.

Art. 67 – Após apresentação da documentação exigida, a Prefeitura Municipal terá prazo de 90 (noventa) dias para tramitar e deliberar sobre a aprovação do condomínio imobiliário horizontal, com anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, emitindo documento de autorização, indeferimento ou pedido de estudos e projetos ou informações complementares para a análise do empreendimento.

Parágrafo Único – Para embasar a deliberação sobre condomínios imobiliários horizontais que lhes for solicitada, será facultado ao Conselho Municipal da Cidade ou similar solicitar a presença de funcionários e representantes de outros órgãos do Executivo Municipal, bem como dos demais conselhos municipais, em especial na área do meio ambiente e patrimônio histórico-cultural, sempre que julgar necessárias informações adicionais.

Art. 68 – A responsabilidade do empreendedor pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo definido no Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor.

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

§ 2° – O órgão municipal responsável pelo meio ambiente encaminhará ao Ministério Público as denúncias recebidas relativamente a empreendimentos irregulares perante a legislação ambiental.

Seção III – Das Obras de Execução do Condomínio Imobiliário Horizontal

Art. 69 – Nos condomínios imobiliários horizontais, será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, das seguintes obras, respeitando sempre a legislação ambiental vigente:

I. abertura e pavimentação do acesso viário ao condomínio e do sistema de circulação interna e assentamento de meios-fios;
II. sistema de drenagem pluvial;
III. sistema de abastecimento de água potável;
IV. sistema de esgotamento sanitário e de tratamento dos efluentes coletados;
V. sistema de abastecimento de energia elétrica e de iluminação pública;
VI. contenção de taludes e aterros, se necessário;
VII. arborização das vias;
VIII. implantação de projeto paisagístico e de equipamentos nas áreas livres públicas.

Art. 70 – A aprovação das obras realizadas para implantação dos condomínios imobiliários horizontais e a liberação para sua ocupação estão condicionadas à execução das obras de

infraestrutura urbana e ambiental necessárias, em conformidade com os projetos aprovados no processo de licenciamento ambiental e na aprovação do projeto pelo órgão responsável pela aplicação da política urbana, mediante anuência do órgão municipal responsável por obras e serviços e da(s) empresa(s) concessionária(s) dos serviços públicos, com destaque para os de abastecimento de água e tratamento de esgoto e para os serviços de distribuição de energia elétrica.

Seção IV – Da Regularização Urbanística dos Condomínios Imobiliários Horizontais

Art. 71 – São irregulares os condomínios imobiliários horizontais:

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

§ 1° – A Prefeitura Municipal não concederá habite-se para construções em condomínios imobiliários horizontais que tenham infringido quaisquer dispositivos desta lei.

§ 2° – O empreendedor responsável por condomínio imobiliário horizontal irregular é obrigado a regularizá-lo.

Art. 72 – Além do empreendedor responsável pela implantação do condomínio imobiliário horizontal irregular, a regularização fundiária sustentável também poderá ser promovida:

I. pela Prefeitura Municipal;
II. por seus beneficiários, individual ou coletivamente;
III. por cooperativas habitacionais, associações de moradores ou a outras associações civis, regularmente constituídas.

§ 1° – Em caso de interesse social, a Prefeitura Municipal prestará assistência técnica à regularização de condomínio imobiliário horizontal localizado em ZEIS, promovida por associação de moradores.

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

I. a prevenção de riscos;
II. o número de beneficiários da regularização;
III. a eliminação ou redução de prejuízos ao meio ambiente e ao desenvolvimento urbano.

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

§ 4° – Nos condomínios imobiliários horizontais irregulares existentes até a publicação desta lei, em que couber a exigência de área destinada ao domínio público, é facultado substituir o valor correspondente por pagamento em espécie, destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social ou, em sua ausência, para o erário municipal, usando como referência para cálculo o Imposto sobre Transmissão Bens Imóveis Inter-Vivos de (ITBI).

Art. 73 – A regularização urbanística de condomínios imobiliários horizontais situados em ZEIS, se existirem, constará, no mínimo, das seguintes etapas:

I. comprovação da aplicabilidade desta lei;
II. execução do levantamento plani-altimétrico da área de intervenção;
III. execução do cadastro da situação fundiária atual;
IV. execução de cadastro socioeconômico dos moradores beneficiários;
V. execução do levantamento das características e condições urbanísticas e ambientais do empreendimento;
VI. execução da planta cadastral, a partir do levantamento feito in loco, identificando as irregularidades urbanísticas e ambientais;
VII. execução do plano de uso do solo de condomínio horizontal, a partir da planta cadastral, assim como dos projetos executivos complementares cabíveis com seus respectivos memoriais, corrigindo as irregularidades e adequando o empreendimento às normas vigentes ou às normas específicas, aprovadas em lei específica para cada caso;
VIII. aprovação do plano de uso do solo de condomínio horizontal, e dos projetos executivos complementares;
IX. confecção de orçamentos e cronograma físico-financeiro;
X. execução do registro do plano de uso do solo de condomínio horizontal, no Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o cronograma de execução de obras e convenção de condomínio;
XI. execução ou complementação das obras, se necessário;
XII. titulação dos beneficiários com lançamento no cadastro imobiliário municipal e no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção V – Das Disposições Finais sobre Condomínios Imobiliários Horizontais

Art. 74 – Todos os projetos de condomínios imobiliários horizontais serão executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Art. 75 – Não será vendida ou prometida à venda a fração ideal oriunda de condomínio imobiliário horizontal não aprovado pela Prefeitura Municipal e seus órgãos, nos termos desta lei.

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

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

Art. 76 – O Cartório de Registro de Imóveis comunicará ao órgão municipal competente os pedidos de registro de condomínios imobiliários horizontais, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pelo Município ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo.

Art. 77 – O município comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis os casos de caducidade da aprovação de empreendimentos não executados no prazo constante do cronograma de execução, para que seja cancelada a respectiva matrícula.

Art. 78 – Os prazos previstos nesta lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados no prazo o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 79 – O Executivo expedirá os decretos, portarias, e demais atos administrativos próprios que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta lei, inclusive a regulamentação da tramitação dos processos de análise de aprovação dos projetos de implantação de condomínios imobiliários horizontais.

Art. 80 – As normas estabelecidas pela presente lei não isentam do atendimento às legislações complementares, especialmente aquelas relativas a meio ambiente, uso e ocupação do solo e edificações.

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

Art. 81 – Nenhum projeto de edificação de unidade condominial situada em condomínio imobiliário horizontal não aprovado regularmente pela Prefeitura Municipal ou não regularizado, em conformidade com o que estabelece esta lei, será analisado pela municipalidade, sendo necessário proceder a regularização do condomínio imobiliário horizontal previamente à análise e aprovação de projetos de edificações nele inseridas.

TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 82 – Ficam definidos como instrumentos para a promoção, o planejamento, o controle e a gestão da política urbana no município de Conselheiro Lafaiete:

I. instrumentos de planejamento:
   a) Plano plurianual;
   b) Lei de diretrizes orçamentárias;
   c) Lei de orçamento anual;
   d) Planos de desenvolvimento econômico e social;
   e) Planos, programas e projetos setoriais;
   f) Programas e projetos especiais de urbanização;
   g) Legislações urbanísticas complementares;
   h) Instituição de unidades de conservação;
   i) Zoneamento ambiental.
II. instrumento de combate à especulação imobiliária
   a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
III. instrumentos jurídicos e urbanísticos:
   a) Direito de Preempção;
   b) Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) e de Alteração de Uso (OAU);
   c) Transferência do Direito de Construir (TDC);
   d) Operações Urbanas;
   e) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
   f) Autorização, licenciamento e compensações ambientais;
   g) Tombamento;
   h) Desapropriação.
IV. instrumentos de regularização fundiária:
   a) Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
   b) Planos de regularização urbanística e fundiária;

c) Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)
d) Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E);
e) Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I);
f) Legitimação Fundiária;
g) Legitimação de Posse;
h) Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
i) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM);
j) Concessão do Direito Real de Uso (CDRU);
k) Demarcação Urbanística;
l) Direito Real de Laje.

V. instrumentos tributários e financeiros:
a) taxas e tarifas públicas,
b) contribuição de melhoria,
c) incentivos e benefícios fiscais;

VI. instrumentos jurídico-administrativos:
a) Servidão administrativa;
b) Concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
d) Convênios e cooperação técnica e institucional;
e) Termo administrativo de ajustamento de conduta.

VII. instrumentos da gestão urbana:
a) Conselhos municipais;
b) Fundos municipais;
c) Gestão orçamentária participativa;
d) Audiências e consultas públicas;
e) Conferências municipais;
f) Iniciativa popular de projetos de lei;
g) Referendo popular e plebiscito.
h) Fóruns de promoção da integração e da intersetorialidade das políticas públicas municipais.

Capítulo I – Do Direito de Preempção

Art. 83 – O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 84 – A Prefeitura Municipal poderá exercer o direito de preempção, nos termos da legislação federal, sempre que necessitar de áreas para:

I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
II. regularização fundiária;
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 ou 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.

Art. 85 – Serão definidos em lei os imóveis ou áreas que estarão sujeitos a incidência do direito de preempção, sendo prioritários nas seguintes porções territoriais:

I. áreas de projetos viários previstos;
II. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) para execução de programas e projetos habitacionais de interesse social ou regularização fundiária;
III. áreas destinadas a Operações Urbanas Consorciadas;
IV. áreas destinadas a implantação de Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), Zonas de Conexão Ambiental (ConexAmb), Parques Lineares ou de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
V. imóveis tombados, para fins de proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Art. 86 – A Prefeitura deve dar publicidade à incidência do direito de preempção e instituir controles administrativos para possibilitar a eficácia do instrumento, podendo utilizar, dentre outros meios, o controle por meio de sistemas informatizados, averbação da incidência do direito de preempção na matricula dos imóveis atingidos e declaração nos documentos de cobrança do IPTU.

§ 1° - O Poder Executivo notificará o proprietário sobre a aplicação do direito de preempção, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 2° - A manifestação de interesse da Prefeitura na aquisição do imóvel deverá conter a destinação futura do bem a ser adquirido.

§ 3° - A vigência do direito de preempção é de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso desse prazo.

§ 4° - A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data do recebimento ou da publicação da notificação, transfere as obrigações derivadas da aplicação de direito de preempção ao imóvel, sem interrupção ou suspensão de quaisquer prazos.

Art. 87 – No caso da existência de terceiros interessados na compra do imóvel, o proprietário deverá comunicar ao órgão competente da Prefeitura sua intenção de alienar onerosamente o imóvel, em até 30 (trinta) dias, contados da celebração do contrato preliminar entre o proprietário e o terceiro interessado.

§ 1° - Recebida a declaração de intenção de venda, a Prefeitura deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 2° - Findo o prazo de 30 (trinta) dias, e não havendo manifestação da Prefeitura, ou havendo recusa na alienação do imóvel, é facultado ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito de a Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 88 – Efetivada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa a ser definida em regulamento próprio.

Art. 89 – Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, a Prefeitura promovera as medidas judiciais cabíveis para:

I. anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado;
II. adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Capítulo II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC)

Art. 90 – A Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) será aplicada para superação do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas), sendo que os recursos auferidos em decorrência da sua utilização serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação ou, na sua falta, ao erário público.

§ 1° - O potencial construtivo adicional equivale à diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax), conforme indicado nos parâmetros urbanísticos estabelecidos para cada zona neste Plano Diretor.

§ 2° - Leis especificas que criarem Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas poderão fixar Coeficientes de Aproveitamento Máximo (CAmax) distintos dos limites estabelecidos nas zonas, mantendo o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas) da área.

Art. 91 – O valor a ser atribuído à ODC obedecerá à fórmula **C = (At – Ag) x V x I**, na qual:

I. **C** corresponde ao valor da contrapartida onerosa devida pelo responsável legal pelo projeto licenciado;
II. **At** corresponde à área a ser edificada mediante ônus financeiro, equivalente ao coeficiente de aproveitamento a ser praticado, considerando a diferença entre o CAbas e o CAmax aplicável ao terreno, não computado o eventual potencial construtivo adicional decorrente da superação do CAbas em função de isenções previstas no Plano Diretor e/ou da Transferência do Direito de Construir (TDC);
III. **Ag** corresponde à área passível de ser edificada gratuitamente, equivalente ao CAbas, somado ou não à aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC);
IV. **V** corresponde ao valor do metro quadrado do terreno, obtido por meio da Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI);
V. **I** é o índice pelo qual se múltipla o valor do terreno para fins de cobrança do potencial adicional.

Parágrafo Único – O valor de **I** será progressivo com o tempo e corresponde a:

I. nos dois primeiros anos de vigência, **I** permanece **0,05**;
II. no terceiro ano de vigência, **I = 0,10**;
III. no quarto ano de vigência, **I = 0,15**;
IV. no quinto ano de vigência e em diante, **I = 0,20.**

Art. 92 – A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) não impede a aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC), no mesmo empreendimento, desde que respeitado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) permitido no imóvel.

Art. 93 – A superação do CAbas por meio da aplicação da ODC é limitada a 90% (noventa por cento) da diferença entre o CAbas e o CAmax aplicável ao terreno, com exceção prevista no § 2° deste artigo.

§ 1° - Em qualquer empreendimento, 10% (dez por cento) da diferença entre o CAbas e o CAmax definidos pelo zoneamento para o terreno no qual se insere, somente poderão ser adquiridos por meio da Transferência do Direito de Construir (TDC), cujo quantitativo será controlado pela Prefeitura.

§ 2° - O empreendimento só será dispensado desta obrigatoriedade citada no parágrafo 1°, se até o término do pagamento da outorga onerosa não houver na prefeitura registro de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência.

Art. 94 – O cálculo financeiro da Outorga Onerosa do Direito de Construir é baseado na Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI).

Art. 95 – Em função de seu interesse social, a prestação de contrapartida onerosa de projeto referente à utilização de ODC fica suspensa ou reduzida, para os seguintes empreendimentos, desde que mantido o uso ou a natureza da atividade especificada:

I. habitação de interesse social;
II. empreendimento do poder público;
III. hospitais e outros imóveis voltados para fins de assistência à saúde;
IV. áreas permeáveis, edificações com fachada ativa e áreas de fruição pública, nos termos do Plano Diretor.

Art. 96 – Os hospitais e empreendimentos voltados para a assistência à saúde podem superar o CAbas sem ônus, se o imóvel mantiver a atividade pelo prazo mínimo de 20 (vinte) anos, contados da data da emissão de alvará de localização e funcionamento.

§ 1° - Os empreendimentos de saúde devem disponibilizar, no mínimo:

I. meios diagnósticos e terapêuticos, com o objetivo de prestar assistência médica curativa e de reabilitação que requeira a permanência do paciente na unidade por período superior a 24 (vinte e quatro) horas;
II. estrutura de assistência destinada ao atendimento de urgências emergências adultas e pediátricas.

§ 2° - A isenção não se aplica a imóveis que abriguem apenas consultórios médicos e procedimentos que possam ser realizados em consultórios.

§ 3° - A alteração de uso no prazo inferior a 20 (vinte) anos ensejará a cobrança da ODC referente a toda a área construída que ultrapassar o CAbas.

Art. 97 – A área permeável vegetada em terreno natural autoriza a gratuidade da outorga, na proporção de 1m² (um metro quadrado) de área vegetada para 1m² (um metro quadrado) de área líquida edificada gratuita.

§ 1° - Para fins deste benefício, a área deve situar-se no afastamento frontal do terreno, qualquer que seja a vegetação, ou em outra parte do terreno se a vegetação for considerada relevante, com atestado de comprovação emitido pelo órgão ambiental responsável.

§ 2° - Se as áreas forem coincidentes o benefício não contará em dobro e só poderá ser utilizado uma vez.

Art. 98 – A fachada ativa corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada, no nível térreo da edificação, por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, garantindo a penetrabilidade visual no nível do pedestre e assegurando seu acesso direto a partir do logradouro público.

§ 1° - A atividade econômica de estacionamento de veículos e o acesso a esse não caracterizam fachada ativa.

§ 2° - Para os empreendimentos que implementem a fachada ativa, a prestação de contrapartida onerosa pela atribuição de ODC será cobrada no valor de 50% (cinquenta por cento) do total devido pelo acréscimo de área a ser construída além do CAbas, ficando o restante da cobrança suspenso enquanto permanecer esta situação.

§ 3° - A alteração das condições na fachada ativa implica a cobrança da ODC referente à toda a área construída isenta do pagamento da outorga.

Art. 99 – A área de fruição pública é o espaço contíguo ao logradouro público, destinado à ampliação de áreas verdes e à formação de faixas, largos e praças para convívio coletivo.

§ 1° - A área de fruição pública deve ser de livre acesso e constitui limitação administrativa permanente, vedada sua ocupação ou obstrução com edificações, instalações ou equipamentos.

§ 2° - A implantação e a manutenção da área de fruição pública no imóvel são responsabilidade do proprietário.

§ 3° - A área de fruição pública autoriza a gratuidade da outorga, na proporção de 1m² (um metro quadrado) de área objeto da limitação administrativa para 1m² (um metro quadrado) de área líquida edificada.

Art. 100 – Nas situações em que o Plano Diretor estabelece a redução do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC), fica dispensada a necessidade de que 10% (dez por cento) da área a ser construída além do CAbas seja obtida por meio da Transferência do Direito de Construir (TDC).

Art. 101 – A superação do potencial construtivo delimitado pelo CAmax é condicionada à aplicação de potencial construtivo adicional adquirido exclusivamente por meio da Prefeitura, nas Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, respeitados os critérios estabelecidos no Plano Diretor.

Art. 102 – O pagamento pela ODC será devido pelo responsável legal pelo projeto licenciado a partir da aprovação do projeto arquitetônico e poderá ocorrer à vista ou parceladamente, conforme estabelecido em norma específica.

§ 1° - A Prefeitura poderá aceitar imóveis cuja aquisição seja de interesse público como pagamento pela ODC.

§ 2° - O valor do imóvel a ser considerado para o pagamento de ODC terá deduzido os débitos referentes aos tributos municipais incidentes sobre o mesmo.

§ 3° - A quitação integral do pagamento referente à ODC é condição para emissão de Certidão de Baixa de Construção da edificação, bem como para emissão de Alvará de Localização e Funcionamento para as atividades a serem exercidas na edificação.

Capítulo III – Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Art. 103 – A Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OAU) é um instrumento de política urbana que consiste na contrapartida a ser prestada pelo beneficiário em razão de alteração do uso do solo rural para o uso urbano, nos termos do art. 29 da Lei Federal nº 10.257/2001.

§ 1° - São passíveis de aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OAU) todos os imóveis não parcelados que estão situados na Zona de Expansão Urbana (ZEU) e que estão cadastrados como imóveis rurais até a data de publicação deste Plano Diretor.

§ 2° - Será aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OAU) no momento em que o empreendedor descaracterizar gleba de uso rural para fins urbanos.

Art. 104 – A contrapartida consiste em obrigação pecuniária estabelecida nos termos do Plano Diretor, sendo que essa contrapartida fica vinculada às finalidades previstas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257/2001:

I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
II. regularização fundiária;
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 ou áreas verdes, como os Parques Lineares;
VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 105 – Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a receber imóveis de seu interesse, por dação em pagamento, como contrapartida da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OAU), que serão vinculados às finalidades do Fundo Municipal de Habitação e/ou do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e/ou Fundo Municipal de Meio Ambiente, observando-se a equivalência de valor financeiro e observados os trâmites legais.

Parágrafo Único: O montante auferido com a OAU pode ser vinculado a um único fundo, ou repartido entre 2 (dois) ou 3 (três) deles, sendo que, na sua falta, serão vinculados ao erário público.

Art. 106 – O valor da OAU corresponde 25% (vinte e cinco por cento) da valorização havida com a alteração de uso e será calculada pela fórmula: **VO= 0,25 (VU-VA)**, onde:

I. **VO** é o valor a ser pago pela Outorga Onerosa da Alteração de Uso;
II. **VU** é o valor do imóvel urbano, obtido pelo Laudo de Avaliação;
III. **VA** é o valor anterior do mesmo imóvel, na condição rural, de acordo com o Laudo de Avaliação;

§ 1° - As áreas de **VU** e **VA** são as mesmas.

§ 2° - O cálculo dos valores será feito por servidor especializado em avaliação e perícia, credenciado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

Art. 107 – Ficam isentos do pagamento de contrapartida referente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OAU) os parcelamentos destinados à provisão de habitação de interesse social no âmbito

da política municipal de habitação de interesse social.

Capítulo IV – Da Transferência do Direito de Construir (TDC)

Art. 108 – Transferência do Direito de Construir (TDC) corresponde à autorização ao proprietário de imóvel privado situado na Zona Urbana (ZU) para exercer em outro imóvel ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir definido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e/ou do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) sobre o seu imóvel, correspondente à parcela não utilizada devido ao controle do potencial construtivo decorrente de:

I. preservação de bem de interesse histórico, paisagístico ou cultural;
II. preservação de áreas de propriedade particular de interesse ambiental;
III. execução de melhoramentos viários.

§ 1° - O potencial construtivo do imóvel gerador, passível de transferência, poderá ser transferido a um ou mais imóveis receptores.

§ 2° - O imóvel receptor poderá receber transferência de potencial construtivo de um ou mais imóveis geradores.

§ 3° - As ações decorrentes da transferência de potencial construtivo devem ser averbadas na matrícula dos imóveis gerador e receptor.

§ 4° - Não podem originar Transferência do Direito de Construir (TDC):

I. os imóveis cuja posse e/ou propriedade esteja submetida a processo judicial ou em que o possuidor preencha as condições para aquisição da propriedade por meio de usucapião;
II. os imóveis não parcelados;
III. os imóveis de propriedade pública ou que, em sua origem, tenham sido alienados pelo Município, pelo Estado ou pela União de forma não onerosa.

Art. 109 – O imóvel gerador de potencial construtivo deverá ser preservado e conservado por seu proprietário, a fim de que sejam mantidas as características que o levaram a ser classificado como gerador de Transferência do Direito de Construir (TDC), devendo tal obrigação constar em todos os documentos, registros e averbações, administrativos ou cartorários respectivos.

§ 1° - Caso o imóvel que tenha gerado a transferência de potencial construtivo, tombado ou inventariado, sofra danos que o descaracterize parcialmente, o proprietário deverá restaura-lo, respeitando a mesma metragem quadrada e a mesma altimetria da edificação, além das demais diretrizes estabelecidas pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico e Paisagístico (COMPHAP).

§ 2° - Caso o imóvel que tenha gerado a transferência de potencial construtivo, tombado, em situação de tombamento provisório ou inventariado, sofra danos que o destrua, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico e Paisagístico (COMPHAP) deverá decidir sobre a penalidade aplicável.

§ 3° - Se comprovada a responsabilidade do proprietário por atos lesivos ao imóvel, tombado, em situação tombamento provisório ou inventariado, o terreno ficará impedido de construção por doze anos, sem prejuízo das demais penalidades legais decorrentes da infração.

Art. 110 – À exceção das Zonas de Proteção Ambiental ZPA e das Áreas de Interesse Cultural, os terrenos situados em quaisquer outras zonas são receptores de Transferência do Direito de Construir, até o limite do seu Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax).

Parágrafo Único – A aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC) não impede a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) no mesmo empreendimento, desde que respeitado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax) permitido no imóvel.

Art. 111 – A Prefeitura Municipal poderá receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado, nas condições previstas neste Plano Diretor.

Art. 112 – A transferência prevista, nos casos em que não houver doação do imóvel gerador, fica condicionada às disposições previstas em lei, em especial ao atendimento às providências relativas à conservação do imóvel gerador, ficando também condicionada à celebração de Termo de Compromisso e, caso estas providências não sejam tomadas, o proprietário do imóvel ficara sujeito às sanções cabíveis.

Art. 113 – Com a Transferência do Direito de Construir (TDC), o proprietário do imóvel gerador terá o direito de optar por uma das seguintes alternativas:

I. receber autorização gratuita para executar o potencial construtivo adicional em outro local;
II. receber do proprietário do terreno receptor o pagamento correspondente à TDC no terreno receptor, em operação realizada com mediação do Executivo Municipal.

Art. 114 – Nos casos de Transferência do Direito de Construir (TDC), nos quais não há a doação do imóvel gerador, o potencial construtivo passível de transferência será calculado conforme a seguinte equação: **AG x VG = AR x VR**, onde:

I. **AG** = área edificável líquida, em metros quadrados, passível de ser transferida pelo imóvel gerador, equivalente ao potencial construtivo deste terreno, subtraindo-se a área edificada do imóvel;
II. **VG** = valor do metro quadrado do imóvel gerador, constante da Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI)
III. **AR** = área edificável líquida, em metros quadrados, passível de ser incorporada ao imóvel receptor, não podendo ultrapassar o potencial construtivo adicional deste imóvel, dado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax);
IV. **VR** = valor do metro quadrado do imóvel receptor, constante da Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI)

§ 1° - Se **AG x VG** for maior que **AR x VR**, o imóvel gerador ficará com um saldo de área edificável líquida, que poderá ser transferido para outro imóvel.

