LEI COMPLEMENTAR nº 082, de 11 de janeiro 2010

Disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município de Contagem, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM APROVA e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1° Esta Lei Complementar estabelece as normas de parcelamento, ocupação e uso do solo do Município de Contagem.

§1º O parcelamento do solo, a execução, a reforma ou a ampliação de edificação e o exercício de atividades no Município só podem ser iniciados ou efetuados mediante licenças concedidas pelo Poder Executivo Municipal e com integral cumprimento desta Lei Complementar e das demais normas aplicáveis.

§2º Os conceitos a serem adotados na aplicação desta Lei Complementar encontram-se no glossário constante do Anexo 1.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO

Art.2° Para efeito do ordenamento, do parcelamento, da ocupação e do uso do solo, o território do Município de Contagem fica subdividido, conforme diretrizes e critérios estabelecidos pelo Plano Diretor - Lei Complementar nº33, de 26 de dezembro de 2006, em:

I - Zona Urbana, compreendendo as áreas internas ao perímetro urbano, e

II - Zona Rural - ZR, compreendendo as áreas externas ao perímetro urbano.

Parágrafo único. O perímetro urbano do Município é aquele definido pelo Plano Diretor.

Art.3° A Zona Urbana é subdividida, conforme diretrizes, conceitos e critérios estabelecidos pelo Plano Diretor, em:

I - Zona Adensável – ZAD, subdividida em:

a) Zona Adensável 1 – ZAD.1;

b) Zona Adensável 2 – ZAD.2;

c) Zona Adensável 3 – ZAD.3;

II - Zona de Ocupação Restrita – ZOR, subdividida em:

a) Zona de Ocupação Restrita 1 – ZOR.1;

b) Zona de Ocupação Restrita 2 – ZOR.2;

c) Zona de Ocupação Restrita 3 – ZOR.3;

III - Zona de Usos Incômodos – ZUI, subdividida em:

a) Zona de Usos Incômodos 1 – ZUI.1;

b) Zona de Usos Incômodos 2 – ZUI.2, subdividida em:

1 - Zona de Usos Incômodos 2A – ZUI.2A;

2 - Zona de Usos Incômodos 2B – ZUI.2B;

IV - Zona de Expansão Urbana – ZEU, subdividida em:

a) Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU.1;

b) Zona de Expansão Urbana 2 – ZEU.2;

c) Zona de Expansão Urbana 3 – ZEU.3;

V - Zona de Especial Interesse Turístico – ZEIT.

Art.4° A delimitação das zonas está representada no Mapa de Zoneamento constante do Anexo 2 desta Lei Complementar.

§1º Pertencem a uma zona os terrenos que tenham testada na área envolvida pelo limite da mesma.

§2º Quando a linha divisória entre zonas, sem constituir limite entre loteamentos, passar no interior de uma quadra, somente os lotes com testada na via longitudinal mais próxima à linha divisória são considerados pertencentes à zona onde a referida via estiver situada.

Art.5° Para o terreno com testadas em zonas distintas, é facultada a escolha da zona pelo interessado, desde que atendidas as condições da macroacessibilidade e da microacessibilidade definidas pelo órgão municipal responsável pelo trânsito.

Art.6° A caracterização das zonas segundo parâmetros e critérios gerais de parcelamento, ocupação e uso do solo é a estabelecida no Anexo 3 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art.7° São categorias de Áreas Especiais, conforme disposto pelo Plano Diretor:

I - Áreas de Especial Interesse Urbanístico – AIURB, compreendendo as categorias AIURB.1, AIURB.2 e AIURB.3;

II - Áreas de Especial Interesse Social – AIS, compreendendo as categorias AIS.1 e AIS.2;

III - Área de Proteção de Mananciais – APM, compreendendo a Bacia de Vargem das Flores;

IV - Áreas de Relevante Interesse Ecológico – ARIE;

V - Áreas de Relevante Interesse Comunitário: ARIC.1, ARIC.2, ARIC.3 e ARIC.4.

§1° As Áreas Especiais estarão sujeitas a normas diferenciadas de parcelamento, ocupação e uso do solo, a serem definidas em leis específicas, respeitando-se, no mínimo, as disposições deste Capítulo.

§2° Os parâmetros e critérios específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo das Áreas Especiais preponderam sobre os do zoneamento.