§ 2° - Se **AG x VG** for menor que **AR x VR**, o imóvel receptor ficará com um saldo de área a ser edificada, mediante nova operação de transferência, com origem em outro imóvel, ou aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC).

Art. 115 – O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pela Secretaria

Municipal de Planejamento, que abriga a implementação do Plano Diretor, a qual expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Parágrafo Único – Deverá ser mantido registro de todas as transferências de potencial construtivo ocorridas, identificando os imóveis geradores e receptores e os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Art. 116 – As operações de Transferência de Direito de Construir (TDC) deverão ser registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas imobiliárias de todos os imóveis envolvidos.

Capítulo V – Das Operações Urbanas

Art. 117 – Operação Urbana é um instrumento voltado para viabilizar projetos urbanos de interesse público, articulados com a qualificação dos modelos de ocupação e uso de imóveis no Município, que prevê intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo, com a participação de agentes públicos e da sociedade, classificando-se em operações urbanas simplificadas - OUS - e Operações Urbanas Consorciadas - OUC.

§ 1° - A Operação Urbana poderá ocorrer em qualquer área do município e será aprovada por lei municipal específica, que poderá prever, mediante contrapartida:

I. a modificação de índices, características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo e a alterações das normas edilícias;
II. formas de regularização de edificações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§ 2° - As contrapartidas previstas na Operação Urbana em função dos benefícios estabelecidos em sua lei específica não se confundem com as medidas mitigadoras ou compensatórias impostas aos empreendedores em decorrência de processos de licenciamento urbanístico ou ambiental.

§ 3° - A Operação Urbana deverá prever que as alterações da ocupação e do uso do solo ocorram de forma compatível com a preservação dos imóveis, das atividades tradicionais e dos espaços urbanos de valor cultural protegidos por tombamento ou por lei, bem como com os planos específicos para áreas de interesse social.

§ 4° - A Operação Urbana poderá prever a autorização de Transferência do Direito de Construir (TDC) como contrapartida de transferência não onerosa de imóvel ao município, sendo vedado, nessa hipótese, o pagamento de indenização, a qualquer título, ao particular.

§ 5° - A lei específica referente à Operação Urbana poderá prever que a execução de obras públicas por agentes da iniciativa privada seja remunerada pela concessão para exploração econômica do serviço implantado.

Art. 118 – O cálculo do valor a ser inicialmente ofertado como justa indenização pela desapropriação dos imóveis necessários à implantação da Operação Urbana, segundo seu plano urbanístico-ambiental e estudo de viabilidade econômica e financeira, não poderá incluir a valorização imobiliária decorrente da implantação da Operação Urbana.

Parágrafo Único – Para fins do cálculo do valor a ser ofertado como indenização pela desapropriação dos imóveis, a valorização imobiliária no perímetro da Operação Urbana deverá

ser aferida considerando o valor estimado do metro quadrado apurado no estudo de viabilidade econômica e financeira, a ser publicado anteriormente ao encaminhamento da lei específica da Operação Urbana.

Seção I – Da Operação Urbana Simplificada (OUS)

Art. 119 – Operação Urbana Simplificada (OUS) é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo voltadas para a promoção de transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 1° - A OUS deve ser motivada por interesse público expresso em políticas públicas em curso ou a serem implantadas e pode ser proposta pelo Executivo a partir de iniciativa própria ou de qualquer cidadão.

§ 2° - A OUS poderá abarcar perímetros contínuos ou descontínuos.

§ 3° - O Executivo divulgará de forma ampla informações sobre as OUS.

Art. 120 – As OUS serão instituídas visando a alcançar, dentre outros, os seguintes objetivos:

I. abertura de vias ou melhorias no sistema de circulação;
II. implantação de empreendimentos de interesse social e melhoramentos em assentamentos precários;
III. implantação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas verdes, como Parques Lineares;
IV. recuperação do patrimônio cultural;
V. proteção, preservação e sustentabilidade ambiental;
VI. implantação de projetos de qualificação urbanística;
VII. regularização de parcelamentos, edificações e usos;

Art. 121– Devem constar na lei específica referente à OUS:

I. os objetivos da operação;
II. a identificação das áreas envolvidas;
III. os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento dos objetivos da operação;
IV. os parâmetros urbanísticos, edilícios e de posturas a serem adotados na operação;
V. as contrapartidas a serem prestadas pelos entes envolvidos na operação e seus respectivos prazos de cumprimento, dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Executivo por meio do instrumento;
VI. as penalidades a serem aplicadas em caso de descumprimento da legislação específica da operação urbana;
VII. o seu prazo de vigência.

Art. 122 – O encaminhamento à Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete do projeto de lei relativo à OUS deve ser precedido de:

I. elaboração de diretrizes urbanísticas relativas à OUS pelo Executivo;
II. avaliação, pelo Executivo, das repercussões urbanísticas da OUS, que deverá envolver procedimento de discussão pública;
III. estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança, quando couber, associado aos estudos necessários sobre a área de intervenção;

IV. elaboração de avaliação de viabilidade econômica e financeira, que deverá atestar a proporcionalidade entre os benefícios concedidos e as contrapartidas prestadas;
V. assinatura de Termo de Compromisso entre o Executivo e os demais participantes da OUS, por meio do qual estes se comprometerão a cumprir as obrigações e os prazos constantes da proposta de texto legal, sob pena de aplicação das penalidades previstas na lei específica.

Seção II – Da Operação Urbana Consorciada (OUC)

Art. 123 – A Operação Urbana Consorciada (OUC) é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 1° - O planejamento das OUC deverá ocorrer de forma a integrar as políticas de parcelamento, ocupação e uso do solo às demais políticas objeto deste Plano Diretor, especialmente àquelas relativas ao meio ambiente, à preservação do patrimônio cultural, à mobilidade urbana e às políticas sociais.

§ 2° - As OUC podem determinar condições especiais para regularização de parcelamentos do solo, de edificações e de uso.

§ 3° - As OUC devem prever atendimento por programas habitacionais e sociais para população de baixa renda residente na área, com garantia de atendimento às famílias moradoras que possam ser realocadas em função de obras necessárias à implementação do seu plano urbanístico.

§ 4° - Os recursos obtidos pelo Executivo com a OUC serão aplicados na própria OUC, sendo que parte deles deverá ser destinada ao Fundo Municipal de Habitação ou, na sua falta, ao erário público para implementação da política municipal de habitação de interesse social, preferencialmente para a construção de unidades habitacionais em áreas dotadas de adequada acessibilidade aos serviços públicos.

Art. 124 – As OUC são instituídas visando a alcançar, dentre outros, os seguintes objetivos:

I. utilização intensiva de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de grande porte;
II. cumprimento da função social por imóveis considerados subutilizados ou não utilizados;
III. criação e qualificação de espaços públicos e áreas verdes, como os Parques Lineares;
IV. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
V. dinamização de áreas visando à geração de empregos;
VI. implantação de empreendimento de interesse social e urbanização e regularização de assentamentos precários;
VII. ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte coletivo;
VIII. melhoria e ampliação da infraestrutura e do sistema de circulação;
IX. preservação, valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico.

Art. 125 – Da lei específica referente à OUC devem constar:

I. os objetivos da operação;
II. a identificação das áreas envolvidas;

III. os procedimentos de natureza econômica, administrativa, urbanística ou jurídica necessários ao cumprimento dos objetivos da operação;
IV. os parâmetros urbanísticos, edilícios e de posturas a serem adotados na operação;
V. as contrapartidas a serem prestadas pelos entes envolvidos na operação e seus respectivos prazos de cumprimento, dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Executivo por meio do instrumento e observada a legislação federal;
VI. a programação de intervenções urbanísticas, articulada com as formas de ocupação e de uso dos terrenos;
VII. o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela OUC;
VIII. os incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;
IX. os instrumentos para o monitoramento e avaliação dos efeitos das intervenções urbanas, da ocupação e do uso do solo na área de OUC;
X. as obrigações dos agentes envolvidos na OUC e os prazos para seu cumprimento, bem como penalidades referentes ao seu descumprimento;
XI. a forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Público e da sociedade civil;
XII. a criação de um fundo específico, de natureza contábil, ao qual devem ser destinados os recursos provenientes das contrapartidas da OUC, administrado pelo conselho gestor paritário, que deve definir o percentual a ser transferido para o Fundo Municipal de Habitação.

Art. 126 – O encaminhamento à Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete do projeto de lei relativo à OUC deve ser precedido da elaboração de plano urbanístico e financeiro relativo à OUC, contendo.

I. o plano básico de ocupação com regras especiais para parcelamento, ocupação e uso do solo, edilícias e de posturas;
II. as intervenções urbanísticas para melhoria das condições habitacionais, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos terrenos e espaços públicos;
III. as etapas de implementação das intervenções urbanas;
IV. a avaliação de viabilidade econômica e financeira que ateste a proporcionalidade entre os benefícios concedidos e as contrapartidas prestadas e estime o equilíbrio entre a arrecadação decorrente da contrapartida pelos benefícios concedidos e o dispêndio de recursos necessário à implementação do plano urbanístico.

Capítulo VI – Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 127 – Para construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança deverá ser apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para avaliação do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

§ 1° - A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

§ 2° - A elaboração do EIV é obrigação do responsável pelo empreendimento, atividade ou intervenção urbanística e sua análise será realizada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento

Urbano.

§ 3° - O EIV deverá ser objeto de audiência pública promovida pela Prefeitura, previamente à decisão final sobre o licenciamento urbano e ambiental do empreendimento e/ou intervenção.

§ 4° - O EIV será disponibilizado para consulta por qualquer interessado, pelo setor municipal responsável pela política de planejamento urbano, conforme disposto na Lei Federal nº 12.527/2011.

Art. 128 – A elaboração do EIV para se obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal deverá estar conforme o Anexo X – Termo de Referência para elaboração do Estudo do Impacto de Vizinhança (EIV) e se aplica aos seguintes empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, da iniciativa privada e/ou pública, além de outros a serem estipulados pela administração municipal em regulamento:

I. edificações com área de estacionamento maior que 5.000m² (cinco mil metros quadrados) ou com mais de 300 (trezentas) vagas;
II. edificações com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área total edificada;
III. edificações com mais de 300 (trezentas) unidades habitacionais;
IV. projetos ou atividades a serem implantadas num raio de 300 m (trezentos metros) de bens tombados ou de interesse histórico;
V. casas de shows, espetáculos, e estabelecimentos análogos com área maior que 500m² (quinhentos metros quadrados);
VI. quaisquer estabelecimentos ou atividades que utilizem som noturno, mecânico ou não;
VII. templos religiosos, instalações culturais, de lazer, esportivas e educacionais que comportem mais de 200 (duzentas) pessoas;
VIII. shopping centers e hiperpermercados;
IX. parcelamentos vinculados, ou seja, cuja aprovação inclua parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo, podendo incluir ou não a aprovação de edificações, que originem lote com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou quarteirão com dimensão superior a 200m (duzentos metros);
X. intervenções viárias significativas;
XI. terminais rodoviários, ferroviários e aeródromos;
XII. estabelecimentos prisionais;
XIII. Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 129 – O Estudo de Impacto de Vizinhança tem por objetivo, no mínimo:

I. definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
II. definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
III. assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos urbanos, culturais, ambientais e humanos;
IV. contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;
V. evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao espaço urbano, patrimônio cultural, atividades culturais e ao meio ambiente;
VI. subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;
VII. democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental.

Art. 130 – O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os efeitos positivos e negativos

do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área e em suas proximidades incluindo, no mínimo, a análise sobre:

I. o adensamento populacional previsto e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;
II. as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias;
III. as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;
IV. os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;
V. os efeitos da valorização imobiliária no perfil socioeconômico da área e da população moradora e usuária;
VI. a geração de trafego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;
VII. os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios culturais do entorno;
VIII. a possível geração de poluição ambiental e sonora na área;
IX. os impactos sobre as águas superficiais e subterrâneas existentes na área;
X. o acumulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas quanto já existentes.

Capítulo VII – Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 131 – A regularização fundiária compreende o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam 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.

Parágrafo Único – Dispõem sobre a regularização fundiária em conjunto com a Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a Lei Federal 13.465/2017, a Lei Federal 11.977/2009 e o Decreto Federal 9.310/2018, que trata, entre outros, dos procedimentos administrativos e de registro previstos e procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana, sem prejuízo de outras leis e decretos que as complementam.

Seção I – Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 132 – As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são uma categoria de zoneamento que permite o estabelecimento de um padrão urbanístico com regras especiais, para determinadas áreas da cidade destinadas à Habitações de Interesse Social (HIS), se dividindo em duas categorias: a primeira onde já existem assentamentos de população de baixa renda que demandam investimentos e/ou regularização e a segunda composta por áreas vazias que podem ser destinadas à construção de HIS.

Seção II – Dos Planos de Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 133 – Os Planos de Regularização Fundiária de Interesse Social deverão abranger os aspectos ambiental, urbanístico e fundiário e integrarão o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), atendendo aos critérios estabelecidos e utilizando os instrumentos previstos em legislação específica e neste Plano Diretor, tendo como objetivos a titulação dos proprietários e a

requalificação da área.

Parágrafo Único – As ações de regularização urbanística e fundiária serão prioritárias nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) definidas no Plano Diretor.

Art. 134 – Para cada assentamento objeto da aplicação deste instrumento deverá ser elaborado um Plano de Intervenção contendo, no mínimo:

I. a delimitação da área a ser atingida;
II. o diagnóstico urbanístico, social, cultural e ambiental;
III. os projetos de urbanização;
IV. o programa de mobilização social e educação ambiental e patrimonial da comunidade diretamente afetada pela operação;
V. a legislação de uso e ocupação do solo para o assentamento regularizado.

Art. 135 – Não serão passíveis de regularização urbanística e fundiária os assentamentos situados:

I. sob pontes, viadutos e redes de alta tensão ou sobre redes de água, esgotos, drenagem pluvial, faixa de domínio de rodovias e ferrovias;
II. em áreas de preservação permanente ou inundáveis;
III. em áreas que apresentem riscos para a segurança de seus moradores;
IV. em áreas destinadas à implantação de obras ou planos urbanísticos de interesse coletivo;
V. em áreas formadas há menos de 12 (doze) meses da aprovação do Plano Diretor.

Seção III – Da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)

Art. 136 – Instituída pela Lei nº 13.465/2017, a Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) se aplica aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população com renda familiar de até 5 (cinco) salários mínimos ou assim declarados em ato do Poder Executivo municipal, considerando as seguintes definições dadas pela lei citada:

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;

§ 1° - O interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público.

§ 2° - As áreas que apresentem restrições físicas, urbanísticas e ambientais à ocupação, inclusive quanto aos parâmetros urbanísticos mínimos de lotes e sistema viário, previstos na legislação municipal, poderão ser regularizadas em casos de interesse social, desde que o projeto de regularização fundiária indique a conveniência e/ou necessidade de consolidação da situação,

mediante parecer técnico fundamentado assinado por profissional competente, respeitada a legislação ambiental federal e estadual aplicável.

§ 3° - Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em Área de Preservação Permanente (APP) ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, pelo estado ou pelo município, não caracterizadas como áreas de risco, a Reurb-S observará, também, o disposto nos art. 64 da Lei nº 12.651/2012 e será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

§ 4° - Na Reurb-S caberá ao Poder Público, diretamente, por meio de parceria ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação, complementação ou adequação do sistema viário e da infraestrutura básica do assentamento.

Seção IV – Da Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E

Art. 137 – Instituída pela Lei nº 13.465/2017, a Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) aplica-se aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de Reurb-S.

§ 1° - Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em Área de Preservação Permanente (APP) ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, pelo estado ou pelo município, a Reurb-E observará, também, o disposto nos art. 65 da Lei nº 12.651/2012 e será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias.

§ 2° - A Reurb-E obedecerá, ainda, licenciamentos ambientais nas esferas federal, estadual ou municipal, segundo a instância de gestão da APP ou unidade de conservação, a partir de deliberação do Conselho Municipal da Cidade ou equivalente.

§ 3° - Além dos beneficiários da Reurb-E, os agentes privados promotores do empreendimento, sejam pessoas físicas ou jurídicas, deverão ser responsabilizados pelas contrapartidas urbanísticas e ambientais exigidas.

Art. 138 – O órgão licenciador definirá, nas licenças urbanística e ambiental da Reurb-E, as responsabilidades e prazos relativos a:

I. implantação, adequação ou complementação do sistema viário;
II. implantação, adequação ou complementação da infraestrutura básica;
III. implantação, adequação ou complementação dos equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público definidos no projeto de regularização fundiária;
IV. implementação das contrapartidas, constituídas por medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas.

§ 1° - As contrapartidas urbanísticas e ambientais exigidas deverão integrar Termo de Compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística

e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

§ 2° - Na Reurb-E poderá ser autorizada a redução dos parâmetros urbanísticos mínimos permitidos para a zona em que se situa o assentamento, a partir de apresentação de estudo técnico pelo interessado que indique a viabilidade e/ou necessidade de consolidação da situação, mediante parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e decisão fundamentada do órgão licenciador competente.

§ 3° - A flexibilização de parâmetros urbanísticos na Reurb-E será feita mediante contrapartidas, definidas no processo de licenciamento urbanístico, levando em conta o grau de flexibilização aplicado, o impacto urbanístico da consolidação do assentamento sobre seu entorno e sobre a cidade e a capacidade econômica da população envolvida.

§ 4° - Na Reurb-E não será autorizada redução do percentual de áreas públicas a serem transferidas para o município em razão do parcelamento do solo urbano.

§ 5° - Caso seja inviável o atendimento do percentual mínimo de áreas públicas transferidas para o município na própria área objeto de regularização, a complementação deverá ser feita pela doação de área em outro local.

Seção V – Da Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I)

Art. 139 – Instituída pela Lei nº 13.465/2017, a Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I) aplica-se às glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro.

Seção VI – Da Legitimação Fundiária

Art. 140 – Prevista na Lei no 13.465/2017 e aplicável apenas à Reurb-S, as Legitimações Fundiárias são títulos conferidos aos ocupantes de modo a outorgar-lhes ou a propriedade, como legitimação fundiária, ou a posse, como legitimação de posse, desde que atendidas as seguintes condições:

I. o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
II. o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;
III. em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 1° - As unidades imobiliárias devem ser parte de núcleos urbanos informais consolidados, existentes até 22 de dezembro de 2016, em áreas públicas ou privadas.

§ 2° - O ocupante passa a adquirir a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado, conforme art. 23, §2° da Lei no 13.465/2017, devendo-se cumprir todas as formalidades previstas na lei.

§ 3° - Para o registro da Legitimação Fundiária decorrente de uma Reurb-S haverá a isenção de emolumentos.

Seção VII – Da Legitimação de Posse

Art. 141. – A Legitimação de Posse é ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto de regularização fundiária, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

§ 1° - A Legitimação de Posse poderá ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos* e não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

§ 2° - Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de Legitimação de Posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a sua conversão automática em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§ 3° - Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de Legitimação de Posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§ 4° - Após convertida em propriedade, a Legitimação de Posse constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§ 5° - O título de Legitimação de Posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estipuladas na lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

§ 6° - Para o registro da Legitimação de Posse decorrente de uma Reurb-S haverá a isenção de emolumentos.

Seção VIII – Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Art. 142 – A Usucapião Especial de Imóvel Urbano é assegurada àquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1° - O reconhecimento da aquisição da propriedade por usucapião, em terras particulares, leva à aquisição do domínio pleno que compreende uso, gozo e disponibilidade.

§ 2° - O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 3° - Este direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 4° - O herdeiro legítimo mantém, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

§ 5° - O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

Art. 143 – Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por possuidor, são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, conforme redação dada pela lei nº 13.465, de 2017 ou àquela que vier a substitui-la.

§ 1° - A Usucapião Especial Coletiva de Imóvel Urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 2° - Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3° - O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 4° - As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

§ 5° - Somente as áreas urbanas particulares, com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda são passíveis de serem adquiridas pela usucapião coletiva.

Art. 144 – Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petitórias ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art.145 – São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I. o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
II. os possuidores, em estado de composse;
III. como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1° - Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2° - O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis, sendo que para esse fim o município pode celebrar convênio com a Defensória Pública do Estado, com Universidades, com a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), outras organizações que tenham esta finalidade prevista em seus estatutos, ou implementar serviços próprios.

§ 3° - A Usucapião Especial de Imóvel Urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 4° - Na ação judicial de Usucapião Especial de Imóvel Urbano, o rito processual a ser observado

é o sumário.

Seção IX – Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM)

Art. 146 – A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) dará suporte aos programas de regularização urbanística e fundiária das áreas ocupadas por população de baixa renda em terras públicas, sendo o título conferido pela via administrativa, sem a necessidade de desafetação por lei das áreas públicas da categoria de bens de uso comum do povo, quando for o caso, nos termos da legislação específica.

Seção X – Da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)

Art. 147 – A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) é um direito real aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, regulamentada por legislação específica.

§ 1° - A sua concretização em terrenos públicos está condicionada a autorização legislativa, avaliação prévia e licitação na modalidade concorrência, sendo que a avaliação e a concorrência pública são dispensadas em caso de concessões destinadas à habitação de interesse social.

§ 2° - A CDRU de imóveis públicos pode ser contratada coletivamente nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social.

Seção XI – Da Demarcação Urbanística

Art. 148– A Demarcação Urbanística é o procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos por um 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.

Parágrafo Único – O instrumento somente poderá ser efetivado pelo Poder Público, mesmo podendo ser promovido por qualquer legitimado, e pode ser aplicado em todos os tipos de regularização fundiária.

Art. 149 – O Auto de Demarcação Urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

I. planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
II. planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

Art. 150 – O Auto de Demarcação Urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I. domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
II. domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos;
III. domínio público.

Art. 151 – O Poder Público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 1° - A notificação conterá a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito do notificado sobre o imóvel objeto da regularização fundiária.

§ 2° - Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

§ 3° - O edital conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 4° - A ausência de manifestação dos titulares de domínio será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.

§ 5° - Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 6° - Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem.

§ 7° - Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de Demarcação Urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 8° - A critério do poder público municipal, as medidas poderão ser realizadas pelo registro de imóveis do local do núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 152 – Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o Auto de Demarcação Urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

Art.153 – A averbação informará:

I. a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;
II. as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas;
III. a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 1° - Na hipótese de o Auto de Demarcação Urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 2° - Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 3° - Na hipótese de a Demarcação Urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento

comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da Demarcação Urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

§ 4° - A Demarcação Urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto de Demarcação Urbanística supere a área disponível nos registros anteriores.

§ 5° - Não se exigirá, para a averbação da Demarcação Urbanística, a retificação da área não abrangida pelo auto de Demarcação Urbanística, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.

Art. 154 – A Demarcação Urbanística não constitui condição para o processamento e a efetivação da regularização fundiária.

Seção XII – Do Direito Real de Laje

Art. 155 – O Direito Real de Laje, conforme a Lei nº 13.465/2017, se refere à possibilidade de o proprietário de uma construção-base ceder a superfície superior ou inferior de sua edificação, para que se constitua unidade imobiliária distinta daquela originalmente construída sobre o solo, em projeção vertical, não contempladas as demais áreas, edificadas ou não, pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 1° - A constituição do Direito Real de Laje na superfície superior ou inferior da construção-base, como unidade imobiliária autônoma, somente poderá ser admitida quando as unidades imobiliárias tiverem acessos independentes.

§ 2° - O titular do Direito Real de Laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3° - Os titulares da laje, como unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4° - A instituição do Direito Real de Laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5° - É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

§ 6° - O município de Conselheiro Lafaiete poderá dispor sobre as posturas edilícias e urbanísticas associadas ao Direito Real de Laje.

Art. 156 – O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo Direito Real de Laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

Art. 157 – Sem prejuízo, no que couber, da aplicação das normas relativas ao condomínio edilício, para fins do Direto Real de Laje, as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção estipulada em contrato.

Art. 158 – São partes que servem a todo o edifício:

I. os alicerces, as colunas, os pilares, as paredes mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;
II. o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;
III. as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e similares;
IV. tudo o que for afetado ao uso comum do edifício.

Parágrafo Único – É assegurado o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção, nos termos do Código Civil.

Art. 159 – Na hipótese de alienação de quaisquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, exceto se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1° - O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do preço, haver para si a parte alienada a terceiro, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, contado da data da alienação.

§ 2° - Na hipótese de haver mais de uma laje, terão preferência, sucessivamente, os titulares das lajes ascendentes e os titulares das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

Art. 160 – A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, exceto:

I. se este tiver sido instituído sobre o subsolo;
II. se a construção-base for reconstruída no prazo de cinco anos.

Art. 161 – Para fins de regularização fundiária, o Direito Real de Laje dependerá da comprovação de que a unidade imobiliária é estável.

§ 1° - A estabilidade da unidade imobiliária depende das condições da edificação para o uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel.

§ 2° - Na Reurb-S, caberá ao Poder Público municipal a comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias de que trata o caput.

Art.162 – Para aprovação e registro do Direito Real de Laje em unidades imobiliárias que integram processos de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação do Habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

Capítulo VIII – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 163 – Define-se como parcelamento, edificação ou utilização compulsórios a obrigatoriedade de parcelamento, edificação ou utilização de imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, por meio de lei municipal específica, que deverá fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, de acordo com o Estatuto da Cidade.

Art. 164 – São considerados imóveis não edificados terrenos e glebas não parcelados e lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), situados no interior do perímetro urbano da Sede Municipal de Conselheiro Lafaiete, sem edificações.

Parágrafo Único – Este critério também se aplica a lotes com área inferior a 500m2 (quinhentos metros quadrados) quando originários de desmembramentos aprovados após a publicação do Plano Diretor.

Art. 165 – São considerados imóveis subutilizados aqueles cuja área total construída seja inferior ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) definido nos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor, exceto nas áreas de proteção e/ou de preservação do patrimônio ambiental e cultural.

§ 1° - Não se considera subutilizado o terreno ocupado por uso não residencial com área líquida edificada inferior ao definido acima, desde que a área não ocupada do terreno seja destinada ao exercício da atividade.

§ 2° - Contra o ato administrativo que declarar imóvel como subutilizado, caberá recurso, na forma prevista em regulamento a ser publicado após a aprovação do plano.

§ 3° - Nenhum imóvel será declarado subutilizado até a publicação do regulamento que prevê os critérios do recurso.

Art. 166 – Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados os imóveis que:

I. abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades, com exceção de estacionamentos;
II. que cumpram função ambiental relevante;
III. que forem tombados, ou que estejam em processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo,
IV. cujo potencial construtivo tenha sido transferido;
V. estejam nessas condições devido a impossibilidades jurídicas enquanto estas perdurarem.

Art. 167 – Considera-se imóvel não utilizado:

I. o imóvel abandonado, nos termos da legislação federal do Código Civil e da Lei 13465/2017, que dispõe sobre regularização fundiária rural e urbana].
II. o imóvel edificado e desocupado há mais de 5 (anos) anos, ressalvados casos sujeitos a processos jurídicos ou judiciais.

Parágrafo Único – A desocupação dos imóveis poderá ser comprovada por meio de consulta às concessionárias, pela não utilização ou pela interrupção do fornecimento de serviços essenciais como água, luz e gás.

Art. 168 – O parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios poderão ser aplicados em todo o perímetro urbano da Sede Municipal de Conselheiro Lafaiete, particularmente nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), excetuando-se as áreas de proteção e/ou de preservação do patrimônio ambiental e cultural, sempre considerando a dinâmica municipal em termos de demanda efetiva e de suporte em infraestrutura ofertada e a possibilidade técnica de supri-la.

Art. 169 – Os instrumentos previstos neste capítulo não se aplicam a imóveis residenciais com área menor que 400m² (quatrocentos metros quadrados), cujo proprietário não possua outros imóveis passíveis de aplicação desses instrumentos.

Seção I – Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo

Art. 170. Ficam instituídos no Município de Conselheiro Lafaiete os instrumentos para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova o seu adequado aproveitamento nos termos estabelecidos no § 4° do artigo 182 da Constituição Federal, nos artigos 5° a 8° da Lei Federal n° 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e na legislação municipal que institui e dispõe sobre o Plano Diretor de Conselheiro Lafaiete.

§1°. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos, até o limite de 05 (cinco) vezes a alíquota fixada inicialmente.

§2°. O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano, corresponderá ao acréscimo de uma vez a alíquota fixada inicialmente, sobre a alíquota aplicada no ano anterior, permanecendo este até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 3°. É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata este artigo.

Seção II – Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 171 – Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o município procederá à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme o disposto na legislação federal.

§ 1° - Adjudicada a propriedade do imóvel à Prefeitura Municipal, esta deverá determinar a destinação urbanística do bem, vinculada a implantação de ações estratégicas do Plano Diretor, no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.
§ 2° - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo poder público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.
§ 3° - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos citados acima as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei.
§ 4° - O município poderá constituir consórcio imobiliário com o proprietário do imóvel, como forma de viabilizar o cumprimento da função social da propriedade.

Art. 172 – O valor da indenização pela desapropriação de imóveis nos termos da aplicação destes instrumentos terá deduzido os débitos referentes aos tributos municipais incidentes sobre os mesmos e, em caso de os débitos superarem o valor do imóvel, o débito excedente será objeto de cobrança pela via própria.

Art. 173 – Nos casos de alienação de imóveis que tenham se tornado de propriedade pública a partir da aplicação destes instrumentos, os recursos auferidos serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 174 – A prefeitura poderá tomar medidas voltadas para aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes interessados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, respeitados os princípios que regem a administração pública.

Seção III – Do Consórcio Imobiliário

Art. 175 – O Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada e se configura como uma alternativa para viabilizar planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

Art. 176 – O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Art. 177 – O valor de referência a ser considerado para o cálculo das unidades imobiliárias deve desconsiderar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, e excluir eventuais custos para a recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais

Art. 178 – A proposta de Consorcio Imobiliário não suspende os prazos previstos para que os proprietários cumpram com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o solo urbano, devendo o Poder Executivo expedir regulamento sobre outros procedimentos acerca da aceitação das propostas e viabilização dos ajustes.

Art. 179 – A constituição de Consórcio Imobiliário para fins de regularização fundiária deve estar baseada em plano ou projeto elaborado pelo Poder Público, pelos beneficiários da regularização fundiária ou pelo parceiro privado, com participação e aprovação mútuas.

Seção IV – Do Convênio Urbanístico de Interesse Social

Art. 180 – O Convênio Urbanístico de Interesse Social é um instrumento de cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada e se vincula a empreendimentos de interesse social tanto em áreas tanto públicas quanto privadas, sendo que o empreendedor privado receberá áreas que podem ou não estar incluídas na área do convênio.

Art. 181 – Por meio do Convênio Urbanístico de Interesse Social, poderão ser firmados compromissos dentro dos seguintes padrões:

I. o proprietário de imóvel situado em áreas destinadas à implantação de empreendimento de interesse social poderá autorizar o Executivo a realizar, dentro de determinado prazo, obras de implantação de empreendimento;
II. o Executivo poderá disponibilizar terrenos para empreendedores privados interessados em implantar empreendimento de interesse social, com vistas à viabilização do atendimento, por parte destes, ao público da Política Municipal de Habitação.

§ 1° - Na hipótese de a iniciativa partir do proprietário do imóvel, a proporção da participação do proprietário é obtida pela divisão do valor inicial do terreno pelo custo total do empreendimento.

§ 2° - Na hipótese de a iniciativa partir do Executivo, concluídas as intervenções físicas e sociais relativas ao empreendimento, o empreendedor privado deve receber, nas áreas incluídas no convênio ou fora dessas, imóveis em valor equivalente à proporção obtida pela divisão do valor do orçamento das intervenções por ele realizadas pelo custo total do empreendimento.

§ 3° - Para a realização das obras realizadas pelo Executivo, ele fica autorizado a utilizar recursos do Fundo Municipal de Habitação, mediante aprovação do Conselho Municipal de Habitação.

Art.182 – O Convênio Urbanístico de Interesse Social deve ser objeto de licitação, cujo edital estabelecerá, no mínimo:

I. os padrões da urbanização e da edificação;
II. o cronograma dos serviços e obras;
III. a estimativa dos valores envolvidos na transação.

Art. 183 – Os valores dos imóveis objeto de Convênio Urbanístico de Interesse Social são determinados de acordo com a planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do Impostos de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI).

TÍTULO V – DA POLÍTICA PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art. 184 - A política de Patrimônio Cultural de Conselheiro Lafaiete trata do conjunto de ações voltadas para a preservação, conservação, restauro e valorização do patrimônio situado nas áreas urbana e rural, necessárias à proteção da memória local, das práticas sociais e da identidade do Município, contemplando os ambientes natural, construído e social e as relações socioculturais presentes no território.

Parágrafo único – As Áreas de Interesse Cultural (AIC), que correspondem às áreas de interesse de preservação do patrimônio cultural e da história do Município e de seus habitantes, deverão ser delimitadas e protegidas, priorizando sempre seu usufruto pela sociedade.

Art. 185 - A política de Patrimônio Cultural tem como objetivo:

I. a proteção da memória municipal, das práticas sociais e da identidade cultural, por meio da criação e aprimoramento de instrumentos políticos, financeiros, jurídicos e urbanísticos que ampliem, fortaleçam e consolidem a sua proteção, promovida pelo Município, em colaboração com a comunidade;
II. o empenho na identificação de outras vertentes do patrimônio cultural, cuja responsabilidade de assessoramento e deliberação quanto à preservação também seja atribuída ao Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico e Paisagístico (COMPHAP), quais sejam, os bens de valor histórico, arquitetônico, ecológico, bibliográfico, documental, religioso, folclórico, etnográfico, paleontológico, paisagístico, turístico ou científico;
III. a garantia de acesso aos bens culturais por todas as parcelas da sociedade;
IV. o estímulo à participação popular nos processos que envolvem o patrimônio cultural, considerando a diversidade de atores sociais e a transversalidade do tema com diversos outros aspectos do desenvolvimento territorial e humano do Município.

Art. 186 - Deverão ser observadas as seguintes diretrizes na implementação da política de patrimônio cultural:

I. integrar e articular os bens culturais ao sistema de ordenação territorial do Município;
II. conciliar as iniciativas e a gestão da política municipal do patrimônio cultural com as demais políticas e ações públicas de desenvolvimento urbano, ambiental, econômico e social em todas as esferas de Governo;
III. promover ações de proteção do patrimônio imaterial, considerando as tradições, expressões culturais e artísticas, práticas sociais ritualizadas e atos festivos locais;
IV. proteger as técnicas tradicionais, saberes e modos de fazer que têm suas relações com o universo sociocultural local;

V. difundir o conhecimento sobre o patrimônio cultural e o estímulo ao sentimento de pertencimento da população em relação aos bens protegidos, por meio de ações de divulgação e educação patrimonial;
VI. instituir inventários municipais de áreas de paisagem cultural, de valor ecológico, paleontológico, turístico, científico, bibliográfico, documental, religioso, folclórico, vertentes patrimoniais contempladas na Lei Municipal 6.177/2002, ou outra que vier a substituí-la;
VII. fomentar a participação social na identificação, proteção e valorização do patrimônio.

Art. 187 - A gestão do patrimônio cultural de Conselheiro Lafaiete deve priorizar as seguintes ações específicas acordadas nos fóruns participativos de discussão do plano diretor:

I. evitar o adensamento construtivo em áreas com a presença de patrimônio cultural ou ambiental;
II. revitalizar o patrimônio cultural da área central;
III. identificar imóveis de períodos mais recentes com vistas a inventariá-los
IV. ampliar a divulgação do patrimônio cultural da cidade;
V. proteger, recuperar e restaurar a estação ferroviária de Buarque de Macedo e os imóveis e ela associados que se encontrem sem uso;
VI. identificar por meio de inventário as árvores antigas, referências do município, com vistas a protegê-las de possível intenção de corte;
VII. apoiar a Folia de Reis e o Congado nas comunidades rurais que apresentarem essa demanda;
VIII. promover a divulgação das violas de Queluz e assegurar a manutenção do programa de apoio a mestres e aprendizes desse conhecimento;
IX. organizar ações de divulgação de informações sobre o patrimônio cultural junto à população, objetivando sua valorização.
X. elaborar material didático para a educação patrimonial abordando a história dos territórios indígenas e quilombolas.
XI. realizar parcerias com instituições públicas e privadas com o objetivo de apoiar o envolvimento de um rol mais amplo de atores da sociedade civil nos processos relacionados com a preservação e valorização do patrimônio cultural do Município

TÍTULO VI - DAS DIRETRIZES E AÇÕES PARA A PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE E PREVENÇÃO DE RISCOS

Art. 188 – São diretrizes para a proteção ambiental no município:

I. promover a manutenção do equilíbrio ecológico, considerando o meio ambiente como patrimônio público a ser assegurado e protegido tendo em vista o seu uso coletivo;
II. promover a proteção, a preservação e a recuperação dos recursos ambientais, por meio de:
    a) controle das atividades potencial ou efetivamente poluidoras;
    b) acompanhamento do estado da qualidade ambiental;
    c) racionalização do uso do solo, do subsolo, da água e do ar;
    d) planejamento e fiscalização do uso dos recursos ambientais.
III. promover o fortalecimento institucional para gestão do meio ambiente e do saneamento ambiental, por meio da ampliação da capacidade técnica das equipes da administração municipal e desenvolvimento de legislação ambiental;

IV. implementar a educação ambiental sistêmica e contínua, para elevação nos níveis de bem estar e sustentabilidade no município e capacitando a população para a participação ativa na defesa do meio ambiente.

Art.189 – Para a efetivação das diretrizes, as ações propostas no âmbito da política ambiental municipal se apoiam em cinco eixos:

I. Gestão Ambiental;
II. Segurança Hídrica;
III. Segurança Hídrica e Geotécnica;
IV. Ambiência Urbano-ambiental;
V. Saneamento Ambiental.

Art.190 – São propostas para o eixo Gestão Ambiental:

I. dotar os órgãos municipais responsáveis pelo saneamento e meio ambiente de estrutura administrativa e de fiscalização, além de sistema de informatização e georreferenciamento adequados para promover a elaboração e o desenvolvimento de projetos, ações e atividades relativas ao meio ambiente e ao saneamento em parceria com órgãos federais, estaduais e sociedade civil;
II. desenvolver um banco de dados associado à sua representação em bases cartográficas sobre os espaços que devem ser protegidos, suas vulnerabilidades ambientais, pressões sociais e econômicas que os atingem;
III. fortalecer o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, paritário, consultivo e deliberativo;
IV. garantir recursos ao Fundo Municipal de Meio Ambiente, conforme preceitos legais;
V. implementar processos permanentes de aprendizagem e formação em nível formal e não formal, individual e coletiva, visando à melhoria da qualidade da vida e à corresponsabilidade na sustentabilidade ambiental.

Art.191 – O eixo Segurança Hídrica trata da bacia hidrográfica do ribeirão Almeidas, que sustenta o principal manancial de abastecimento de água potável da cidade, a qual deve ser protegida de intervenções que possam provocar situação de vulnerabilidade, risco ou processo de degradação, poluição ou de escassez hídrica.

Parágrafo único - Na Macrozona de Segurança Hídrica, o desenvolvimento e/ou a instalação de atividades e intervenções se dará mediante processos de licenciamento ambiental no âmbito do município, submetidos ao Conselho de Meio Ambiente.

Art. 192 - São propostas para o eixo Segurança Hídrica:

I. recuperar, preservar e proteger os recursos naturais e serviços ambientais degradados;
II. promover a restauração florestal para conter o escoamento superficial e melhorar a recarga dos aquíferos, visando também oportunidades no mercado voluntário de carbono;
III. promover ações de cercamento de nascentes;
IV. promover a recuperação de pastagens degradadas;
V. difundir técnicas de plantio em nível e técnicas para a construção de barraginhas nas propriedades rurais, para reter água das chuvas e evitar perda de solo e erosão, com consequente assoreamento dos corpos d'água;
VI. implementar a construção de caixas secas nas estradas rurais, para controlar o escoamento superficial e conter os processos desencadeadores de erosão laminar e ravinamentos;
VII. difundir a instalação de caixas de coleta de resíduos das atividades agropecuárias, em estabelecimentos rurais, para controlar a poluição dos cursos d'água;

VIII. estabelecer controle rigoroso da perfuração de poços artesianos, a fim de manter níveis seguros do lençol freático, evitar seu rebaixamento e perda de nascentes;
IX. condicionar a aprovação de novas construções à instalação e manutenção de pisos e superfícies permeáveis, como também de reservatórios que retenham água da chuva, para aproveitamentos diversos, visando reduzir o escoamento superficial e o desperdício de águas subsuperficiais e subterrâneas do manancial;
X. fiscalizar as Áreas de Proteção Permanente (APP) dos fundos de vale, lagoas e cursos d'água, de forma a mantê-las íntegras para efeito de proteção do manancial;
XI. tornar efetivo o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) àqueles que protegem e preservam, de modo adequado, os solos, as nascentes, os cursos d'água e cabeceiras dos contribuintes do manancial do ribeirão Almeidas.

Art. 193 – O eixo Segurança Hídrica e Geotécnica trata da bacia hidrográfica do Ribeirão Bananeiras e seu manancial de abastecimento de água potável, incluindo o manancial da Jacuba, que devem ser protegidos de intervenções que possam provocar situação de vulnerabilidade, risco ou processo de degradação, poluição ou de escassez hídrica, bem como da prevenção de erosões, assoreamento, alagamentos, enchentes e inundações em áreas ocupadas, nas Zonas Urbanas desta bacia hidrográfica, em especial na Sede do Município, de forma a evitar:

I. riscos à integridade física, à saúde e à vida dos cidadãos;
II. risco ao patrimônio público e particular;
III. recorrentes danos ao sistema viário, à infraestrutura instalada, às diversas redes, aos imóveis institucionais, comerciais, residenciais e aos veículos diversos, entre outros;
IV. impacto negativo nas finanças, considerando os recursos despendidos na reparação de danos, o que pode implicar em menores investimentos em novos equipamentos, serviços e ações para o desenvolvimento municipal;
V. subutilização e degradação de porções estruturantes do território municipal, com a função de conexão entre bairros, oferta de espaços públicos e geração de atividades econômicas.

Parágrafo único - Na Macrozona de Segurança Hídrica e Geotécnica, o desenvolvimento e/ou a instalação de atividades e intervenções se dará mediante processos de licenciamento ambiental no âmbito do município, submetidos ao Conselho de Meio Ambiente.

Art. 194 - As áreas de interseção entre os polígonos da Macrozona de Segurança Hídrica (ZSH), Macrozona de Segurança Hídrica e Geotécnica (ZSHG) e Macrozonas Urbanas definidas como Zonas Urbanas Controladas (ZUC), os usos permitidos deverão se submeter a medidas de controle dos processos de terraplanagem, aterro, edificação, adensamento, verticalização e impermeabilização do solo, de forma a evitar riscos à integridade física e prejuízos à população, ao patrimônio público e privado, bem como à segurança hídrica.

Art. 195 - São propostas para o eixo Segurança Hídrica e Geotécnica, em suas porções rurais do território:

I. recuperar, preservar e proteger os recursos naturais e serviços ambientais degradados;
II. promover a restauração florestal para conter o escoamento superficial e melhorar a recarga dos aquíferos, visando também oportunidades no mercado voluntário de carbono;
III. promover ações de cercamento de nascentes;
IV. promover a recuperação de pastagens degradadas;
V. difundir técnicas de plantio em nível e técnicas para a construção de barraginhas nas propriedades rurais, para reter água das chuvas e evitar perda de solo e erosão, com consequente assoreamento dos corpos d'água;
VI. implementar a construção de caixas secas nas estradas rurais, para controlar o escoamento superficial e conter os processos desencadeadores de erosão laminar e ravinamentos;

VII. difundir a instalação de caixas de coleta de resíduos das atividades agropecuárias, em estabelecimentos rurais, para controlar a poluição dos cursos d'água;
VIII. estabelecer controle rigoroso da perfuração de poços artesianos, a fim de manter níveis seguros do lençol freático, evitar seu rebaixamento e perda de nascentes;
IX. fiscalizar as Áreas de Proteção Permanente (APP) dos fundos de vale, lagoas e cursos d'água, de forma a mantê-las íntegras para efeito de proteção do manancial.
X. tornar efetivo o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) àqueles que protegem e preservam, de modo adequado, as nascentes, os cursos d'água e cabeceiras dos contribuintes do manancial do ribeirão Almeidas.
XI. condicionar a aprovação de novas construções à instalação e manutenção de pisos e superfícies permeáveis, como também de reservatórios que retenham água da chuva, para aproveitamentos diversos, visando reduzir o escoamento superficial e o desperdício de águas subsuperficiais e subterrâneas do manancial.

Art.196 – São propostas para o eixo Segurança Hídrica e Geotécnica na Zona Urbana Controlada (ZUC):

I. elaborar o Plano Municipal de Drenagem;
II. desenvolver ações sistêmicas, envolvendo estudos geotécnicos, tecnologias de retenção de água das chuvas, normas para manutenção de superfícies permeáveis, medidas para proteção da rede de drenagem pluvial, projetos de engenharia para interceptação dos esgotos, bacias de contenção da água resultante do escoamento superficial e do transbordamento dos cursos d'água, projetos e obras que contemplem situações específicas dos cursos d'água inseridos nas áreas urbanas ocupadas;
III. mapear as áreas de risco e elaborar cadastro georreferenciado de pessoas e imóveis nelas inseridos, associado aos bancos de dados municipais, para subsidiar ações da Defesa Civil e do Corpo de Bombeiros Militar;
IV. recuperar e preservar as cabeceiras dos cursos d'água;
V. exigir proteção de taludes resultantes de cortes e aterros nos terrenos, bem como nas encostas com inclinação superior a 45°, com canaletas para desvio das águas superficiais nas cristas, contenção ou arrimo na base e demais soluções adequadas para conter processos erosivos dos mesmos.
VI. cumprir as exigências estabelecidas na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em todos os seus preceitos.

Art.197 – O eixo Ambiência Urbano-ambiental trata da associação entre a recuperação dos cursos d'água nas áreas urbanas e a melhoria da qualidade ambiental urbana, por meio da implantação de Parques Lineares, propiciando simultaneamente:

I. ampliação das áreas públicas para esportes e lazer;
II. amenização do microclima da Sede Municipal;
III. suporte à articulação do sistema viário;
IV. integração entre bairros e entre bairros e centro, em especial as regiões periféricas ocupadas por população de menor renda.

Art. 198 – São propostas para o eixo Ambiência Urbano-ambiental:

I. estudar viabilidade para implantação de Parques Lineares nos seguintes cursos d'água, segundo levantamentos e projetos específicos, em cada caso:
   a) Ribeirão Bananeiras;
   b) Córrego Amaro Ribeiro;
   c) Córrego Ventura Luís, até confluência com o rio Maranhão;

d) Outros que venham a ser identificados.

II. desenvolver um Plano de Arborização Urbana e um Plano de Revitalização e Segurança das Praças, incluindo parcerias com o setor privado para a sua implantação, manutenção e preservação.

Art.199 – O eixo Saneamento Ambiental trata dos serviços de abastecimento de água potável em quantidade suficiente para a higiene e o conforto da população, de coleta e tratamento dos esgotos sanitários, e do manejo integrado de resíduos sólidos, sendo que a drenagem pluvial, que integra o saneamento ambiental, é tratada no eixo Segurança Geotécnica.

Art.200 – São propostas para o eixo Saneamento Ambiental, tendo como diretriz a universalização dos serviços de saneamento ambiental nas áreas urbanas e rurais:

I. demarcar uma zona de amortecimento no entorno das Estações de Tratamento de Esgotos (ETE), existentes e/ou futuras, em conjunto com a concessionária dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário , estabelecendo nela a Zona de Proteção da ETE (ZPE), onde é vedada a ocupação do solo;
II. implementar uma estratégia municipal de Gerenciamento Integrado dos Resíduos Sólidos Urbanos, com atenção especial para a coleta seletiva e o trabalho associativo e cooperativo de catadores e trabalhadores da reciclagem, com ações de suporte à sustentabilidade e alternativas de geração de renda.

Parágrafo Único – A implementação mencionada no inciso II deverá estar associada a um Plano de Mobilização Comunitária, tendo em vista a importância da participação da população e a sua adesão ao processo de separação dos materiais a partir das suas residências, incluindo educação ambiental formal e informal e atividades lúdicas e artísticas, buscando estabelecer vínculos afetivos entre a população e os catadores e trabalhadores de reciclagem, tendo como objetivo final a sua inclusão social.

TÍTULO VII - DAS DIRETRIZES E AÇÕES PARA O DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Art.201 – O desenvolvimento social do município de Conselheiro Lafaiete deverá se orientar pelas seguintes diretrizes, tendo como objetivo a garantia dos direitos sociais constitucionalmente reconhecidos:

I. o alinhamento das políticas setoriais aos sistemas nacionais de políticas, com a implantação e efetivação do correto funcionamento dos conselhos, planos e fundos previstos;
II. a participação dos usuários, da comunidade e da população interessada na definição dos programas e na fiscalização da prestação de serviços;
III. a articulação transversal ou intersetorial na administração municipal, entre as políticas sociais e destas com as políticas urbana, econômica e ambiental;
IV. a incorporação da dimensão territorial, com foco nas áreas de maior vulnerabilidade.

Capítulo I – Da Educação

Art.202 – São diretrizes e ações para a gestão da política municipal de educação:

I. revisar o Plano Municipal de Educação (PME), cuja vigência vai até 2024, garantindo a participação popular na sua elaboração;

II. elaborar, executar e tornar público um plano de acompanhamento e monitoramento das metas e ações do Plano Municipal de Educação, com vistas a garantir o cumprimento das metas;
III. promover maior interação com a rede estadual, com vistas a criar uma visão unificada e ações integradas em relação à política de educação para o município;
IV. realizar levantamento dos territórios com maior demanda de matrículas de acordo com a idade e etapas de ensino, com vistas a otimizar a expansão da oferta educacional;
V. criar programas de intervenção pedagógica, com vistas a minimizar os déficits de aprendizagem causados durante o ensino remoto emergencial, a correção de fluxo e melhora da qualidade do ensino;
VI. adotar práticas pedagógicas inovadoras ajustadas a realidade dos alunos;
VII. incentivar a educação patrimonial nas escolas, inclusive com visitações guiadas aos patrimônios culturais da cidade;
VIII. aproveitar os espaços das escolas para ofertar cursos e oficinas que contemple a comunidade do entorno da escola, inclusive com a possibilidade de abertura das escolas nos finais de semana;
IX. elaborar e homologar uma matriz curricular comum para a educação infantil e o ensino fundamental para as escolas da rede municipal;
X. intensificar as ações intersetoriais com saúde, assistência social, cultura e esportes, visando a prevenção dos agravos oriundos da vulnerabilidade social dos alunos;
XI. construir um sistema integrado de informações e dados da educação, saúde, assistência social, esporte e lazer para melhor planejamento das ações de intersetorialidade;
XII. rever a forma de nomeação dos diretores das escolas municipais, com vistas a tornar o processo mais democrático e participativo;
XIII. fomentar a capacitação continuada dos professores e demais servidores da educação, levando em consideração as estratégias metodológicas específicas de cada etapa e modalidade de ensino.

Art.203 – São diretrizes e ações para a prover a infraestrutura necessária à política municipal de educação:

I. garantir infraestrutura adequada das creches e escolas, com manutenção adequada e finalização das obras, considerando tanto a parte física, salas e ambientes adequados, quanto os recursos pedagógicos, equipamentos e apoios administrativos, com vistas a facilitar o trabalho dos profissionais da educação e a aprendizagem dos alunos;
II. garantir a acessibilidade das escolas para pessoas com deficiência física;
III. garantir transporte escolar gratuito de qualidade para os estudantes da rede pública, em horários compatíveis com os horários escolares e preferencialmente exclusivos para os estudantes;
IV. realizar estudos de viabilidade do auxílio transporte para os estudantes da educação básica em condição de vulnerabilidade social residentes na zona urbana;
V. apoiar o transporte escolar dos estudantes que frequentam cursos técnicos ou educação superior;
VI. realizar estudos de viabilidade de ajuda de custo para uniforme e material escolar para os alunos da rede municipal.

Art.204 – São diretrizes e ações para a pré-escola e educação infantil:

I. ampliar o tempo integral da pré-escola referente a crianças de 4 (quatro) e 5 (cinco) anos, preferencialmente em bairros socialmente vulneráveis;
II. expandir a educação infantil para crianças de 0 (zero) a 3 (três) anos, em período integral, com vistas a atingir a Meta 1 do Plano Municipal de Educação, correspondente a atender, no mínimo, 30% (trinta por cento) das crianças de até 3 (três) anos até 2024.

III. aplicar o princípio da territorialidade para a oferta de educação infantil e os primeiros anos do ensino fundamental.

Art.205 – São diretrizes e ações para o ensino fundamental e médio:

I. aumentar oferta da escola integral para o ensino fundamental, preferencialmente em escolas de bairros socialmente vulneráveis;
II. cooperar com a Secretaria de Estado da Educação no aumento da oferta da escola integral para o ensino médio, preferencialmente em escolas de bairros socialmente vulneráveis.

Art.206 – São diretrizes e ações para o ensino profissionalizante:

I. assegurar, juntamente com a Secretaria de Estado da Educação, a oferta da Educação de Jovens e Adultos do ensino fundamental e médio, articulada à educação profissional;
II. articular com o Sistema S (Sebrae, Senai, Senac, Senar) e outras instituições do terceiro setor a oferta de cursos profissionalizantes voltados para as atividades econômicas e culturais locais;
III. articular com a Secretária de Estado de Educação e o Ministério da Educação a oferta de educação profissional, em consonância com as potencialidades econômicas e do mercado de trabalho da região.

Art.207 – São diretrizes e ações para o ensino superior:

I. articular com a Secretária de Estado de Educação e o governo federal a instalação de campus de educação superior pública, seja estadual ou federal;
II. manter e fortalecer as parcerias com as instituições de ensino superior do município;
III. promover ações no sentido de implantar um curso superior de medicina na cidade de Conselheiro Lafaiete.

Capítulo II – Da Saúde

Art.208 – São diretrizes para a política municipal de saúde:

I. a democratização do acesso da população aos serviços de saúde;
II. a melhoria da gestão, do acesso e da qualidade das ações, serviços e informações de saúde;
III. o desenvolvimento de programas e ações de saúde tendo como base a territorialização, a priorização das populações de maior risco, a hierarquização dos serviços e o planejamento das ações de saúde;
IV. a aplicação de abordagem associada ao entendimento do processo de saúde-doença e nas intervenções que visem à proteção, à promoção e à reparação da saúde;
V. a redução dos principais agravos, danos e riscos à saúde, modificando o quadro epidemiológico;
VI. a adequação da rede física de atendimento às necessidades da população;
VII. a adequação e valorização dos recursos humanos para a realização dos serviços oferecidos;
VIII. a efetividade do Plano, Fundo e Conselho Municipal de Saúde;
IX. o apoio à realização da Conferência Municipal de Saúde;
X. a elevação do padrão de qualidade e eficiência do atendimento em saúde prestado à população;
XI. a efetivação do planejamento descentralizado, com foco nas necessidades de saúde da população local.

Art.209 – São ações para a política municipal de saúde:

I. expandir a cobertura da Estratégia de Saúde da Família, com a ampliação do número de equipes envolvidas, inclusive as de saúde bucal;
II. incluir a população rural no atendimento pelas equipes de Estratégia de Saúde da Família;
III. adequar a infraestrutura física das Unidades de Saúde da Família, de forma a permitir um atendimento de qualidade, mantendo-as em condições de ideais de limpeza e conservação;
IV. automatizar o processo de marcação de consultas especializadas com a aquisição de softwares específicos em saúde, que além destas informações, organizem outros dados da secretaria cujo armazenamento não seja realizado pelo e-SUS;
V. melhorar a gestão da vacinação, bem como monitorar a qualidade dos dados epidemiológicos e acompanhar periodicamente os resultados;
VI. proporcionar vacinação volante em regiões de mais difícil acesso da população a este serviço;
VII. investir na formação e capacitação continuada de todos os profissionais da área de saúde e dos agentes comunitários;
VIII. investir na formação de novos profissionais na área da saúde;
IX. adequar a infraestrutura física da Policlínica para um atendimento de qualidade;
X. garantir o atendimento médico na Estratégia Saúde da Família, principal porta de entrada do sistema de saúde, de forma a não limitar o acesso da população aos serviços médicos;
XI. elaborar protocolo de enfermagem municipal, ampliando a autonomia do enfermeiro com relação à prescrição de exames;
XII. garantir a entrega de medicamento nas Unidades Saúde da Família;
XIII. manter equipe administrativa nas Unidades de Saúde da Família de forma a contribuir para que os agentes comunitários realizem suas funções específicas;
XIV. fortalecer a vigilância à saúde no município para o conhecimento dos fatores determinantes e condicionantes de saúde individual ou coletiva, acompanhado de recomendação e adoção das medidas de prevenção e controle cabíveis;
XV. monitorar os processos baseados na utilização de sistemas informatizados;
XVI. fomentar a participação popular no processo de discussão e deliberação das políticas de saúde por meio de reuniões ordinárias do Conselho de Saúde e da realização de Conferências Municipais de Saúde.

Capítulo III – Da Assistência Social

Art.210 – São diretrizes para a política municipal de assistência social:

I. promover a revisão da organização técnica e administrativa dos serviços socioassistenciais de forma a contemplar os seguintes itens:
   a) mapeamento dos territórios e localização dos equipamentos em conformidade às diretrizes da política nacional no que se refere ao atendimento aos indivíduos e famílias que precisam da política;
   b) estudo de viabilidade com vistas à implantação de equipamentos de ações e serviços da proteção básica;
   c) adequação da infraestrutura dos equipamentos públicos de maneira a garantir a plena acessibilidade e ao público alvo, principalmente pessoas com deficiência e pessoas idosas;
   d) análise das ações e serviços ofertados de forma a ampliar e garantir o acesso ao público-alvo em consonância com as demandas da população, em especial ao segmento jovem adulto no que se refere a preparação e inserção no mercado de trabalho;

e) adequação dos equipamentos públicos conforme os documentos de orientações e diretrizes de oferta dos serviços a fim de garantia de condições técnicas e éticas aos profissionais, em consonância ao código de ética das categorias profissionais;

f) descentralização espacial dos serviços e ações por meio de postos de atendimento e agenda de ações descentralizadas em regiões acessíveis de forma a garantir o acesso às pessoas com deficiência e idosas, em função do relevo da cidade. Sugere-se a criação de unidades com multisserviços das políticas sociais;

g) promoção da gestão compartilhada junto aos técnicos e gestores, no sentido de prover o planejamento, ações e resultados de forma aproximada às demandas da população e capacidade institucional.

II. promover a articulação da rede socioassistencial do município com atuação conjunta, de forma regular e agenda em consonância às demandas da população, e desenvolvimento de ações intersetoriais com as áreas de educação, saúde e trabalho e renda principalmente;
III. analisar a viabilidade da organização do setor de Cadastro Único com vistas à ampliação do atendimento simultaneamente à garantia dos registros de qualidade e quantidade em consonância à população demandatária da política, guarda dos documentos com garantia de sigilo;
IV. efetivar o plano municipal de combate ao trabalho infanto-juvenil, com ações de incentivo tributário ao setor privado com fins à qualificação e contratação de jovens adultos;
V. otimizar o Programa Família Acolhedora em paralelo ao fortalecimento da atuação intersetorial a fim de minimização das situações de violação de direitos das crianças e adolescentes, em como redução do processo de institucionalização desse segmento social;
VI. otimizar a atuação da Vigilância Socioassistencial junto aos técnicos, gestores, Organizações da Sociedade Civil (OSC) e demais políticas com atualização contínua e regular através do monitoramento das demandas, ações e serviços, bem como resultados;
VII. regulamentar no nível municipal do percentual mínimo e fontes de recursos a serem aplicados na política municipal de assistência social;
VIII. otimizar as ações voltadas à população em situação de rua, de forma interdisciplinar, intersetorial e interseccional;
IX. propor ações de geração de renda à população em situação de vulnerabilidades, incluindo formação profissional condizente à vocação econômica do município, apoio na formação de cooperativas, suporte técnico com acompanhamento aos indivíduos e grupos atendidos, bem como descentralização da oferta para os espaços localizados nos bairros periféricos;
X. ampliar os benefícios socioassistenciais, incluindo a garantia da alimentação saudável e nutricional adequada;
XI. intensificar serviços e ações destinados às populações tradicionais e população rural, em conformidade às demandas e cultura desses segmentos;
XII. promover capacitações continuadas nos temas diversidade, gênero, juventudes e LGBTQIA+ para a rede de proteção de direitos sociais, incluindo sistema de segurança, e demais gestores e técnicos de políticas públicas;
XIII. implementar política de marmitas populares para pessoas em situação de fome.
XIV. fortalecer o associativismo e o cooperativismo dos agricultores familiares do município para incremento de vendas para a Política de Merenda Escolar.

Capítulo IV – Da Habitação De Interesse Social

Art.211 – A política municipal de habitação visa a garantia do direito à moradia e acesso à cidade para a população em situação de vulnerabilidade, de forma a prover segurança e melhoria da qualidade de vida para todas e todos.

Art.212 – São diretrizes para a política municipal de habitação:

I. promover a revisão do Plano Municipal Decenal de Habitação de Interesse Social, de forma participativa, incluindo ações, metas, monitoramento e resultados incluindo:
   a) definição de metas para o atendimento à demanda por habitação de interesse social, conforme cadastros municipais, em programas desenvolvidos com a participação dos beneficiários;
   b) definição de metas para a regularização fundiária das áreas ocupadas por população com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos no município, em programas desenvolvidos com a participação dos beneficiários, segundo a Lei Federal 13.465/2017;
   c) garantia do registro cartorial, conforme legislação referente à regularização fundiária;
   d) previsão de objetivos e metas de garantia de infraestrutura básica e condições dignas de moradia da população com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos, compreendendo acesso a água potável, a esgotamento sanitário, a energia elétrica, a transporte público seguro e inclusivo, a meios de comunicação, à normas de acessibilidade, conforme Lei Federal 13.146/2015, conhecida como Estatuto da Pessoa com Deficiência;
   e) regulamentação e ampliação do acesso ao aluguel social, prazo de suporte e valor;
   f) definição de ações com objetivos e metas para atendimento à população de rua, de forma intersetorial, com base nos dados disponíveis na Vigilância Socioassistencial, conferindo os direitos sociais garantidos constitucionalmente.
II. regulamentar o Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, com definição das fontes de recursos e forma de aplicação, incluindo a participação da sociedade civil organização em toda a sua formulação, planejamento e ações;
III. definir estrutura física e organizacional dotada de equipe capacitada para a gestão da política habitacional municipal, ampliando poderes de ação e recursos para a sua implementação;
IV. promover ações de transformação nos espaços públicos, no sentido de uma arquitetura inclusiva, que permita o seu usufruto, o direito de ir e vir, do encontro, do descanso, do lazer, com a viabilidade de acesso protetivo para todas e todos, incluindo campanhas educativas.
V. promover ações no sentido de implementar a Lei Federal nº 11.888/2008 – Lei da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), que garante que famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos recebam assistência técnica pública e gratuita para a elaboração de projetos, acompanhamento e execução de obras necessárias para a edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária de suas moradias

Capítulo V – Do Esporte e Lazer

Art.213 – São diretrizes e ações para a política municipal de esportes e lazer:

I. promover e facilitar a interlocução entre os entes responsáveis pela estruturação implementação e acompanhamento das atividades de esporte e lazer no Município, incluindo os das esferas pública e da iniciativa privada;
II. fazer o levantamento periódico das condições dos equipamentos destinados ao esporte e lazer, com vistas à sua recuperação e manutenção e planejamento para a execução dos reparos;

III. planejar e propor a criação e o aproveitamento de espaços verdes de lazer comunitário, zelados pelas comunidades locais e pelo poder público, para preservá-los em condições de segurança e uso adequado;
IV. acompanhar as legislações estadual e federal que se relacionam e influenciam as atividades de esporte e lazer no município para subsidiar projetos e propostas;
V. propor a criação de espaços de lazer nas áreas rurais evitando o deslocamento da população local para o espaço urbano;
VI. planejar e propor a destinação de recursos humanos para orientar a população quando ao uso de espaços de esporte e lazer, em especial para aqueles que necessitam de manutenção e segurança e estão disponíveis para o acesso de toda a população;
VII. revisar o planejamento do horário de funcionamento dos equipamentos sociais de esporte e lazer, propondo o policiamento necessário e dentre outras questões, o uso de iluminação adequada;
VIII. propor a realização de convênios com entidades formadoras de profissionais nas áreas de esporte e lazer junto à Prefeitura e através de outros colaboradores que atuam neste contexto, mantendo e fortalecendo as parcerias com as instituições de ensino superior do município;
IX. planejar e propor a melhoria da localização e do acesso aos equipamentos de esporte e lazer em especial para o uso da população com mobilidade reduzida;
X. rever projetos de esporte e lazer da prefeitura, interrompidos antes e pela pandemia, em especial aqueles destinados a públicos diversos, além dos já planejados para crianças;
XI. promover eventos esportivos para a população local para além dos já existentes e consolidados no município;
XII. promover a participação de atividades de esporte e lazer conjunta com outros municípios parceiros para a realização de eventos locais, intermunicipais e em nível regional;
XIII. propor a criação e a adequação da legislação de esportes e lazer do município, instruindo sobre o papel dos órgãos envolvidos na gestão e de sua importância para a política de esportes e lazer local, a exemplo de conselho de esportes, secretarias parceiras e seus interlocutores, bem como de centros de referência de assistência Social (CRAS) e os centro de referência especializado de Assistência Social (CREAS);
XIV. propor medidas para maior envolvimento da população nos projetos de esporte e lazer, buscando conhecer a sua contribuição para a identificação das necessidades e melhorias da política de esportes e lazer local;
XV. incentivar a participação da sociedade em projetos do Executivo relacionados ao esporte e lazer de interesse coletivo, assim como seu acompanhamento junto ao poder legislativo.

Capítulo VI – Da Segurança Pública

Art.214 – São diretrizes para a segurança pública no âmbito municipal:

I. A democratização do acesso aos serviços e o fortalecimento da participação da população na discussão das demandas de segurança pública municipais;
II. A melhoria da gestão, do alinhamento, do acesso e da qualidade de informações, ações e serviços de segurança pública;
III. A manutenção das parcerias com as organizações policiais a partir:
   a) do desenvolvimento de programas e ações de segurança pública tendo como base a territorialização, as necessidades de segurança da população local, a priorização das populações de maior risco, a hierarquização dos serviços e o planejamento das ações de segurança;
   b) do intercâmbio de ideias, valores e programas com o aparato municipal de Saúde, Educação e Assistência Social.

Art.215 – As ações para a segurança pública no município são definidas a partir de duas dimensões analíticas, sendo a primeira a dimensão dos fenômenos e a segunda, a dimensão das respostas institucionais.

§ 1° - A dimensão dos fenômenos se relaciona aos cenários de incivilidades, desordens, violências e criminalidade e se subdivide em três eixos:

I. delitos relacionados ao uso e tráfico de drogas e possíveis desdobramentos sobre crimes patrimoniais de roubo e furto;
II. violências contra públicos específicos;
III. criminalidade urbana e sensação de insegurança.

§ 2° - A dimensão das respostas institucionais se relaciona às atuações do Poder Público frente a questões diretas e indiretas da pauta da segurança pública e se subdivide em três eixos:

I. integração das políticas sociais;
II. compartilhamento de informações e objetivos entre a municipalidade e as organizações de segurança pública e justiça;
III. participação da sociedade civil e do empresariado local.

Art.216 – São ações para delitos relacionados ao uso do tráfego:

I. a confecção de um diagnóstico compreensivo sobre os delitos relacionados ao uso e tráfico de drogas, bem como possíveis relações destes com crimes patrimoniais de roubo e furto e suas características e dinâmicas no município.
II. o desenvolvimento de políticas sociais específicas para a prevenção de vulnerabilidades e violências associadas ao uso e tráfico de drogas nas periferias.

Art.217 – São ações para violência contra públicos específicos o compartilhamento de diagnósticos entre as políticas sociais e de segurança pública e desenho de ações coordenadas específicas para temáticas identificadas como prioritárias, principalmente violência doméstica e intrafamiliar, mas também proteção à infância e adolescência, idosos, dentre outros.

Art.218 – São ações para criminalidade urbana o diagnóstico, sistematização e priorização de demandas de design urbano e intervenções nos espaços públicos, regulação urbana e atuação das políticas públicas que possam interferir, prevenindo ou mitigando, questões que afetem a sensação de insegurança e/ou efetivamente se apresentem como problemas de criminalidade ligados à organização do tecido urbano, como iluminação, mobilidade, trânsito, revitalização de espaços públicos, dentre outros.

Art.219 – São ações para a integração das políticas sociais o desenvolvimento de programas de integração das políticas sociais municipais, visando o compartilhamento de ideias, operacionalidades, valores, redes e objetivos integrados à pauta da segurança pública.

Art.220 – São ações para o compartilhamento de informações e objetivos a estruturação de instância coordenadora na Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete que incentive efetivo espaço de promoção de diagnósticos, desenho de prioridades e estratégias entre os atores da segurança pública e justiça, bem como de promoção de alinhamento com as demais áreas de políticas públicas sociais municipais.

Art.221– São ações para a participação da sociedade civil e do empresariado local:

I. a retomada do protagonismo do Conselho Comunitário de Segurança Pública (CONSEP) junto à governança da segurança pública local;
II. o desenvolvimento de iniciativas sistemáticas de participação popular e da sociedade civil organizada nos programas municipais de prevenção à violência;
III. o desenvolvimento de iniciativas de coparticipação da sociedade civil e do empresariado local na recuperação e uso/ocupação de espaços públicos degradados.

TÍTULO VIII - DAS DIRETRIZES E AÇÕES PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Capítulo I – Das Atividades Econômicas

Art.222 – São diretrizes para o desenvolvimento econômico sustentável:

I. desenvolver planos, programas, projetos ou ações de inclusão produtiva urbana e rural, visando a geração de trabalho e renda e a qualificação profissional da mão de obra local;
II. fomentar o desenvolvimento econômico assegurando a preservação do meio ambiente;
III. integrar e colaborar com a política regional de desenvolvimento econômico do Alto Paraopeba; promovendo protocolos comuns e cooperação técnica e operacional com os demais municípios da região;
IV. fortalecer os sistemas de gestão e promoção do desenvolvimento regional do Alto Paraopeba, envolvendo a Agência para o Desenvolvimento de Conselheiro Lafaiete (ADECOL) e a Agência de Desenvolvimento Econômico e Social dos Inconfidentes e Alto Paraopeba (ADESIAP);
V. incentivar a formação de consórcios intermunicipais para o provimento de atividades e/ou serviços públicos de interesse comum, como obras públicas (conservação de estradas vicinais e gestão do sistema de iluminação pública) e desenvolvimento econômico e social (incentivos conjuntos para a atração de investimentos, programas de capacitação de mão-de-obra, hospital regional e transporte coletivo), entre outros;
VI. viabilizar investimentos em infraestrutura, buscando parcerias com municípios vizinhos, para atrair de forma articulada novas atividades produtivas;
VII. maximizar as conexões com municípios vizinhos através do potencial logístico da BR-040;
VIII. promover estudo de viabilidade técnica e econômica a fim de subsidiar proposta de implantação de um Centro Logístico e Industrial Aduaneiro (CLIA), que atenda às demandas da região, em Conselheiro Lafaiete;
IX. melhorar as condições de produção nos Distritos Industriais I e II, pautadas no fornecimento de energia elétrica, sistema viário e instalação de estruturas produtivas no local;
X. identificar setores de interesse e estimular a atividade industrial de forma articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal, incentivando a sua instalação em distrito industrial ou em áreas reservadas para novas atividades produtivas;
XI. fortalecer as diversas cadeias produtivas presentes no município, como as de produção do manganês, de saúde, de educação, de construção civil e setor imobiliário;
XII. viabilizar alternativas de diversificação econômica para o município considerando as potencialidades do território, especialmente nos setores agropecuário e comercial e de serviços;
XIII. promover o fortalecimento das atividades comerciais do município, mediante apoio a implantação de um shopping center ou centro comercial articulado ao desenvolvimento urbano e econômico do município;

XIV. promover a formalização, a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local;

XV. apoiar e fomentar o desenvolvimento das micro e pequenas empresas, facilitando a abertura de empresas e promovendo ações voltadas para garantir acesso a capital, como fundos de investimentos e instrumentos financeiros, e ao mercado de compras públicas, entre outros;

XVI. simplificar os procedimentos para instalação e funcionamento das atividades econômicas que compõem a economia criativa;

XVII. dinamizar ou criar centralidades em bairros de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local, fortalecendo núcleos de atividades econômicas, em especial os de comércio e serviços;

XVIII. viabilizar parceria entre o poder público e a iniciativa privada para implementação de projetos específicos, como os voltados para a implantação ou adequação de infraestruturas e edificações institucionais, entre outros;

XIX. atuar em parceria com entidades públicas e privadas, como Universidades, Institutos Federais (IF), Sistema S (SENAI, SENAC, SEBRAE, SENAR), Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Minas Gerais (EMATER–MG), entre outros, em projetos que proporcionem apoio a iniciativas inovadoras e a capacitação da mão-de-obra e empreendedores locais

XX. regulamentar as formas de uso do espaço público pelo comércio ambulante, garantindo sua instalação em locais que não obstruam a circulação de pedestres e os demais usos desses espaços públicos;

XXI. utilizar como base para a definição de parâmetros para implantação de atividades públicas ou privadas de produção, industrialização, comércio e serviço na regulamentação do uso e ocupação do solo no município de Conselheiro Lafaiete, a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE);

XXII. estimular o aumento dos níveis de produtividade e competitividade das empresas instaladas no município, promovendo a inovação e o desenvolvimento tecnológico;

XXIII. elaborar e implementar, de forma participativa, Política Municipal de Ciência, Tecnologia e Inovação que identifique oportunidades e se adeque às vocações científicas e produtivas locais, visando:

a) estimular atividades científicas e tecnológicas como estratégias para o desenvolvimento econômico e social do Município, observadas as normas gerais instituídas pela Lei Federal n° 10.973/2004 (Lei Federal de Inovação), regulamentadas pelo Decreto Federal n° 9.283/2018;
b) estimular atividades de inovação nas Instituições Científicas e Tecnológicas (ICT's) e nas empresas, inclusive para a atração, a constituição e a instalação de centros de pesquisa, desenvolvimento e inovação, bem como de parques e polos tecnológicos;
c) criar novas oportunidades de negócios, agregando valor às empresas maduras e inovadoras;
d) gerar empregos baseados no conhecimento;
e) fomentar o empreendedorismo e incubar novas empresas;
f) incentivar a implantação de empresas que promovam o uso de fontes energéticas alternativas e outras práticas ambientalmente sustentáveis;
g) implantar a conectividade pública em locais de grande circulação de pessoas como parques, praças e centros comerciais, por meio de "Wi-Fi" e tecnologias análogas, como serviço público municipal gratuito;
h) implantar na administração pública ações baseadas nas tecnologias da Cidade Inteligente, voltadas à eficiência de serviços e utilidades públicas oferecidos ao cidadão, em suas diversas áreas de atuação; à articulação entre os diversos setores

públicos e o setor privado; e à transparência e prestação de contas relativas às ações de governo diante da sociedade civil.

XXIV. elaborar e implementar, de forma participativa, Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico Sustentável;

XXV. implementar o Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico (FUNDE).

Art.223 – São diretrizes para o desenvolvimento econômico rural sustentável:

I. promover atividades econômicas e gerar empregos na zona rural de modo compatível com a conservação das áreas prestadoras de serviços ambientais;
II. estimular a diversificação da produção agrícola a partir das práticas agroecológicas;
III. promover e valorizar a produção de alimentos, em pequena escala, considerados locais, tradicionais e artesanais;
IV. estimular as cadeias produtivas agrícolas locais e regionais, em especial a da equideocultura e a da pecuária de leite, com vistas a aumentar o emprego e a renda dos agricultores;
V. desenvolver ações para fortalecer o "Arranjo Produtivo Local de Equideocultura";
VI. reforçar a posição do município como polo de eventos agropecuários, melhorando a infraestrutura e os espaços destinados a exposições e congressos;
VII. fortalecer as atividades econômicas de povoados rurais em estado de estagnação econômica;
VIII. incentivar práticas inovadoras e geração de negócios no meio rural do município, atuando na promoção da cadeia produtiva das indústrias rurais, do agroartesanato e dos produtos e serviços derivados da agricultura familiar;
IX. estimular e apoiar projetos de horticultura, fruticultura, avicultura, suinocultura e piscicultura, entre outros, como fontes alternativas de produção, emprego e renda no meio rural, em especial na agricultura familiar, e como forma de garantir o abastecimento e a segurança alimentar da população de Conselheiro Lafaiete;
X. incentivar, em parceria com a Emater-MG e organizações da sociedade civil, a capacitação dos produtores rurais em tecnologias de produção agrícola e pecuária sustentáveis, com destaque para a agricultura orgânica e o cultivo protegido, o turismo rural e a gestão de negócios;
XI. estimular as redes de produção artesanal por meio do apoio técnico e promoção de eventos para a divulgação e comercialização desta produção, mediante a realização de feiras de artesanato, produtos hortifrutigranjeiros e comidas típicas;
XII. apoiar a certificação da produção orgânica dos agricultores locais, especialmente da agricultura familiar;
XIII. apoiar e intensificar políticas de compras diretas de produtores locais visando o atendimento do mercado institucional (merenda escolar e outros);
XIV. apoiar programas que permitam a ampliação das relações diretas dos pequenos produtores e consumidores na comercialização de produtos provenientes da agricultura familiar e da agroindústria rural;
XV. apoiar a criação e fortalecimento de associações, grupos e cooperativas de produtores rurais e de agricultores familiares;
XVI. garantir as condições de acesso às áreas rurais, para facilitar o transporte de pessoas e o escoamento da produção agrícola, implantando programas de melhoria das estradas vicinais rurais;
XVII. melhorar a oferta de equipamentos e serviços públicos de energia, saneamento básico, educação, saúde, assistência social, lazer, esporte e cultura à população moradora das áreas rurais do município;

XVIII. promover a difusão e a disseminação de tecnologias digitais para os produtores rurais;
XIX. articular e promover, em conjunto com o governo federal e estadual e com as empresas de telecomunicações, a expansão do acesso a rede de dados para a área rural do município, com aumento da qualidade do sinal ofertado, seja 4G, 5G ou superiores quando disponíveis;
XX. identificar e promover a regularização de loteamentos, assentamentos e chácaras implantados de forma irregular;
XXI. promover a efetiva proteção dos recursos hídricos, do solo e da vegetação com a indução da ocupação sustentável do território;
XXII. elaborar e implementar, de forma participativa, Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável.

Capítulo II – Das Finanças Públicas Municipais

Art.224 – São diretrizes para as finanças públicas municipais:

I. adequar os instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento sustentável do município estabelecidos no Plano Diretor;
II. observar as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor ao formular e definir os programas e projetos governamentais que comporão a Lei de Diretrizes Orçamentárias, a Lei Orçamentária Anual e o Plano Plurianual do Município;
III. fortalecer a mobilização de recursos próprios melhorando a capacidade de arrecadação de impostos e outras receitas;
IV. atualizar o Código Tributário Municipal;
V. elaborar e atualizar a Planta Genérica de Valores sobre as áreas nas quais incidem a cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), mediante o desenvolvimento ou aquisição de sistemas em bases de dados georreferenciadas;
VI. aplicar IPTU progressivo no tempo sobre o solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado e sobre a edificação subutilizada ou não utilizada, observado o que dispõe a Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
VII. aprimorar o processo de captação de recursos junto a instituições financeiras governamentais e não governamentais;
VIII. adequar os critérios para a concessão de incentivos fiscais e financeiros, visando o desenvolvimento econômico e social do Município, às diretrizes estabelecidas no Plano Diretor;
IX. aprimorar a gestão da infraestrutura e o suporte e desenvolvimento do sistema informatizado da Secretaria Municipal de Fazenda.

Art.225 – São diretrizes para a gestão das políticas públicas de desenvolvimento econômico:

I. dotar a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico de estrutura organizacional e de pessoal capacitado para exercer as funções de planejamento e gestão das atividades relacionadas com o desenvolvimento industrial, comercial e de serviços do Município;
II. elaborar e implementar, de forma participativa, Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico Sustentável;
III. elaborar e implementar, de forma participativa, Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável;
IV. elaborar e implementar, de forma participativa, Política Municipal de Ciência, Tecnologia e Inovação;

V. elaborar e implementar, de forma participativa, Plano Diretor de Tecnologia da Informação e Comunicação (PDTIC), integrando os esforços dos diversos setores da Prefeitura no que se refere aos produtos e serviços relacionados à tecnologia da informação e comunicação;
VI. garantir a eficiência e a desburocratização da gestão pública na administração dos recursos e na execução de políticas econômicas setoriais e integradas;
VII. promover a integração e a articulação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico com as demais secretarias municipais e instâncias governamentais relevantes para desenvolver ações afins para o desenvolvimento sustentável do Município;
VIII. fortalecer os mecanismos de gestão participativa e a consolidação da participação democrática dos diversos atores sociais relacionados ao planejamento e à implementação da política de desenvolvimento econômico do Município, fortalecendo, em especial, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico de Conselheiro Lafaiete (CODEC) e o Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico (FUNDE);
IX. estimular a articulação do município junto às instâncias de gestão e promoção do desenvolvimento regional do Alto Paraopeba, como a Agência para o Desenvolvimento de Conselheiro Lafaiete (ADECOL) e a Agência de Desenvolvimento Econômico e Social dos Inconfidentes e Alto Paraopeba (ADESIAP), visando favorecer a coordenação e compatibilização em torno de uma agenda de temas prioritários e estratégicos de natureza regional.

Capítulo III – Da Cultura

Art.226 – São diretrizes e ações para a estrutura de gestão da política de cultura municipal:

I. elaborar o Plano Municipal de Cultura (PMC), como instrumento de planejamento, monitoramento e gestão das políticas culturais locais, considerando:
   a) a participação social;
   b) o alinhamento aos planos estadual e nacional;
   c) a inclusão de uma caracterização do município, do diagnóstico cultural e de diretrizes e programas estratégicos com objetivos, metas e indicadores;
   d) o planejamento a médio a longo prazo, em um horizonte de até 10 (dez) anos.
II. instituir formalmente o Sistema Municipal de Cultura (SMC) alinhado ao Plano Municipal de Cultura, com o objetivo de, entre outros:
   a) articular as diversas instituições, o Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural e o Conselho Municipal de Cultura, como também os fundos a eles vinculados;
   b) elaborar diretrizes para instituir os seguintes instrumentos complementares ao SMC:
      i. sistemas de financiamento à cultura;
      ii. sistemas de informações e indicadores culturais para apoiar os desdobramentos do PMC;
      iii. programas de formação na área da cultura, que incluem as atividades de educação patrimonial e de capacitação como apoio aos empreendimentos culturais.
III. manter atualizada a documentação municipal requerida na adesão ao Sistema Nacional de Cultura (SNC), de modo que a evolução da estrutura municipal seja de acesso público nacional e internacional em sua plataforma.

Art.227 – São diretrizes e ações para o fortalecimento dos equipamentos e atividades culturais

I. fortalecer a biblioteca municipal, redefinindo e aprimorando seu papel social, por meio de:

a) criação de foros junto a entidades vinculadas à esfera do livro e leitura para estudar, discutir e implementar políticas voltadas para adequação ao contexto atual e futuro, de modo a entregar serviços inovadores aos cidadãos, alinhados à contemporaneidade;
b) adoção do conceito de biblioteca como um espaço de uso, trocas, convivência, reflexão, aprendizado e entretenimento para além do conceito de estoque ou acervo público.

II. ampliar a implementação de políticas culturais no distrito de Buarque de Macedo.

Capítulo IV – Do Turismo

Art.228 – As diretrizes para a gestão e o desenvolvimento sustentável e inclusivo do turismo em Conselheiro Lafaiete são:

I. o fortalecimento e a articulação institucional para o planejamento e a gestão do turismo;
II. o provimento da infraestrutura e serviços públicos para o desenvolvimento turístico;
III. o desenvolvimento e estruturação de atrativos, roteiros, serviços e equipamentos turísticos;
IV. o fomento à comercialização e promoção do destino.

Art.229 – São ações para o fortalecimento da gestão do turismo:

I. definir estrutura organizacional e alocar equipe capacitada para exercer as funções de planejamento e gestão do turismo municipal, além da provisão de informação turística;
II. promover a articulação com as demais secretarias municipais e instâncias governamentais relevantes para ações afins ao turismo e em especial com as áreas de Cultura, Obras, Planejamento, Meio-Ambiente, Educação e Esportes, sobretudo no que tange à oferta turística.
III. estimular a articulação do município junto à instância de governança turística regional constituída pelo Circuito Villas e Fazendas, seja com vistas ao desenvolvimento de roteiros específicos que utilizem Conselheiro Lafaiete como ponto de visitação, hospedagem e alimentação, seja como apoio em demandas de capacitação e promoção em especial;
IV. fortalecer os mecanismos da gestão participativa e a consolidação da participação democrática dos diversos atores sociais relacionados ao planejamento e à implementação da política de turismo municipal;
V. fortalecer o Conselho Municipal de Turismo, de forma a representar todo o setor turístico de Conselheiro Lafaiete e capacitar seus membros para a gestão turística;
VI. fortalecer o Fundo Municipal de Turismo com dotações orçamentárias em consonância com o planejamento do setor;
VII. estimular a formação de redes para a gestão do turismo municipal, através de mecanismos e instrumentos que possibilitem a troca de informações e experiências entre os diversos participantes das entidades que compõem e que podem integrar o Sistema Nacional de Turismo, para identificação de novas oportunidades de ação, apresentação de novos produtos turísticos, adaptação ou recriações de soluções, estabelecimento ou consolidação de novas relações e parcerias, otimização e captação de recursos, entre outros aspectos;
VIII. desenvolver uma base de dados e de informações sobre a atividade turística municipal, a partir de levantamentos periodicamente atualizados relacionados ao Inventário da Oferta Turística (INVTUR), estudos de demanda e de fluxo turístico, dentre outros;
IX. prever a criação de um Observatório Municipal de Turismo, articulado ao Observatório do Turismo da Secretaria de Cultura e Turismo do Estado de Minas Gerais e a uma rede

nacional de Observatórios de Turismo, para propiciar o intercâmbio de dados, estudos e estatísticas e subsidiar a implantação, a avaliação e o aprimoramento perene da Política Nacional de Turismo.

X. elaborar e executar o Plano Municipal de Turismo (PMT) em articulação com o Conselho Municipal de Turismo (COMTUR), e tendo como norte os planos de turismo existentes em nível nacional, estadual, regional e este Plano Diretor, orientado para o desenvolvimento do caráter inclusivo e sustentável da atividade, contendo:

   a) diagnóstico detalhado do sistema turístico municipal;
   b) posicionamento de mercado desejado;
   c) objetivos e metas traçadas a partir de projeções de equilíbrio entre oferta e demanda turística;
   d) estratégias e plano de ações necessárias, com orçamento preliminar;
   e) sistema de informação e monitoramento do plano e do ambiente turístico.

XI. articular, fomentar e desenvolver políticas, planos e ações sustentáveis e inclusivas para a estruturação integrada dos segmentos turísticos de maior potencial turístico em Conselheiro Lafaiete, em parcerias, conforme o caso, com as demais secretarias e áreas afins da Prefeitura Municipal e com as associações ligadas às atividades econômicas e à cultura local, tais como:

   a) cultural, sobretudo das modalidades histórico-religioso e artístico, além do gastronômico;
   b) de eventos e negócios, envolvendo feiras e exposições dentre outros;
   c) de esportes;
   d) pedagógico;
   e) de atividades turísticas no espaço rural.

XII. desenvolver uma política municipal de fomento à captação, organização, promoção e divulgação de eventos turísticos, de forma socialmente responsável, com sustentabilidade e inclusão social, envolvendo articulação nas esferas pública, privada e não governamental, abrangendo toda a cadeia do setor na cidade;

XIII. elaborar uma cartilha de orientação aos interessados no turismo de eventos, definindo as condições de realização, as contrapartidas necessárias por parte do setor público, dos promotores e organizadores, dentre outras regulamentações;

XIV. promover a integração da produção local à cadeia produtiva do turismo e o "turismo de base local", estimulando o desenvolvimento de atividades turísticas que incorporem aspectos da produção local, da cultura e da culinária regional e a articulação de ações para fomentar os canais de comercialização dos produtos associados ao turismo.

XV. articular, apoiar e fomentar a realização, periodicamente, de campanhas de sensibilização para o turismo sustentável voltado para a população, empresários e turistas;

XVI. articular, apoiar e fomentar planos e ações de capacitação da mão-de-obra gerencial e operacional da atividade turística dos setores público, não governamental e privado, ajustados à necessidade local e sob a perspectiva das práticas sustentáveis, explorando articulações e parcerias possíveis com entidades capacitadoras relevantes e com as instâncias de governança regional, estadual e federal, como o Ministério do Turismo (MTUR) e a Secretaria de Estado de Cultura e Turismo -MG (SECULT-MG), dentre outros;

XVII. buscar cumprir as exigências para que Conselheiro Lafaiete esteja inserido devidamente tanto no Mapa do Turismo do MTUR quanto na captação do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) turístico estadual, dentro dos devidos prazos;

XVIII. fomentar a participação e a captação de recursos e benefícios por parte do setor turístico municipal junto aos demais programas, ações de apoio e linhas de financiamento especiais oferecidas pela política de turismo nas esferas federal e estadual, orientando os potenciais interessados quanto às possibilidades e condições existentes para esse fim.

Art.230 – São ações para o provimento de infraestrutura e serviços públicos para o turismo:

I. articular, junto às instâncias municipais pertinentes, ações visando sanar as limitações existentes para o turismo em termos das condições de sinalização turística, acessibilidade e transporte intra-municipal, saneamento, telefonia e internet, sobretudo em áreas rurais, segurança pública urbana noturna, dentre outras.
II. articular, junto às instâncias municipais pertinentes, medidas para continuar estimulado uma maior arborização da cidade e outras iniciativas no campo do paisagismo, com monitoramento e ações permanentes, visando melhorar a sensação térmica e a ambiência;
III. fazer gestões junto aos órgãos municipais pertinentes visando ampliar e tornar mais efetiva a fiscalização da operação das atividades turísticas em seus aspectos econômicos, dentre outros previstos na legislação pertinente.

Art.231 – São ações para o desenvolvimento e estruturação de atrativos, roteiros, serviços e equipamentos turísticos:

I. fomentar e apoiar iniciativas de estruturação e melhorias de atrativos turísticos para a visitação, relacionadas à estrutura física e estado de conservação como:
    a) acessibilidade;
    b) áreas de estacionamento, iluminação;
    c) sanitários;
    d) sinalização turística e interpretativa inteligente e interativa;
    e) acesso a wi-fi;
    f) materiais de informação e divulgação;
    g) capacitação da mão de obra gerencial e operacional.
II. articular a promoção e realização de novos eventos, sobretudo em fins de semana e meses de menor demanda turística, priorizando iniciativas baseadas na cultura local que possam contribuir para a promoção e o posicionamento do destino no mercado e para o fomento do turismo;
III. incentivar a realização de eventos permanentes, de forma a auxiliar a composição de pacotes de turismo com pernoites e a ampliação dos gastos turísticos no município;
IV. fomentar e apoiar projetos de desenvolvimento e estruturação de roteiros turísticos, priorizando os associados aos segmentos e atrativos de maior potencial no município e os complementares;
V. fomentar a capacitação da mão de obra gerencial e operacional para serviços e equipamentos turísticos e para o comércio de forma geral, procurando abranger pessoas em estado de maior necessidade e vulnerabilidade social, de forma a promover a inclusão social no setor;
VI. promover o associativismo em subsetores da atividade turística e a integração da oferta turística em Conselheiro Lafaiete, através de atividades de sensibilização e utilização de redes voltadas para empreendedores turísticos;
VII. fomentar e apoiar a elaboração e a execução de programas e ações de incentivo à gestão ambiental responsável, à gestão da qualidade e à qualificação em geral dos atrativos, serviços e equipamentos turísticos do município;

VIII. fomentar a formalização da atividade turística, incentivando serviços e equipamentos turísticos do município a se cadastrarem no Cadastro de Turismo Nacional (CADASTUR) do MTUR, sobretudo os segmentos para os quais esse cadastramento é obrigatório;
IX. estruturar um Centro de Atendimento ao Turista, em lugar de fácil acesso e de maior concentração de fluxos turísticos, provendo-se condições de atendimento adequadas, com funcionários capacitados e informações atualizadas para divulgação;
X. estudar modificações no horário de abertura do comércio e medidas visando melhorias na iluminação de ruas e lojas comerciais, de forma a estimular o turismo de compras por parte de turistas na cidade.
XI. promover a atração e a ampliação de investimentos que complementem e qualifiquem a oferta de atrativos, serviços e equipamentos de turismo existentes, sempre que oportuno, a partir de ações de sensibilização de potenciais empreendedores para oportunidades de negócios, financiamentos e outras eventuais formas de incentivos, inclusive fiscais.

Art.232 – São ações para fomento à comercialização e promoção do destino:

I. planejar e executar o investimento em comunicação e promoção de Conselheiro Lafaiete, tomando por base os principais segmentos e produtos turísticos a serem desenvolvidos e os mercados turísticos efetivos e potenciais prioritários, com destaque para os municípios vizinhos em raio de até 100 km e a Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) em particular;
II. de forma alinhada às recomendações do MTUR, elaborar o planejamento de promoção incluindo estratégias específicas de comunicação, publicidade e promoção definindo:
    a) como o destino será visto;
    b) que mensagem deverá ser comunicada interna e externamente e setorialmente;
    c) como deve ser realizado o marketing da imagem e do posicionamento desejado para o destino;
    d) em quais regiões e em quais segmentos específicos deve-se atuar;
    e) quais ferramentas serão utilizadas para alcançar a visão de futuro estabelecida.
III. desenvolver novas ferramentas para armazenamento e divulgação de informações turísticas e mercadológicas de maneira rápida e confiável, fazendo a distinção entre canais de comunicação institucionais e mercadológicos, e ampliando a utilização da promoção e comunicação digital dos destinos;
IV. participar da Rede de Inteligência do Mercado no Turismo (RIMT) criada em âmbito nacional, para a análise de informações e compartilhamento de experiências, de forma gratuita, de modo a orientar a promoção de destinos, conforme as expectativas e tendências de mercado.

TÍTULO IX - DAS DIRETRIZES E AÇÕES PARA A GESTÃO DO PLANO DIRETOR

Art.233 – A gestão do Plano Diretor será conduzida pelo Executivo Municipal, pela Câmara Legislativa e pela sociedade civil organizada, de forma participativa.

Art.234 – São diretrizes para a gestão do Plano Diretor:

I. a adoção do modelo de gestão integrada e intersetorial das políticas públicas, com enfoque territorial, para discussão das questões relevantes para a qualidade de vida, valorizando-se a participação social através dos Conselhos Municipais, nas deliberações públicas de maneira geral e o estabelecimento de parcerias entre o Executivo Municipal

e a sociedade, assim como com outros níveis de governo, agentes públicos e privados e agências de financiamentos nacionais e internacionais, inclusive com a adoção de novas formas de gestão compartilhada, tais como os consórcios intermunicipais e microrregionais;

II. o fortalecimento do Executivo Municipal, de forma a ampliar a capacidade de gestão pública no município, dar maior transparência, quanto a ações e recursos investidos, ampliando também a governança municipal, com o objetivo de construir uma agenda comum com maior efetividade na implementação das políticas públicas, considerando as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor;
III. a implementação do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão;
IV. a instituição do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
V. a instituição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano constituído de forma paritária e com funções normativas, consultivas e deliberativas, para a institucionalização dos espaços de participação, avançando no sentido de uma maior qualificação, quanto à participação da sociedade na definição, fiscalização, monitoramento e avaliação das políticas e programas implementados.

Capítulo I – Do Fortalecimento da Administração Municipal

Art.235 – São diretrizes e ações para o fortalecimento da administração municipal para gestão do Plano Diretor:

I. a promoção da adequação da estrutura administrativa municipal aos objetivos colocados pelo Plano Diretor;
II. a adoção de procedimentos sistemáticos de fiscalização, quanto ao estabelecido no Plano Diretor e na legislação urbanística, para garantir o seu cumprimento, a segurança dos munícipes e a qualidade ambiental e urbana;
III. a implementação de política de recursos humanos para o dimensionamento, a valorização, o desenvolvimento da força de trabalho e a conscientização do papel do servidor público;
IV. a promoção da qualificação permanente do capital humano, vinculado à gestão pública municipal, para expandir a capacidade local de aproveitamento do potencial e das oportunidades existentes;
V. o fortalecimento dos conselhos e outros órgãos deliberativos, de fiscalização e de acompanhamento das políticas sociais e demais políticas públicas, com a adoção de procedimentos sistemáticos de prestação de contas das atividades governamentais;
VI. a adoção de procedimentos sistemáticos de acompanhamento e monitoramento das políticas e ações para garantir uma gestão pública eficaz e eficiente, planejada e executada com articulação entre poder público, agentes promotores do desenvolvimento, parceiros setoriais e sociedade;
VII. a promoção de ações no sentido da adoção de tecnologias da informação e da comunicação na gestão municipal, baseadas em aplicações voltadas à eficiência de serviços e utilidades públicas nos campos de atuação do município, aperfeiçoando o atendimento às demandas e os canais de comunicação com a sociedade, assim como a articulação estratégica das atividades dos diversos organismos públicos e privados que atuem, direta ou indiretamente, no desenvolvimento municipal, no sentido da gestão colaborativa em prol da sustentabilidade;
VIII. a instituição de processo permanente de identificação de oportunidades e elaboração de programas e projetos para captação de recursos, junto a agentes financiadores nacionais e internacionais e outras esferas de governo, em especial, junto ao governo federal;
IX. a previsão de cobertura orçamentária para a implementação do Plano Diretor.

Capítulo II – Do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão

Art.236 – O Sistema de Planejamento e Gestão compreende o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos, objetivando a coordenação das ações dos setores público e privado e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais, com recortes territoriais e a dinamização e a modernização da ação governamental.

Art.237 – O Sistema de Planejamento e Gestão, conduzido pelo setor público, deverá garantir a necessária transparência e a participação dos cidadãos e de entidades representativas, com as seguintes atribuições:

I. integrar a administração municipal, os conselhos municipais e os órgãos e as entidades federais, estaduais e municipais para aplicação das políticas e diretrizes previstas no Plano Diretor;
II. avaliar planos, programas e projetos que terão repercussão na estrutura municipal;
III. incentivar ações coordenadas e consorciadas com os municípios vizinhos, o estado e a União;
IV. criar canais institucionais para a participação da população no planejamento, execução, fiscalização e avaliação das políticas públicas;
V. promover a utilização de novas tecnologias no levantamento de dados, no serviço interno e na qualidade da prestação de serviços públicos;
VI. atualizar a legislação que compõe o sistema municipal de planejamento urbano.

Art.238 – São componentes do Sistema de Planejamento e Gestão:

I. setor responsável pela implementação do Plano Diretor, no âmbito da estrutura do Executivo Municipal, visando a coordenação das ações decorrentes do Plano Diretor;
II. Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU);
III. Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FDU);
IV. Sistema Municipal de Informações, articulado com o Cadastro Único Nacional (CadÚnico);
V. Fórum de Gestão Integrada e Intersetorial do Plano Diretor.

Seção I – Do Setor Responsável pela Implementação do Plano Diretor

Art. 239 – Deverá ser constituído, no âmbito da estrutura administrativa do Executivo Municipal, sob a Secretaria de Planejamento, setor responsável pela implementação do Plano Diretor, com as seguintes atribuições:

I. cumprir o papel de Secretaria Executiva do Plano Diretor;
II. proceder à aplicação e fiscalização do Plano Diretor e da legislação urbanística básica;
III. proceder à aprovação, acompanhamento e fiscalização de projetos de parcelamento do solo e edificações inclusive relativos ao patrimônio histórico-cultural e ambiental;
IV. promover, juntamente com o setor responsável, a implementação e articulação com o Cadastro Territorial Multifinalitário, georreferenciado, incorporando e atualizando o Cadastro Técnico Municipal;
V. compatibilizar e acompanhar a execução dos orçamentos, dos programas e dos projetos setoriais relacionados com a estrutura urbana e territorial do município;
VI. promover, juntamente com o setor responsável, a revisão e adequação do Código Tributário Municipal, visando sua adequação aos instrumentos previstos pelo Plano Diretor e pelo Estatuto da Cidade;

VII. analisar os casos omissos e/ou aqueles que necessitarem de avaliações específicas, referentes ao Plano Diretor e legislação urbanística básica;
VIII. participar do estabelecimento de critérios para classificação e controle de usos não conformes e aqueles potencialmente causadores de impactos negativos, a partir de critérios estabelecidos em legislações pertinentes;
IX. avaliar os impactos e resultados das ações decorrentes do Plano Diretor;
X. participar da análise e aprovação dos estudos de impacto ambiental e processos de licenciamento de empreendimentos de impacto;
XI. analisar e aprovar a revisão e atualização tanto do Plano Diretor como da legislação urbanística básica;
XII. analisar previamente planos, programas e projetos que terão repercussão na estrutura urbana e territorial do município.

Art.240 – As atribuições do setor responsável pela implementação do Plano Diretor serão cumpridas no âmbito do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, em especial nas ações definidas a partir do item VII.

Seção II – Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art.241 – O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) será constituído por representantes de todos os segmentos sociais existentes no município, nas áreas urbanas e nas áreas rurais, com membros efetivos e seus respectivos suplentes, considerando os seguintes segmentos:

I. poder executivo, legislativo, judiciário, Ministério Público e concessionárias de serviços públicos, com 40%;
II. movimentos sociais e populares, associações de moradores, nas áreas urbanas e rurais, com 30%;
III. trabalhadores das áreas urbanas e rurais, através de suas entidades sindicais, com 10%;
IV. empresários, através de suas entidades representativas ligadas à produção e ao financiamento do desenvolvimento urbano, com 10%;
V. entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa e conselhos profissionais, com 5%;
VI. entidades culturais, ambientais e terceiro setor, com 5%.

§ 1° - Os membros do CMDU serão eleitos nem Conferências Municipais da Cidade e o mandato será de 3 anos, com direito a reeleição.

§ 2° - Os membros do CMDU não têm direito a remuneração pró-labore.

Art.242 – O suporte técnico e administrativo necessário ao funcionamento do CMDU será prestado pelos demais componentes do Sistema de Planejamento e Gestão.

Art.243 – As reuniões do CMDU serão, no mínimo, mensais e serão públicas, facultado aos cidadãos solicitar, por escrito e com justificativa, que se inclua assunto de seu interesse na pauta em reunião subsequente.

§ 1° - Extraordinariamente, para a primeira gestão do CMDU após a aprovação do Plano Diretor, o Executivo Municipal elaborará decreto e dará posse aos membros do CMDU no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados a partir da publicação do Plano Diretor.

§ 2° - Os membros serão indicados pelos segmentos previstos, assegurando-se a sua

representatividade.

§ 3° - Qualquer secretaria municipal poderá solicitar sua participação nas reuniões do CMDU onde será discutido e decidido assunto que julgue afeto às políticas setoriais de sua responsabilidade.

Art.244 – O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano tem as seguintes atribuições:

I. realizar, a cada 3 anos, Conferências Municipais da Cidade para a definição de propostas de encaminhamento da política urbana e territorial e de revisão da legislação urbanística municipal e para a eleição dos membros do Conselho municipal da Cidade;
II. rever e definir o seu regimento interno;
III. participar da avaliação de propostas encaminhadas ao Executivo Municipal, no nível de recursos, sobre processos administrativos afetos ao Plano Diretor;
IV. coordenar, acompanhar e avaliar a implementação do Plano Diretor, nos seus aspectos territorial, ambiental, econômico e social, assim como coordenar o seu processo de revisão;
V. acompanhar e avaliar os processos de aprovação e fiscalização de projetos de parcelamento do solo e edificações relativos ao patrimônio histórico-cultural e ambiental, nesses casos, interagindo com os conselhos específicos dessas áreas;
VI. participar da avaliação a respeito da instalação de empreendimentos de impacto, de forma integrada aos demais componentes do Sistema de Planejamento e Gestão;
VII. estabelecer critérios para classificação e controle de usos não conformes e aqueles potencialmente causadores de impactos negativos, a partir de critérios estabelecidos em legislações pertinentes;
VIII. estabelecer diretrizes para os planos municipais setoriais relativos à política urbana, habitação, mobilidade e saneamento ambiental;
IX. participar da avaliação de casos omissos nos dispositivos legais municipais, relativos ao Plano Diretor e legislação urbanística básica;
X. participar da avaliação de compatibilidade de ações contidas nos Planos Plurianuais e Orçamentos Anuais com as diretrizes do Plano Diretor;
XI. participar da avaliação e da análise sobre as propostas de alteração do Plano Diretor e legislação urbanística básica, especialmente do zoneamento e de seus parâmetros, de forma integrada aos demais componentes do Sistema de Planejamento e Gestão;
XII. participar da análise sobre planos, programas e projetos que terão repercussão na estrutura urbana e territorial do município;
XIII. participar do monitoramento das políticas públicas municipais, em articulação com a comunidade e demais entidades e órgãos da administração municipal, acompanhando a implementação dos planos, programas e projetos municipais, assegurando a integração das diversas ações entre si e às diretrizes do Plano Diretor.
XIV. assegurar a participação da população no processo de planejamento e o seu acesso ao sistema de informações municipais;
XV. acompanhar e fiscalizar o cumprimento de todos os prazos previstos no Plano Diretor, definir aqueles que não se encontram estabelecidos, assim como acompanhar e fiscalizar todos os temas remetidos para legislação específica.

Seção III – Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art.245 – Será constituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FDU), vinculado ao Executivo Municipal e gerido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, com recursos provenientes da aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, assim como

de outras fontes, tendo como objetivo o financiamento de programas e projetos, voltados para a melhoria da qualidade urbana, destacando programas de regularização fundiária, habitação de interesse social, saneamento ambiental, mobilidade urbana e defesa do patrimônio cultural e natural, considerando:

I. a equidade, a justiça social, a democratização da terra urbana e a função social da propriedade e da cidade;
II. o reforço do controle, da prudência fiscal e da transparência na gestão e uso dos recursos;
III. o maior controle social sobre a utilização dos recursos.

Seção IV – Do Sistema Municipal de Informações

Art. 246 – O Executivo Municipal implementará o Sistema Municipal de Informações constituído por um banco de dados georreferenciado, tendo como base o Cadastro Técnico Municipal (CTM), articulado ao CadÚnico, abrangendo as áreas urbanas e rurais e contemplando a instituição de unidades de planejamento no território municipal e a definição de indicadores para monitoramento e avalição do Plano Diretor, de forma a possibilitar a articulação das políticas sociais entre si, delas com a política urbana, com a preservação ambiental e com as políticas econômicas.

Art.247 – O Sistema Municipal de Informações objetiva subsidiar a construção, o monitoramento e a avaliação de políticas, programas, planos e projetos, assim como a transparência e o acesso de todos os cidadãos aos processos, documentos e informações que serão públicos.

Art.248 – O Sistema Municipal de Informações deverá desenvolver estudos no sentido da criação de um Portal da Transparência Urbana, voltado especificamente para a gestão da política urbana e territorial, disponibilizando informações e recebendo as contribuições dos cidadãos.

Art.249 – O Sistema Municipal de Informações deverá estar embasado em uma rede informatizada que possibilite a integração interna entre os organismos da administração municipal e dos conselhos municipais, e externa, entre a administração municipal, os munícipes e os agentes promotores do desenvolvimento e parceiros setoriais.

Art.250 – O Sistema Municipal de Informações conterá e manterá atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, ambientais, administrativos, físico-territoriais, cartográficos, imobiliários e outros de relevante interesse para o município.

Art.251 – Consideram-se como instrumentos fundamentais para o monitoramento da estruturação territorial as diversas formas de cartografia básica e temática e o imageamento territorial por satélite, com os quais o Sistema Municipal de Informações deverá se instrumentalizar, mantendo **atualizadas a cada 04 (quatro) anos** as bases cartográficas da cidade e do município.

Seção V – Do Fórum de Gestão Integrada e Intersetorial do Plano Diretor

Art.252– Deverá ser instituído o Fórum de Gestão Integrada e Intersetorial do Plano Diretor (FGII), no âmbito do Sistema de Planejamento e Gestão, como instância multidisciplinar e intersetorial para apoio à implementação, acompanhamento e monitoramento do Plano Diretor, composto por representantes das seguintes áreas, no âmbito da administração municipal:

I. planejamento;
II. política urbana;

III. habitação;
IV. meio ambiente;
V. patrimônio cultural;
VI. desenvolvimento econômico, incluindo turismo e cultura;
VII. transportes e trânsito;
VIII. infraestrutura;
IX. saneamento;
X. políticas sociais;
XI. segurança pública;
XII. jurídica.

Art.253 – O Fórum de Gestão Integrada e Intersetorial do Plano Diretor (FGII) tem as seguintes atribuições:

I. promover a integração das políticas públicas no território garantindo a troca de informações e a abordagem sistêmica no planejamento e implementação das ações previstas no plano diretor;
II. promover o alinhamento de diretrizes e ações dos planos municipais setoriais relativos à política urbana, habitação, mobilidade, saneamento ambiental e outros que vieram a ser desenvolvidos com o Plano Diretor;
III. assegurar a integração das ações dos diversos planos, programas e projetos municipais como o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, os orçamentos anuais, a política tributária municipal, a legislação urbanística básica e a legislação ambiental, bem como todos os planos e ações da administração pública entre si e às diretrizes do Plano Diretor.
IV. promover o monitoramento das políticas públicas municipais, em articulação com a comunidade e demais entidades e órgãos da administração municipal, acompanhando especialmente a implementação das ações previstas neste plano.
V. monitorar o processo de instituição, adequação e/ou fortalecimento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de todos os outros conselhos municipais previstos nos sistemas nacionais das políticas setoriais.
VI. apoiar as atividades estabelecidas para o setor responsável pela implementação do Plano Diretor e para o Conselho de Desenvolvimento Urbano, como instância de articulação intersetorial e multidisciplinar;
VII. participar da avaliação de propostas encaminhadas ao Executivo Municipal, no nível de recursos, sobre processos administrativos afetos ao Plano Diretor;
VIII. acompanhar e avaliar sob uma perspectiva sistêmica os processos de aprovação e fiscalização de projetos de parcelamento do solo e edificações relativos ao patrimônio histórico-cultural e ambiental;
IX. participar da avaliação de casos omissos nos dispositivos legais municipais, relativos ao Plano Diretor e legislação urbanística básica.

TÍTULO X – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES QUANTO AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 254 – A Unidade Padrão Fiscal do Município de Conselheiro Lafaiete (UPFM) é utilizada como referência para o cálculo das multas decorrentes das infrações, sendo seu valor aquele vigente na data em que a multa for aplicada.

Art. 255 – As multas não pagas dentro do prazo legal serão inscritas em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que

tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

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

§2° – Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de ⅔ (dois terços) de seu valor.

Art.256 - Os prazos previstos nesta lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 257 – Pelo descumprimento de preceitos desta lei relativos ao uso e ocupação do solo a seguir especificados, o infrator será punido com as seguintes multas:

I. quando constatada a instalação de atividade em desacordo com esta Lei, multa de 30 (trinta) UPFM renovável a cada 30 (trinta) dias;
II. quando constatado o excesso de área líquida edificada discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular, além da obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a municipalidade, com os pagamentos devidos:
    a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 5 (cinco) UPFM por metro quadrado;
    b) de 10,1% (dez vírgula um por cento) a 20% (vinte por cento) da área aprovada, 10 (dez) UPFM por metro quadrado;
    c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 20 (vinte) UPFM por metro quadrado.
III. quando não forem respeitados os afastamentos frontais, laterais ou de fundos, na forma exigida por esta Lei, e/ou a Taxa de Permeabilidade mínima, multa de 5 (cinco) UPFM para cada 0,10m (dez centímetros) de redução do afastamento obrigatório ou da Taxa de Permeabilidade e a obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a municipalidade, com os pagamentos devidos;
IV. quando constatada a insuficiência de vagas, multa de 10 (dez) UPFM e a obrigação de corrigir a infração.

Art. 258– Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente 10 (dez) UPFM.

Art.259 – A execução de condomínios imobiliários horizontais sem aprovação do Executivo, enseja a notificação de seu empreendedor para paralisar imediatamente as vendas e as obras, ficando o empreendedor obrigado a dar início ao processo de regularização do empreendimento nos próximos 15 (quinze) dias úteis após ser notificado.

Parágrafo Único – Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no *caput* do presente artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I. pagamento de multa, no valor equivalente a 0,5 (zero vírgula cinco) UPFM por metro quadrado do parcelamento do solo irregular;
II. embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;
III. multa diária no valor equivalente a 10 (dez) UPFM, em caso de descumprimento do embargo.

Art. 260 – Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas nesta lei ou em leis específicas:

I. advertência, com prazo de 30 (trinta) dias para regularizar a situação;
II. multa, pelo simples cometimento de infração;
III. multa diária de 10 (dez) UPFM por infração cometida, a partir do término do prazo de regularização da situação;
IV. embargo da obra, sem prejuízo das multas simples e diária;
V. auto de demolição ou desmonte, sem prejuízo das multas simples e diária.

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

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

Art.261– As penalidades pelas infrações previstas nesta lei não excluem a possibilidade de outras medidas e a aplicação de outras sanções pelas autoridades municipais competentes, inclusive pela via judicial, visando a regularização da situação do imóvel e o respeito à legislação urbanística.

Art.262 – A regularização não isenta a responsabilidade técnica do arquiteto, engenheiro, construtor ou empreendedor, os quais ficarão sujeitos à suspensão de seu registro na Prefeitura Municipal, pelo prazo de 1 (um) a 12 (doze) meses, dependendo da irregularidade cometida e no caso da sua comprovação, aplicada em dobro em caso de reincidência.

TÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.263 – O Poder Executivo Municipal deverá providenciar, no prazo de 12 (doze) meses após a aprovação desta lei, o enquadramento dos logradouros e de seus imóveis na classificação viária e no zoneamento estabelecido nesta lei, para fins de atualização e adequação do Cadastro Técnico Municipal.

Art.264- Todos os projetos de que trata esta lei serão executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou similar.

Parágrafo Único - Nas áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, a aprovação dos projetos de que trata o caput deste artigo ficará vinculada à execução de projetos específicos que evitem e/ou controlem esses riscos.

Art.265– O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, os orçamentos anuais, a política tributária municipal, a legislação urbanística básica e a legislação ambiental, bem como todos os planos e ações da administração pública, deverão estar de acordo com os preceitos estabelecidos nesta lei, constituindo-se em instrumentos complementares para a aplicação deste Plano Diretor, sem prejuízo de outros previstos na legislação federal, estadual e municipal.

§ 1° - O Executivo e o Legislativo Municipal, à luz da legislação federal e estadual e da avaliação da realidade local, deverão proceder a uma revisão e consolidação das políticas tributária e fiscal e, em seguida, da legislação e processo municipais que disciplinam a matéria, para estabelecer a participação adequada dessas políticas na promoção do desenvolvimento sustentável do município.

§ 2° - A promoção do desenvolvimento sustentável prevê a isenção fiscal para as ações que a suportam assim como a sobrecarga tributária para aquelas que não se alinham aos seus preceitos.

§ 3° - As políticas tributária e fiscal deverão ainda prever a regulamentação da aplicação dos instrumentos de política urbana, quando for o caso.

Art.266 – Caberá aos órgãos do Poder Executivo Municipal, a efetiva implantação das ações e estratégias apontadas neste Plano Diretor, nas suas respectivas áreas de atuação setorial, em conformidade com o conteúdo geral desta lei, sempre buscando as parcerias necessárias, seja na sociedade civil, na iniciativa privada, no âmbito local ou nas esferas superiores de governo.

§ 1° - A instituição, adequação e fortalecimento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de todos os outros conselhos municipais previstos nos sistemas nacionais das políticas setoriais deverão ocorrer no prazo máximo de 6 (seis) meses após a aprovação deste Plano Diretor.

§ 2° - A adequação da estrutura administrativa da prefeitura municipal, visando a aplicação deste Plano Diretor e da legislação urbanística dele decorrente deverá ocorrer no prazo máximo de 12 (doze) meses após a aprovação deste Plano Diretor.

§ 3° - O Executivo expedirá os decretos, portarias, instrumentos jurídico-normativos ou técnicos e demais atos administrativos que se fizerem necessários à regulamentação e fiel observância das disposições desta lei, nos prazos a serem definidos em conjunto com as equipes municipais e com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 4° - O Fórum de Gestão Integrada e Intersetorial do Plano Diretor (FGII) deverá ser constituído e ter seus membros nomeados no máximo 2 (dois) meses após a aprovação deste Plano Diretor.

Art.267 – A observância a todas as disposições estabelecidas desse Plano Diretor deve constar, especificamente, dos contratos de prestação de serviços, concessões e delegações da municipalidade.

Art.268 – Os serviços municipais, responsáveis pelas ações de fiscalização, orientação ou cumprimento deste Plano Diretor serão responsabilizados penal e administrativamente por omissão ou favorecimento, quando devidamente comprovado.

Art. 269 - Os casos omissos e aqueles que necessitarem de avaliações específicas serão analisados conforme estabelecido no TÍTULO IX – DAS DIRETRIZES E AÇÕES PARA A GESTÃO DO PLANO DIRETOR.

Art.270 – Este Plano Diretor deverá ser avaliado e atualizado periodicamente, em intervalos máximos de 10 (dez) anos, quando suas diretrizes deverão ser revistas, em função das mudanças ocorridas, mediante proposta do Executivo Municipal e por meio de processo participativo.

Parágrafo Único – O Plano Diretor poderá ser revisto a qualquer momento, considerando a dinâmica municipal, por deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art.271 – São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

I. Anexo I – Macrozoneamento Municipal;
II. Anexo II – Zoneamento Urbano;
III. Anexo III – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano por Zonas;
IV. Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos por Zonas;

V. Anexo V – Vagas Mínimas para Estacionamento;
VI. Anexo VI – Faixa de Acumulação de Veículos;
VII. Anexo VII – Da Classificação dos Usos Não Residenciais;
VIII. Anexo VIII – Sistema Viário Principal;
IX. Anexo IX – Rotas Acessíveis na Sede Municipal;
X. Anexo X – Termo de Referência para a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
XI. Anexo XI – Glossário.

Art.272 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar n° 26, de 4 de agosto de 2010.

Conselheiro Lafaiete, 1° de junho de 2023.

Mário Marcus Leão Dutra
Prefeito Municipal

Cayo Marcus Noronha de Almeida Fernandes
Procurador Geral

Fabiano Luís Rodrigues Zebral
Subprocurador Geral

SUMÁRIO

TÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS FUNDAMENTAIS DO PLANO DIRETOR 1
TÍTULO II – DAS ESTRATÉGIAS PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL 2
TÍTULO III – DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E AÇÕES PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL 3
Capítulo I – Dos Princípios da Política de Ordenamento Territorial 3
Capítulo II – Das Diretrizes da Política de Ordenamento Territorial 4
Capítulo III - Do Macrozoneamento Municipal 5
Capítulo IV - Dos Perímetros Urbanos 7
Capítulo V - Do Zoneamento Urbano 8
Capítulo VI – Das Áreas de Interesse Especial 11
Capítulo VII - Do Espaço Público e das Áreas Públicas 11
Capítulo VIII – Do Espaço Privado 12
Capítulo IX – Da Integração entre Espaços Públicos e Privados 13
Capítulo X – Das Condições Gerais para o Uso e a Ocupação do Solo nas Zonas Urbanas 13
Capítulo XI – Do Remembramento 14
Capítulo XII – Da Ocupação e Uso do Solo 14
Seção I – Das Categorias de Ocupação e Uso do Solo 14
Seção II – Dos Usos Conformes e Não Conformes 15
Capítulo XIII – Dos Parâmetros Urbanísticos 16
Seção I – Dos Parâmetros Urbanísticos 16
Seção II – Do Coeficiente de Aproveitamento 17
Seção III – Dos Afastamentos 18
Seção IV – Das Vagas de Estacionamento e Faixas de Acumulação de Veículos 19
Capítulo XIV – Da Classificação dos Usos Não Residenciais 20
Capítulo XV - Da Mobilidade e Acessibilidade 22
Capítulo XVI – Dos Condomínios Imobiliários Horizontais 25
Seção I – Das Disposições Gerais sobre Condomínios Imobiliários Horizontais 25
Seção II – Da Aprovação de Condomínios Imobiliários Horizontais 27

Seção III – Das Obras de Execução do Condomínio Imobiliário Horizontal 28
Seção IV – Da Regularização Urbanística dos Condomínios Imobiliários Horizontais 29
Seção V – Das Disposições Finais sobre Condomínios Imobiliários Horizontais 30
TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA 31
Capítulo I – Do Direito de Preempção 32
Capítulo II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) 34
Capítulo III – Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso 37
Capítulo IV – Da Transferência do Direito de Construir (TDC) 38
Capítulo V – Das Operações Urbanas 40
Seção I – Da Operação Urbana Simplificada (OUS) 41
Seção II – Da Operação Urbana Consorciada (OUC) 42
Capítulo VI – Do Estudo de Impacto de Vizinhança 43
Capítulo VII – Dos Instrumentos de Regularização Fundiária 45
Seção I – Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) 45
Seção II – Dos Planos de Regularização Fundiária de Interesse Social 45
Seção III – Da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) 46
Seção IV – Da Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E 47
Seção V – Da Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I) 48
Seção VI – Da Legitimação Fundiária 48
Seção VII – Da Legitimação de Posse 49
Seção VIII – Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano 49
Seção IX – Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) 51
Seção X – Da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) 51
Seção XI – Da Demarcação Urbanística 51
Seção XII – Do Direito Real de Laje 53
Capítulo VIII – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios 54
Seção I – Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo 56
Seção II – Da Desapropriação com Pagamento em Títulos 56
Seção III – Do Consórcio Imobiliário 57
Seção IV – Do Convênio Urbanístico de Interesse Social 57
TÍTULO V – DA POLÍTICA PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO CULTURAL 58

TÍTULO VI - DAS DIRETRIZES E AÇÕES PARA A PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE E PREVENÇÃO DE RISCOS 59

TÍTULO VII - DAS DIRETRIZES E AÇÕES PARA O DESENVOLVIMENTO SOCIAL 63

Capítulo I – Da Educação 63

Capítulo II – Da Saúde 65

Capítulo III – Da Assistência Social 66

Capítulo IV – Da Habitação De Interesse Social 67

Capítulo V – Do Esporte e Lazer 68

Capítulo VI – Da Segurança Pública 69

TÍTULO VIII - DAS DIRETRIZES E AÇÕES PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 71

Capítulo I – Das Atividades Econômicas 71

Capítulo II – Das Finanças Públicas Municipais 74

Capítulo III – Da Cultura 75

Capítulo IV – Do Turismo 76

TÍTULO IX - DAS DIRETRIZES E AÇÕES PARA A GESTÃO DO PLANO DIRETOR 79

Capítulo I – Do Fortalecimento da Administração Municipal 80

Capítulo II – Do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão 81

Seção I – Do Setor Responsável pela Implementação do Plano Diretor 81

Seção II – Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano 82

Seção III – Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano 83

Seção IV – Do Sistema Municipal de Informações 84

Seção V – Do Fórum de Gestão Integrada e Intersetorial do Plano Diretor 84

TÍTULO X – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES QUANTO AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 85

TÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS 87

Anexo I – Macrozoneamento Municipal 95

Anexo II – Zoneamento Urbano 96

Anexo III – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano por Zonas 97

Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos por Zonas 99

Anexo V – Vagas Mínimas para Estacionamento 100

Anexo VI – Faixa de Acumulação de Veículos 100

Anexo VII – Classificação dos Usos Não Residenciais 101

Anexo VIII – Sistema Viário Principal 109

Anexo IX – Rotas Acessíveis na Sede Municipal 111

Anexo X – Termo de Referência para a Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) 112

Anexo XI – Glossário 116

Conselheiro Lafaiete, 1° de junho de 2023.

JUSTIFICATIVA

Exmo. Sr. Presidente,
Exmos. Srs. Vereadores,
Exma Sra. Vereadora

O Projeto de Lei que ora submetemos à soberana deliberação do Legislativo Municipal tem por objeto atualizar a normatização a respeito da atualização do Plano Diretor do Município, na forma do trabalho realizado pela Fundação João Pinheiro e das reuniões públicas realizadas no Município.

Na certeza que os anseios do Executivo comungam com o do Legislativo, esperamos o acolhimento do projeto para que possamos juntos os Poderes, revogar pela via legislativa, a norma inconstitucional.

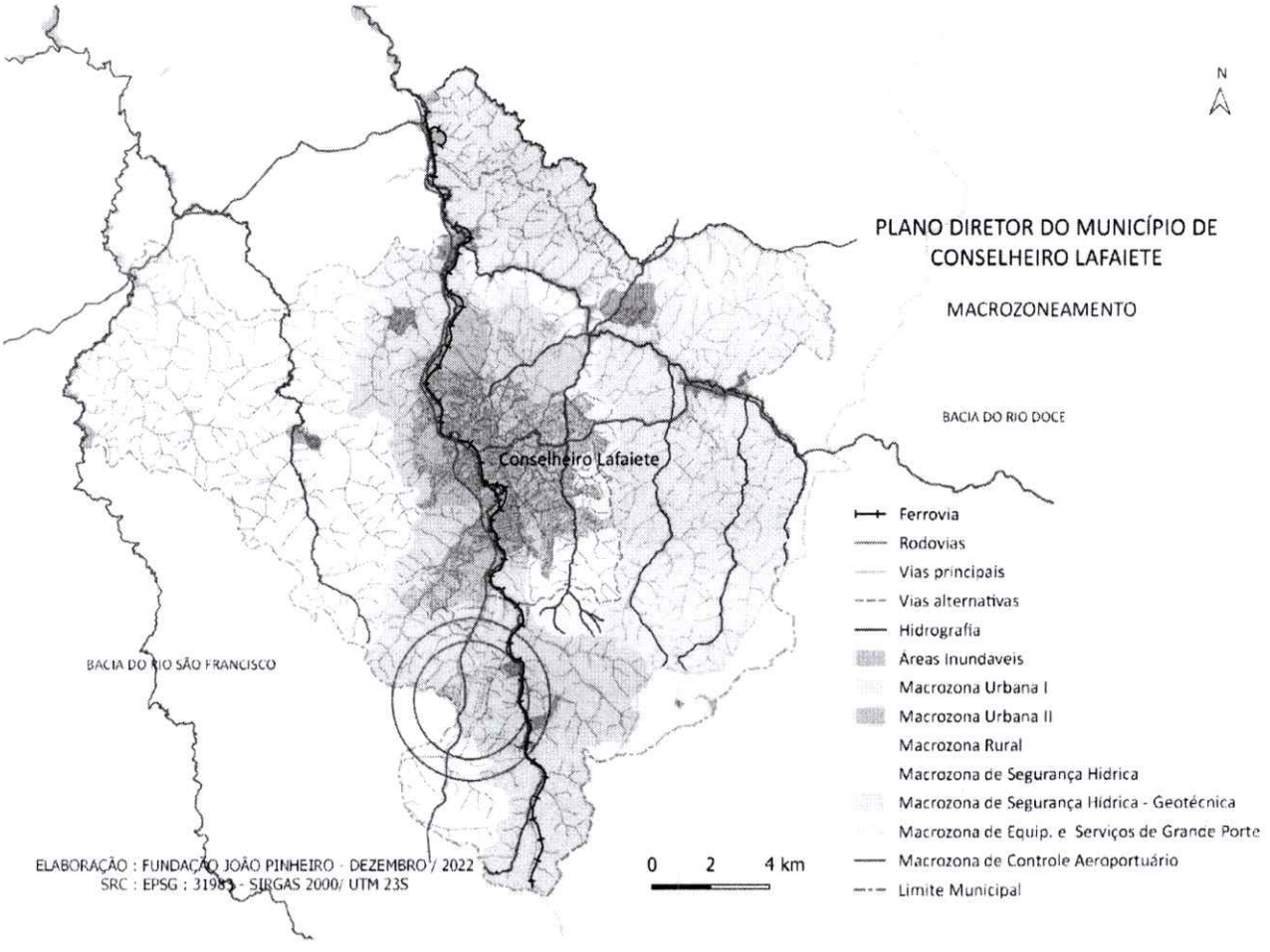
Ao ensejo renovamos reconhecimentos de eleva estima e distinta consideração a toda Edilidade.

Mário Marcus Leão Dutra
Prefeito Municipal

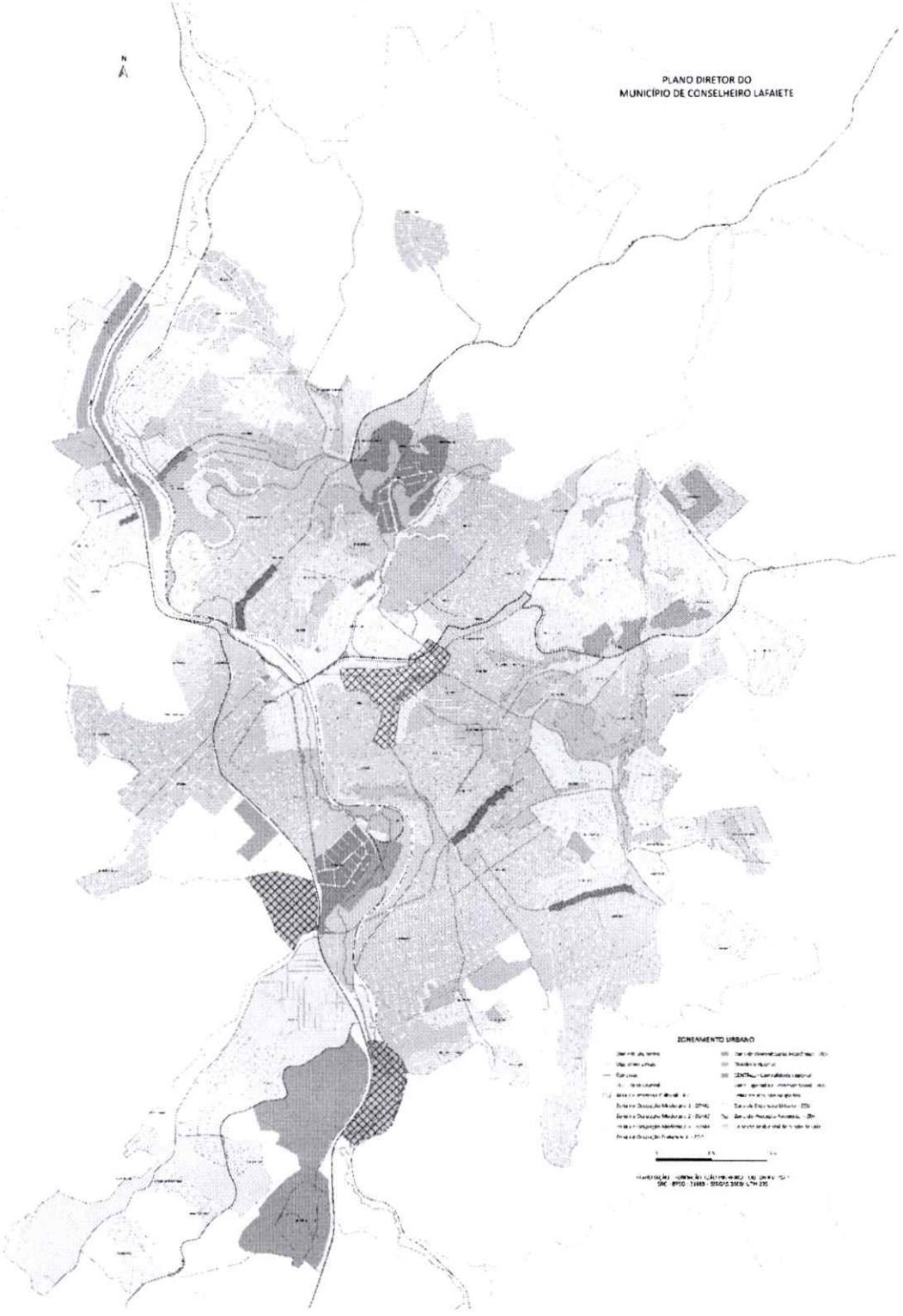
Cayo Marcus Noronha de Almeida Fernandes
Procurador Geral

Fabiano Luís Rodrigues Zebral
Subprocurador Geral

Anexo I – Macrozoneamento Municipal



Anexo II – Zoneamento Urbano



Anexo III – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano por Zonas

ZONAS USOS	Área Mín. (m^2)/ Testada Mín. (m)	ZCE	CentR	ZOM 1	ZOM 2	ZOM 3	ZOP	ZEIS	ZDE	ZEP	ZEU	ZUE	ZPA	AIC(1)
Residencial Unifamiliar	300/10	A	A	A	A	A	A	A	A	NA	A	A	Não é permitido o parcelamento do solo. A ocupação é permitida apenas para usos institucionais e instalação de equipamentos de esporte e lazer, mediante análise e aprovação pelos Conselhos pertinentes.	A
Residencial Multifamiliar Horizontal	300/10	A	A	A	A	A	A	A	NA	NA	A	A		A
Residencial Multifamiliar Vertical de Baixa Densidade	360/12	A	A	A	NA	A	A	A	A	NA	A	A		A
Residencial Multifamiliar Vertical de Média Densidade	360/12	A	A	NA	NA	NA	A	AC	A	NA	A	AC		NA
Residencial Multifamiliar Vertical de Alta Densidade	500/15	A	AC	NA	NA	NA	A	NA	A	NA	A	NA		NA
Econômico de Pequeno Porte (atendimento local)	300/10	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		A
Econômico de Médio Porte (atendimento municipal)	360/12	A	A	AC	AC	A	A	A	A	A	A	A		NA
Econômico de Grande Porte (atendimento regional)	1.000/20	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	A	A	AC	AC		
Usos Especiais	Instalação mediante processos de licenciamento ambiental													
Misto	Parâmetros dos usos residenciais	A	A	A	A	A	A	A	A	AC	A	A		A
Institucional de Pequeno e Médio Porte	360/12	A	A	A	A	A	A	A	A	AC	A	A		A
Institucional de Grande Porte	5.000/25	A	AC	NA	NA	AC	AC	NA	AC	A	A	NA		NA
Econômico/Industrial de Médio Porte	1.000/20	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	A	A	AC	AC		NA
Econômico/Industrial de Grande Porte	5.000/25	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	A	AC	NA		NA

(*) A AIC 1 não é uma zona, mas sim uma categoria de Área de Interesse Especial, nesse caso Área de Interesse Especial Cultural. Se sobrepõe à ZCE, restringindo seu aproveitamento para proteção do patrimônio cultural, por isso está incluída nesse quadro, visando maior clareza quanto aos usos permitidos em decorrência dessa sobreposição.

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

Anexo IV – Parâmetros Urbanísticos por Zonas

ZONA	TO max (%)	CAmin	CAbas	CAmax	TP min (%)	Afastamentos (m)				GAB (n° max. de pavimentos)
						Frontais		Laterais	Fundos	
						Vias Locais	Vias Estruturantes			
Zona Central (ZCE)	80	0,10	8,0	10	10	1,50	2,00	**(3)**	1,50	15
AIC 1 (1)				1,5				1,50	1,50	4
Centralidade Regional (CentR)	80	0,10	5,0	6,5	10	1,50	2,00	**(3)**	1,50	8
Zona de Ocupação Moderada (ZOM 1)	70	0,10	1,5	2,0	10	1,50	2,00	1,50	1,50	4
Zona de Ocupação Moderada (ZOM 2)	80	0,10	1,5	1,5	10	1,50	2,00	1,50	1,50	3
Zona de Ocupação Moderada (ZOM 3)	80	0,10	3,5	5,0	10	1,50	2,00	1,50	1,50	6
Zona de Ocupação Preferencial (ZOP)	80	0,10	5,0	6,5	10	1,50	2,00	**(3)**	1,50	8
Zona Especial de Interesse Social (2)	70	Não se aplica	1,5	1,5	20	1,50	2,00	1,50	1,50	4
Zona de Diversificação Econômica (ZDE)	80	0,10	8,0	10	10	1,50	2,00	**(3)**	1,50	15
Zona de Empreendimentos de Porte (ZEP)	70	0,10	1,5	3,0	20	5,00	5,00	3,00	5,00	10
Zona de Expansão Urbana (ZEU)	60	0,10	1,5	**(4)**	20	3,00	3,00	**(4)**	**(4)**	**(4)**
Zona Urbana Especial (ZUE)	60	0,10	1,5	1,5	20	2,00	2,00	2,00	3,00	4
Zona de Proteção Ambiental (ZPA) e de Conexão Ambiental (ConexAmb)	Não é permitido o parcelamento do solo. A ocupação é permitida apenas para usos institucionais e instalação de equipamentos de esporte e lazer, mediante análise e aprovação pelos Conselhos pertinentes.									

(1) A AIC 1 não é uma zona, mas sim uma categoria de Área de Interesse Especial, nesse caso Área de Interesse Especial Cultural. Se sobrepõe à ZCE, restringindo seu aproveitamento para proteção do patrimônio cultural, por isso está incluída nesse quadro, visando maior clareza quanto aos parâmetros urbanísticos permitidos em decorrência dessa sobreposição.

(2) Os parâmetros estabelecidos se referem à ZEIS 2, que corresponde aos novos empreendimentos no âmbito da política municipal de habitação de interesse social.

(3) Os Afastamentos Laterais na ZCE, nas CentR, na ZOP, na ZDE seguirão a seguinte fórmula, em edificações acima de 4 pavimentos: **AL = 1,50 + 0,15cm x (NP – 4)** sendo **AL** = Afastamento Lateral e **NP** = Número de Pavimentos.

(4) Os parâmetros deverão ser definidos no desenvolvimento dos projetos de ocupação, mediante diretrizes fornecidas pelo setor responsável pela implementação do Plano Diretor, obedecidos os preceitos nele estabelecidos.

Anexo V – Vagas Mínimas para Estacionamento

CATEGORIAS DE USO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS
Condomínios imobiliários ou edificações de uso residencial uni e multifamiliar	Arterial/Coletora/Local	1 vaga para cada 80 m² de área útil

No caso de uso misto, o cálculo do número mínimo de vagas seguirá as regras:
a) da categoria de uso residencial uni e multifamiliar para a parte residencial;

Área útil significa a área líquida de cada unidade.

Anexo VI – Faixa de Acumulação de Veículos

ÁREA DE ESTACIONAMENTO (m²)	COMPRIMENTO DA FAIXA DE ACUMULAÇÃO (m)	NÚMERO DE FAIXAS
Até 1000	5	1
De 1001 A 2000	10	1
De 2001 A 5000	20	1
De 5001 A 10000	15	2
Mais de 10000	25	2

Anexo VII – Classificação dos Usos Não Residenciais

O Anexo VII classifica as atividades não-residenciais em função do seu porte, compreendendo comércio, serviços, indústrias, cultivos/criação e usos institucionais.

Atividades de referência	Porte			
	Local – pequeno porte = até 300m²	Regional – médio porte = até 800m²	Regional – grande porte = acima de 800m²	Usos especiais
Comércio				
Comércio varejista local, inclusive produtos veterinários				
Comercio varejista regional				
Lojas de departamentos ou magazines				
Comércio varejista de bicicletas, motocicletas, triciclos e similares				
Comércio a varejo de automóveis, camionetas, utilitários, caminhões				
Comércio a varejo de peças e acessórios para veículos e similares				
Comércio varejista de tintas e materiais para pintura, vidros, hidráulica, elétrica				
Comércio varejista de ferragens e ferramentas				
Comércio varejista de madeira e metal e seus artefatos				
Comercio varejista de material de construção em geral, inclusive pedras e revestimentos				
Comercio de armamentos e fogos de artificio				
Comércio atacadista de qualquer natureza				
Comércio atacadista de produtos químicos e perigosos, inclusive gás liquefeito de petróleo (GLP)				
Comércio atacadista de produtos agroveterinários				
Instituições financeiras e comercialização e administração de imóveis				
Instituições financeiras em geral				

Imobiliárias em geral				
Serviços de alimentação e alojamento				
Serviços de alimentação locais				
Serviços de alimentação regionais				
Serviços de alojamento				
Serviços de diversão				
Casas de festas e eventos infantis				
Casas de festas e eventos diversos				
Discotecas, danceterias, salões de dança e similares				
Exploração de jogos de sinuca, bilhar e similares, boliches, jogos eletrônicos recreativos				
Serviços de comunicação				
Serviços de comunicação em geral				
Atividades de rádio e televisão				
Assistência técnica				
Provedores de acesso às redes de comunicações em geral				
Salas de acesso à internet de pequeno porte				
Salas de acesso à internet regionais				
Serviço de comunicação e programação visual, propaganda e publicidade, pesquisas de mercado e de opinião pública				
Serviços técnico- profissionais				
Relacionados a comunicação e informática				
Relacionados a obras civis, maquinas e equipamentos				
Relacionados a molduras e quadros				
Relacionados a montagens de equipamentos de informática				
Relacionados a montagens e instalações em geral				
Relacionados a serviços de entrega				

Relacionados a logística e transporte de cargas				
Edição de livros, jornais, revistas e similares				
Consultoria em tecnologia da informação				
Suporte técnico, montagem, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação				
Representantes comerciais em geral				
Relacionados a atividades profissionais liberais autônomas				
Relacionados a atividades profissionais liberais por meio de pessoa jurídica				
Relacionados a serviços de segurança				
Leiloeiros				
Ensino de esportes				
Ensino de dança				
Ensino de música				
Ensino de informática				
Centro de formação de condutores				
Relacionados à saúde, inclusive fisioterapia, odontologia e similares				
Serviços pessoais				
Casas lotéricas				
Lavanderias				
Tinturarias				
Cabeleireiros, manicure e pedicure				
Atividades de estética e outros serviços de cuidados com a beleza				
Atividades funerárias				
Agências matrimoniais				
Outras atividades de serviços pessoais não especificadas				
Serviços domiciliares				
Guarda-móveis				
Condomínios prediais				
Limpeza em prédios e em domicílios				
Imunização e controle de pragas urbanas				
Chaveiros				

Outras atividades de serviços domiciliares não especificadas				
Locação de objetos pessoais, domésticos, máquinas e equipamentos				
Locação de automóveis				
Aluguel de equipamentos recreativos e esportivos				
Aluguel de utensílios e móveis para festas				
Aluguel de outros objetos pessoais e domésticos não especificados				
Aluguel de palcos, coberturas e outras estruturas de uso temporário				
Aluguel de máquinas e equipamentos comerciais e industriais				
Serviços de reparação e conservação				
Manutenção e reparação de aparelhos, máquinas, motores, equipamentos, veículos, motocicletas em geral				
Manutenção e reparação de aparelhos, máquinas, motores, equipamentos industriais em geral				
Reparação de calçados, bolsas e artigos de viagem				
Reparação de relógios				
Reparação de bicicletas, triciclos e outros veículos não-motorizados				
Reparação e manutenção de equipamentos eletroeletrônicos de uso pessoal e doméstico				
Reparação e manutenção de outros objetos e equipamentos pessoais e domésticos não especificados				
Serviços auxiliares de transportes e viagens				
Agências de viagens				
Transporte público municipal				
Transporte de passageiros e cargas intermunicipal				
Outros transportes de passageiros e cargas não especificado				

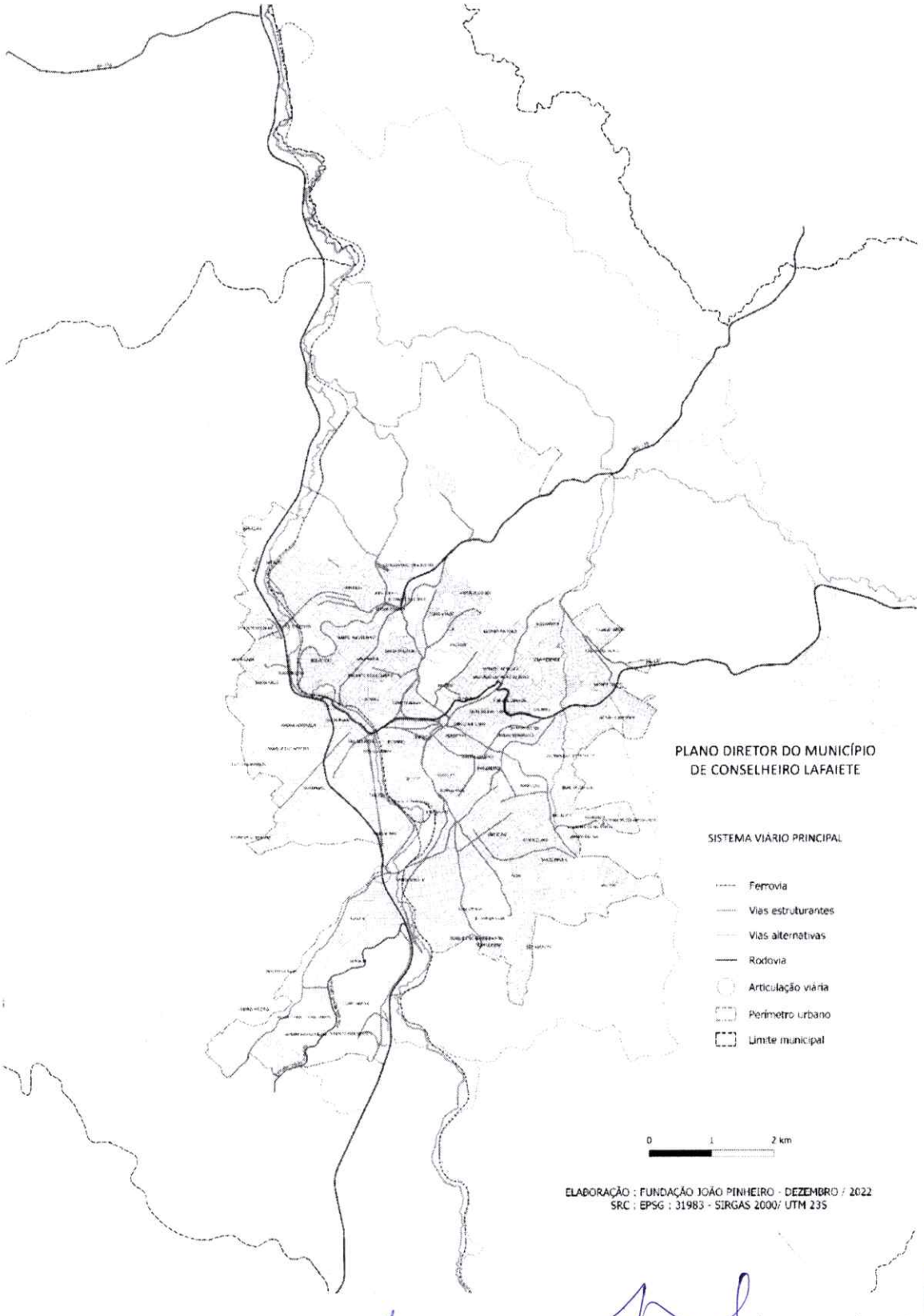
Transporte rodoviário de produtos perigosos				
Transporte aéreo de passageiros regular				
Transporte aéreo de carga				
Serviços agroveterinários				
Alojamento de animais domésticos				
Higiene e embelezamento de animais domésticos				
Atividades veterinárias, restritas a consultas				
Atividades veterinárias exercidas em clínicas ou hospitais				
Serviços de agronomia e de consultoria às atividades agrícolas e pecuárias				
Serviços diversos de uso coletivo				
Entidades associativas em geral (de moradores, profissionais, ambientais, culturais, entre outras)				
Atividades de organizações políticas				
Serviços especiais				
Aeroportos, heliportos e helipontos				
Antenas de recepção e transmissão de sinais de televisão, de telefonia fixa e móvel, de rádio e similares, com estrutura em torre ou similar				
Aterro sanitário				
Autódromo, kartódromo, hipódromo				
Beneficiamento de resíduos sólidos industriais				
Campus universitário				
Cozinhas coletivas				
Cemitério, crematório e necrotério				
Centro de convenções, feiras, exposições, shows e outros eventos				
Captação, tratamento e distribuição de água				
Estação de tratamento de água e esgoto				

Estádio esportivo, ginásio esportivo				
Estabelecimentos prisionais				
Extração, beneficiamento e tratamento mineral				
Geração, distribuição e comércio de energia elétrica				
Jardim zoológico				
Matadouro e abatedouro				
Posto de serviço de veículos e de abastecimento				
Quartel, instalação militar, Corpo de Bombeiros				
Shopping center				
Terminais rodoviários e ferroviários de transportes				
Unidade de reciclagem de resíduos sólidos				
Usina de compostagem				
Industrias em geral				
Indústria de alimentos, bebidas e fumo				
Exceções à indústria de alimentos, de fabricação própria: doces de frutas, chocolate, sorvetes, conservas de legumes e vegetais, sucos, laticínios, massas alimentícias, biscoitos, confeitaria, condimentos, pratos prontos				
Exceções à indústria de alimentos quando exercidas de forma artesanal				
Indústria têxtil				
Exceções à indústria têxtil, de fabricação própria: artefatos têxteis para uso doméstico, vestuário, tapeçaria				
Exceções à indústria têxtil quando exercidas de forma artesanal				
Indústria de vestuário, couro e calçados				
Indústria de artigos e aparelhos de uso pessoal e domiciliar				
Indústria editorial e gráfica				

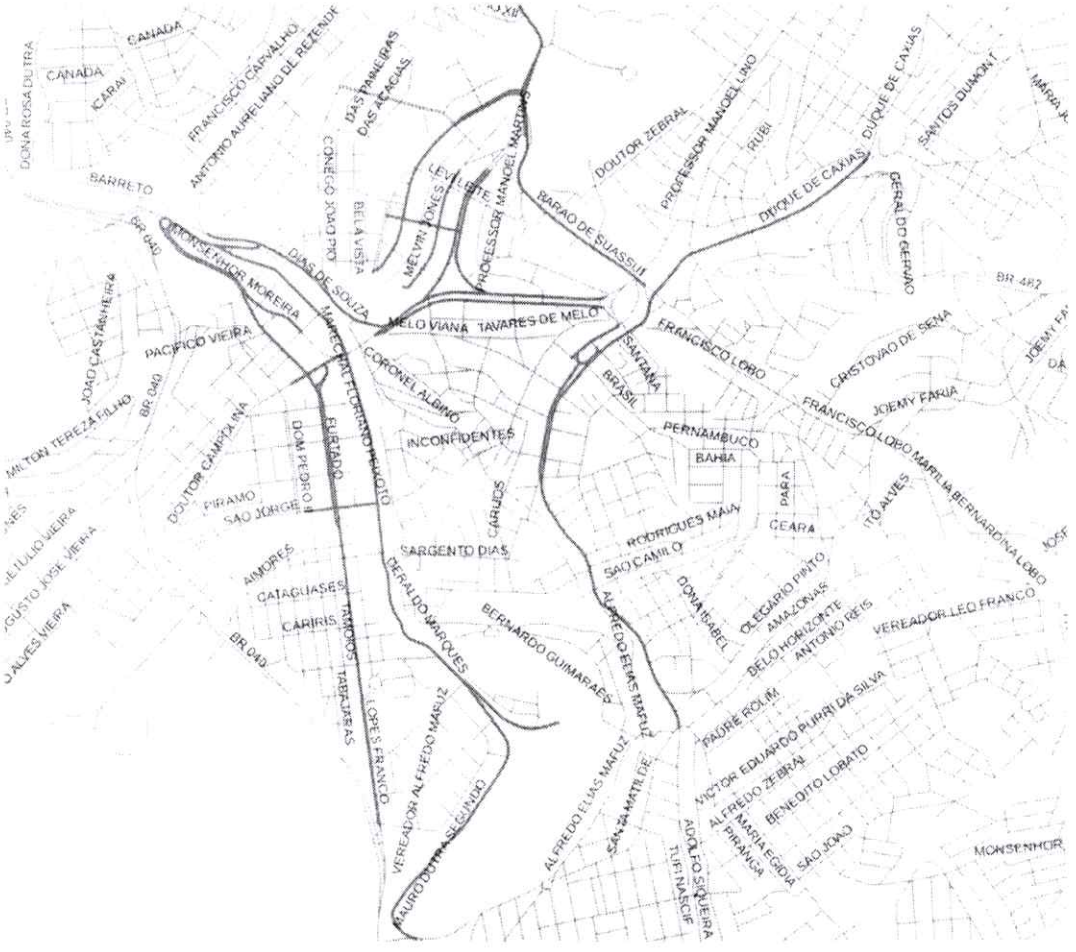
Indústria de artefatos e equipamentos técnico profissionais				
Indústria de materiais elétricos, máquinas e equipamentos				
Indústria de veículos, peças e acessórios				
Indústria de artigos e materiais para construção				
Indústria de produtos químicos e perigosos				
Indústria de produtos agroveterinários				
Indústria extrativa				
Indústria de papel e celulose				
Indústria de produtos diversos				
Cultivos e criação				
Atividades desenvolvidas nas Zonas Rurais e, eventualmente e sob análise, nas Zonas de Expansão Urbana até que sejam ocupadas.				
Usos institucionais – Assistência social				
Clínicas e centros de apoio				
Instituições de longa permanência para idosos				
Albergues assistenciais				
Usos institucionais – Saúde humana				
Hospitais				
Pronto-socorro				
Serviços móveis de atendimento				
Postos de saúde				
Atendimentos e clínicas especializadas				
Laboratórios				
Usos institucionais – Educação				
Educação infantil - creche				
Educação infantil-pré-escola				
Ensino fundamental				
Ensino médio				
Educação Superior				
Educação profissional				
Ensino de idiomas				
Cursos preparatórios para concursos				
Usos institucionais – Cultura				
Bibliotecas				
Casas de cultura				
Espaços para exposições				
Museus				

Teatros e casas de shows e espetáculos				
Usos institucionais – Esportes e lazer				
Academias de pequeno porte				
Academias regionais				
Ginásios poliesportivos				
Quadras esportivas				
Parques de diversão e parques temáticos				
Clubes recreativos				
Usos institucionais - Religião				
Templos religiosos				
Usos institucionais – Serviços públicos				
Administração pública em geral				
Cartórios				
Câmaras de Vereadores				
Fóruns, tribunais e secretarias de justiça				
Segurança e ordem pública				
Defesa civil				

Anexo VIII – Sistema Viário Principal



Anexo IX – Diretrizes para Rotas Acessíveis na Sede Municipal



Anexo X – Termo de Referência para a Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Esse Termo de Referência visa orientar a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apresentado por empreendedores à prefeitura municipal, para instruir o processo de concessão de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento para projetos de empreendimento, de natureza efetiva ou potencialmente impactante sobre qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

Todos os estudos, projetos e laudos serão elaborados por empresa ou profissional habilitado. Justificadamente, alguns itens listados neste Termo de Referência poderão ser acrescentados ou excluídos do EIV. Os indicadores e parâmetros de avaliação ambiental serão os estabelecidos pelas normas vigentes, tais como as Resoluções Conama Nº 020/1986, 357/2005, 430/2011,005/1989, 436/2011, 001/1990, 002/1990, 003/1990, 008/1990, 274/2000, 303/2002, 369/2006, bem como a NBR 10.151 ou outras que venham a substituir as normas citadas. De acordo com as características e a localização do empreendimento, poderão ser solicitadas informações complementares julgadas necessárias à análise do projeto.

Os documentos integrantes do EIV ficarão disponíveis no órgão competente, para consulta por qualquer interessado.

Sempre que for necessário, ou solicitado por entidade civil, pelo Ministério Público, ou por 50 (cinquenta) ou mais cidadãos, será realizada audiência pública. O EIV não substitui o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), requerido nos termos da legislação ambiental.

Roteiro para Elaboração do EIV

1 – Contexto do projeto

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

2 – Descrição do empreendimento

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

a) justificativa da localização do empreendimento do ponto de vista urbanístico e ambiental;
b) objetivos econômicos e sociais do empreendimento e sua compatibilização com o Plano Diretor Municipal, legislação urbanística e planos de desenvolvimento ambiental e socioeconômico existentes no município;
c) mapa de situação do empreendimento, com relação ao bairro e à cidade, apresentando o sistema viário de acesso, em base planialtimétrica;
d) parâmetros urbanísticos a serem adotados na operação do empreendimento, considerando as normas municipais em vigor, caracterizando o adensamento populacional resultante;

e) projeto arquitetônico do empreendimento, cotado;
f) quadro estatístico da distribuição de áreas do projeto: terreno, edificação(ões), área permeável e vegetada, entre outras;
g) dados referentes à qualificação e dimensão das áreas a serem submetidas à supressão vegetal.

3 – Diagnóstico ambiental da(s) área(s) de influência

Contém a delimitação da(s) área(s) de influência, direta e indireta, considerando os meios físico, biótico e antrópico, conforme os fatores de impacto identificados, assim como a descrição sucinta da qualidade ambiental dessas áreas e capacidade de suporte antes da implantação do empreendimento.

Analisar especialmente os aspectos referentes a:

a) caracterização do uso e ocupação do solo, apresentando:
   - legislação vigente e parâmetros, inclusive taxa de permeabilidade;
   - classificação e mapeamento dos principais usos do entorno, inclusive caracterizando a regularidade e irregularidade da ocupação do entorno;
   - patrimônio natural e cultural, vegetação e arborização viária;
   - relatório fotográfico da paisagem natural e urbana antes da implantação do empreendimento;
b) caracterização dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares, apresentando:
   - níveis de serviço do atendimento à população antes da implantação do empreendimento;
   - descrição e dimensionamento do acréscimo decorrente do adensamento populacional;
c) caracterização dos sistemas e equipamentos públicos urbanos de drenagem pluvial, de abastecimento de água, de esgotos sanitários, de energia elétrica, de rede telefônica, de gás canalizado, de limpeza pública, apresentando:
   - descrição do sistema atual de fornecimento ou coleta, conforme o caso;
   - descrição e dimensionamento do acréscimo decorrente do adensamento populacional, da impermeabilização do solo e da remoção da vegetação;
d) caracterização do sistema de transportes e circulação, de acordo com um Relatório de Impacto sobre a Circulação, apresentando:
   - definição e descrição da área de estudo (fatores geográficos, de uso e ocupação do solo e institucionais);
   - caracterização do sistema de transporte, sob os seguintes aspectos:
   - oferta de transporte (dimensões e capacidade das redes físicas, circulação, sinalização, características dos serviços de transporte público, sistemas de transporte coletivo, taxi, estacionamentos, embarque e desembarque, tráfego de pedestres e usuários de estacionamento e condições do transporte de carga);
   - estrutura institucional existente (órgãos operadores das diversas modalidades de transporte coletivo existentes, legislação e regulamentação de cada um desses sistemas de transporte);

- demanda atual e a ser gerada (volume da hora-pico, modelagem da demanda, resultado de pesquisas sobre os principais polos de atração e de produção de viagens e sobre o tipo e quantidade de viagens)

e) laudo de avaliação do valor dos imóveis da região.

4 – Impactos ambientais

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

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

b) adensamento populacional:
   - equipamentos públicos comunitários;
   - equipamentos públicos urbanos;
   - segurança pública;

c) transportes e circulação (Relatório de Impacto sobre a Circulação):
   - sistema viário;
   - acessibilidade e fluidez;
   - nível de serviço do transporte público;
   - tráfego de pedestres;
   - estacionamento;
   - segurança;
   - custo do transporte;

d) qualidade ambiental:
   - resíduos sólidos, efluentes líquidos e atmosféricos;
   - níveis de ruído e vibrações;
   - análise de riscos;

e) valorização imobiliária.

5 – Medidas mitigadoras, de controle e compensatórias

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

a) referentes à qualidade ambiental:
   - plano de atendimento de emergências;
   - ruídos, odores e qualidade do ar.

b) referentes ao comprometimento do meio biótico, do patrimônio natural e da paisagem:
   - paisagismo e arborização;
   - recomposição vegetal de áreas degradadas.

c) referentes ao uso e ocupação do solo:
   - ventilação, iluminação, permeabilidade;
   - regularidade da ocupação.

d) referentes aos transportes e circulação, abrangendo alterações substanciais nas redes existentes, como também de medidas gerenciais e pequenas obras de melhoria, com custos mais baixos, abrangendo:
   - infraestrutura viária (vias, calçadas e terminais);
   - sistemas de transporte público (tecnologia, nível de serviço, forma de remuneração);
   - sistemas especiais (pedestres, bicicletas, táxi, lotação, escolar, transporte fretado);
   - transporte de carga;
   - sistematização do plano.

e) referentes ao comprometimento do patrimônio cultural.
f) referentes aos equipamentos públicos comunitários.
g) referentes aos equipamentos urbanos.
h) referentes à segurança pública.

6 – Planos de monitoramento

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

a) uso e ocupação do solo;
b) paisagismo;
c) transportes e circulação;
d) segurança pública;
e) valorização imobiliária.

7 – Fontes de consulta

8 – Equipe técnica responsável pela elaboração do EIV

9 – Anexos – quadros e mapas integrantes do EIV

Anexo XI – Glossário

Adensamento - intensificação de uso/ocupação do solo.

Afastamento frontal - menor distância entre a edificação e o alinhamento, regulando a insolação e ventilação dos logradouros, e as áreas para ajardinamento frontal.

Afastamento lateral e de fundos - menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos do lote.

Alinhamento - a linha divisória entre qualquer terreno e a via ou logradouro público.

Altura máxima na divisa - distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação até a cota de nível de referência estabelecida de acordo com o relevo do terreno.

Alvará - documento expedido pela municipalidade autorizando a licença, localização e/ou funcionamento de atividades ou a execução de uma obra no município.

Área de carga e descarga - área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

Área de embarque e desembarque - área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

Área de estacionamento - área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

Área de Preservação Permanente (APP) - área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, será protegida e/ou reconstituída.

Área institucional - área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.

Área liquida edificada – diferença entre a área total edificada definida pelos parâmetros urbanísticos e aquelas não computadas definidas na Seção II - Do Coeficiente de Aproveitamento, do Capítulo VII – Dos Parâmetros Urbanísticos, do Título II – Do Uso e Ocupação Do Solo.

Área não edificável - aquela onde não se podem executar construções; também chamada *non ædificandi*.

Área urbana - parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.

Áreas destinadas ao uso comum dos condôminos - aquelas cujo plano de uso e ocupação do condomínio reserva para circulação viária e de pedestres e demais áreas internas de condomínios urbanísticos que não sejam unidades autônomas.

Área verde - espaço de domínio público, vegetado ou destinado a ser (re)vegetado, com taxa de permeabilidade mínima de 75% (setenta e cinco por cento), cujos possíveis usos - atividades sociais, cívicas, esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins - estará subordinado às suas características específicas.

Áreas reservadas para uso público - aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e demais espaços e logradouros públicos.

As built - denominação da revisão final nos desenhos de projeto, incorporando todas as adaptações feitas no canteiro de obras, para espelharem fielmente o que foi efetivamente construído; o mesmo que COMO CONSTRUÍDO.

Associação de compradores - colegiado formado pelos compradores de lotes ou de unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo ou condomínio horizontal.

AT (ha) - área total, expressa em hectares, utilizada pelo empreendimento, compreendendo as áreas loteadas, as demais áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, à composição paisagística, a espaços livres de uso público, e similares e as áreas remanescentes.

Autoridade licenciadora - órgão federal, estadual ou municipal competente para concessão da aprovação do parcelamento do solo e de plano de uso e ocupação do solo de condomínio horizontal.

Calçada - parte da via ou logradouro público reservado ao trânsito de pedestres; o mesmo que PASSEIO.

Ciclovia – via destinada ao tráfego exclusivo de veículos de duas rodas, não motorizados.

Cinturão verde - faixa de terra no entorno de áreas urbanas, preservada como espaço aberto, com o objetivo de separar áreas de atividades incômodas das demais áreas urbanas, prevenindo processos indesejáveis de conurbação e mantendo impactos atmosféricos, sonoros e semelhantes longe dos moradores das cidades.

Circulação horizontal coletiva - espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

Circulação vertical coletiva - espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para o outro em uma edificação, como caixas de escadas e de elevadores.

Coeficiente de Aproveitamento (CA) – índice que, multiplicado pela área do terreno, indica o valor da área total a ser construída naquele terreno.

Declividade - inclinação de uma superfície dada pela relação percentual entre a diferença de duas cotas altimétricas e a distância entre elas.

Densidade populacional bruta (Pop/AT) - densidade estimada a partir da Área Total (AT) e da população (pop) futura estimada a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.

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

Documento Autorizativo para Intervenção Ambiental (DAIA) - autorização emitida pelo órgão estadual competente para acobertar intervenções ambientais tais como: supressão de cobertura vegetal com destoca ou sem destoca; remoção de tocos e raízes remanescentes de supressão de vegetação nativa; intervenção em áreas de preservação permanente; limpeza de área de pastagem ou de cultivo agrícola com aproveitamento econômico de material lenhoso; corte ou poda de árvores.

EIA/RIMA - Estudo de Impacto Ambiental (EIA) é um documento técnico onde se avaliam as consequências para o ambiente decorrentes de um determinado projeto; nele encontram-se identificados e avaliados de forma imparcial e meramente técnica os impactos que um determinado projeto poderá causar no ambiente, assim como apresentar medidas mitigadoras; o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) deve ser apresentado de forma objetiva e de fácil compreensão, refletindo as conclusões do EIA. As informações devem ser apresentadas em linguagem acessível, acompanhadas de mapas, tabelas e gráficos de modo a que as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências ambientais de sua implantação, fiquem evidenciadas.

Embargo - ato administrativo determinando a paralisação de uma obra.

Empreendedor - responsável pela implantação do empreendimento, que pode ser:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais;
b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
c) o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional e condomínio horizontal, ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;
d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais, ou pelo Poder Público, para executar o parcelamento habitacional, condomínio horizontal ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;
e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, ou a associação de proprietários ou compradores que assuma a responsabilidade pela implantação do parcelamento do solo ou condomínio horizontal.

Equipamentos públicos comunitários - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.

Equipamentos públicos urbanos - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de transporte coletivo, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, disposição de resíduos sólidos, rede telefônica e gás canalizado.

Espaço livre público - área verde, praça, parque urbano e similar;

Faixa de acumulação de veículos – faixa de rolamento de veículos interna ao terreno, ao longo da sua testada e paralela e integrada ao logradouro público.

Faixa de domínio - faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infraestrutura e suas instalações destinadas a sua manutenção e/ou ampliação.

Fração ideal – índice da participação de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.

Gleba - a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.

Greide – do inglês – "grade" – série de cotas que caracterizam o perfil de uma via, definindo as altitudes de seus diversos trechos, perfil longitudinal de uma via.

Guarita - Compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.

Impacto urbanístico - Impacto socioeconômico-cultural na paisagem urbana, causado por um empreendimento ou uma intervenção urbana.

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Infraestrutura complementar – rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

Infraestrutura urbana - sistema viário pavimentado e arborizado destinado a atender à circulação de pessoas e veículos com conforto e segurança, equipamentos do sistema de distribuição de água potável e de energia elétrica, de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de manejo da drenagem pluvial, de coleta e disposição final adequada de resíduos sólidos.

Licença ambiental – ato administrativo pelo qual são estabelecidas as condições, restrições e medidas de controle ambiental para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadoras dos recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou aquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental.

Licenciamento – o mesmo que processo de aprovação de projeto.

Licenciamento ambiental – obrigação legal prévia à instalação de qualquer empreendimento ou atividade potencialmente poluidora ou degradadora do meio ambiente.

Lindeiro – limítrofe, que faz divisa com.

Logradouro público - as ruas, formadas pelos passeios e pista de rolamento e, se existentes, pelo acostamento, faixas de estacionamento, ilha e canteiro central, bem como as praças, jardins, largos e espaços semelhantes, de domínio e uso público; espaço destinado ao uso e trânsito públicos.

Lote - unidade imobiliária resultante de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento ou desmembramento, com frente para via pública e destinado a receber edificação e servido por infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Parcelamento.

Loteamento – subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Memorial descritivo – conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características de seus elementos constitutivos.

Núcleo urbano – assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidade(s) imobiliária(s) 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;

Núcleo urbano informal – aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

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;

Passeio - parte destacada da via ou do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres; o mesmo que CALÇADA.

Pavimento - cada um dos pisos ou planos horizontais superpostos de uma edificação, podendo cada um deles ter um ou mais compartimentos. Excetua-se no caso, o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão.

Permeabilidade - porção do terreno que deve permanecer sem qualquer tipo de cobertura, para permitir o escoamento e/ou percolação das águas.

Pista de acumulação interna – via que deve ser implantada no interior de um determinado terreno ou gleba onde será instalado empreendimento potencialmente causador de impactos no sistema viário e na circulação de veículos. O mesmo que faixa de acumulação de veículos.

Praça – espaço livre de uso público destinado à recreação pública, convívio, evento coletivo, ao ornamento e à cultura.

Recuo – distância entre o limite externo frontal da edificação e a divisa frontal ou testada do lote, o mesmo que afastamento frontal.

Regularização fundiária - processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária (Alfonsín, 1997).

Regularização fundiária sustentável - articulação da regularização urbanística e ambiental (instalação e/ou complementação da infraestrutura urbana, viária e sanitária, serviços públicos e correção de inadequações ambientais) com a regularização jurídica (legalização da posse de área, lote, casa e/ou atividade).

Remembramento - fusão ou unificação de dois ou mais terrenos, ou partes de lotes, para a formação de novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior; o terreno resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, pois passa a ter uma área distinta, ou seja, maior, formada pela soma das áreas dos terrenos remembrados, como também possuirá limites e confrontações diferentes.

Residencial multifamiliar - edificação, ou parte dele, destinada a habitações permanentes multifamiliares.

Residencial unifamiliar – edificação destinada a uma única habitação.

Rotatória – é uma praça ou largo, de forma circular, onde desembocam várias vias e o trânsito de veículos se processa em sentido giratório. Forma apropriada de interseção a fim de que o tráfego que se interage tenha uma circulação segura e com menores tempos de espera.

Serviço de uso coletivo - espaço e instalações destinadas à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer.

Servidão administrativa – instituição de um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo, impondo ao proprietário a obrigação de suportar um ônus parcial sobre o imóvel de sua propriedade, em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público.

Sistema de abastecimento de água – conjunto de canalizações, instalações e equipamentos para a captação, adução, tratamento, reservação e distribuição de água, desde o manancial até o consumidor.

Sistema de drenagem pluvial – conjunto de dispositivos destinados a coletar e encaminhar a um destino final conveniente as águas pluviais.

Sistema de esgotos sanitários – conjunto de dispositivos destinados a coletar, transportar, tratar e dar o destino final adequado aos esgotos sanitários.

Sistema viário – conjunto de logradouros públicos e vias, destinado a proporcionar acesso aos lotes e terrenos urbanos e a atender à circulação de pessoas e veículos.

Subsolo – pavimento cuja laje de cobertura não ultrapassa o ponto médio do alinhamento da via pública.

Susceptibilidade do solo e subsolo – fragilidade ou vulnerabilidade de um determinado tipo de solo e subsolo a processos erosivos, constatados por estudos geológico-geotécnicos.

Tamanho do lote - é definido pela testada e área mínima e regula o parcelamento do solo.

Taxa de Ocupação (TO)- é a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote. Regula a densidade e a lucratividade dos terrenos nas diversas zonas.

Taxa de Permeabilidade (TP) - é a relação percentual entre a parte mantida em seu estado natural, permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação e qualquer tipo de pavimentação, e a área do lote.

Testada - lado do lote voltado para via ou logradouro público.

Unidade autônoma – unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico; moradia.

Uso comercial e de serviços - é o que corresponde às atividades de compra, venda e troca de bens e serviços ligados ao atendimento da população.

Uso misto - exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

Uso residencial - o exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares horizontais destinadas à habitação permanente.

Vaga para estacionamento - área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

Vias arteriais - vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas lindeiras.

Vias coletoras – vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e o acesso às vias locais.

Vias de pedestres – vias destinadas ao tráfego exclusivo de pedestres, sendo permitido o tráfego eventual de veículos para serviços públicos e privados e para segurança pública.

Vias especiais – vias de pedestres e ciclovias.

Vias expressas – vias de trânsito rápido, projetadas para circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes sem acesso às áreas lindeiras.

Vias locais – vias destinadas ao acesso direto aos lotes e à movimentação do trânsito local.

Vistoria de obra – exame efetuado por técnicos do serviço público, para verificar as condições de uma obra.

GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE

PROCURADORIA GERAL

Conselheiro Lafaiete, 12 de junho de 2023.

Ofício nº 105 /2023/PMCL/PROC/SUB
Assunto: Encaminha Projeto e Justificativa

Senhor Presidente,
Senhora Vereadora,
Senhores Vereadores,

Com nossos cordiais cumprimentos, vimos através deste, encaminhar o seguinte projeto para apreciação e votação, qual seja;

"INSTITUI O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Sendo só para o momento, renovamos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Fabiano L.R.Zebral
Subprocurador Municipal

Cayo Marcus Noronha de Almeida Fernandes
Procurador

Exmo. Sr. **Oswaldo César da Silva**
Presidente da Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete
Nesta

Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete-MG
-12-Jun-2023-10:05-046126-1/2