§3° Para terrenos pertencentes a Áreas Especiais distintas prevalecerão os parâmetros mais restritivos, exceto nos casos de áreas delimitadas como AIS.1.

§4º A delimitação das Áreas Especiais AIURB.2, ARIC.1 e ARIC.2 está representada no Anexo 4 desta Lei Complementar.

§5º A delimitação precisa das AIURB.1, AIURB.3, AIS.1, AIS.2, ARIE, ARIC.3 e ARIC.4 será estabelecida nas respectivas leis de regulamentação.

Art.8° A AIURB.2, delimitada no mapa constante do Anexo 4 desta Lei Complementar, está sujeita aos seguintes parâmetros e critérios especiais de uso e ocupação do solo:

I - o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), praticável mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir, é 4,0 (quatro);

II - na parte da AIURB.2 superposta à ZUI.2A é vedada a instalação de usos incômodos em edificações que, utilizando os critérios e parâmetros especiais da AIURB.2, ultrapassem o Coeficiente de Aproveitamento Máximo da ZUI.2A.

Art.9º A ocupação do solo na AIURB.3 fica condicionada ao cumprimento de diretrizes emitidas pelo Conselho Municipal de Cultura e do Patrimônio Ambiental e Cultural de Contagem – COMPAC.

Art.10 As leis de regulamentação das AIS.1 e AIS.2 poderão estabelecer para essas áreas parâmetros e critérios de parcelamento, ocupação e uso do solo diferenciados dos previstos nesta Lei, de modo a viabilizar a habitação de interesse social.

§1º Os critérios e parâmetros diferenciados de que trata o *caput* deste artigo não se aplicarão a áreas que não sejam delimitadas por lei como AIS.1 ou AIS.2, conforme definidas no Plano Diretor.

§2º A regulamentação das AIS.2 não poderá contrariar:

I – as restrições ao uso residencial multifamiliar e os valores do CAB e do CAM impostos pelo Macrozoneamento do Plano Diretor;

II – as áreas mínimas de lote estabelecidas pelo Plano Diretor para a ZOR.2, ZOR.3, ZEU.2, ZEU.3, ZEIT e ZR;

III – as disposições desta Lei Complementar relativas à Taxa de Permeabilidade.

Art.11 Em consonância com o §1° do art.94 do Plano Diretor, a APM, submetida ao interesse de proteção dos recursos hídricos e à perenização do reservatório, fica regida pelas normas estabelecidas nesta Lei Complementar para a Bacia de Vargem das Flores.

§1º Em toda a Bacia de Vargem das Flores, é vedada qualquer modalidade de manejo ou utilização do solo ou instalação de qualquer atividade ou empreendimento que, a juízo do Conselho Municipal de Meio Ambiente de Contagem - COMAC, seja considerada potencialmente poluidora dos recursos hídricos, ainda que nesta Lei Complementar a atividade ou empreendimento não seja expressamente impedida na bacia.

§2º É vedada a criação confinada de animais para fins comerciais na sub-bacia de contribuição direta do reservatório de Vargem das Flores.

§3º O exercício de atividades com utilização de defensivos agrícolas é vedado na sub-bacia de contribuição direta do reservatório de Vargem das Flores e na Zona Rural.

§4º Além das atividades geradoras de efluentes líquidos impactantes, pode o Chefe do Poder Executivo Municipal, mediante regulamento, impedir a implantação de novos empreendimentos ou loteamentos na Bacia de Vargem das Flores, em virtude dos resultados do monitoramento da qualidade das águas do reservatório ou de estudos geotécnicos especialmente formatados para a dinâmica da área.

§5º É expressamente proibida a instalação de sistema de esgotamento dinâmico em área da Bacia de Vargem das Flores desprovida de sistema de reversão de esgotos.

§6º É vedado o uso conjunto de fossa séptica e sumidouro em todos os locais da Bacia de Vargem das Flores onde ocorra insuficiência de solo aerado, tais como regiões alagadiças, margens do reservatório em cota inferior a 845m

(oitocentos e quarenta e cinco metros) e áreas da bacia situadas ao longo de águas correntes e dormentes, na forma prevista no inciso VIII do art.50 desta Lei Complementar.

Art.12 As ARIE ficam sujeitas ao seguinte, observadas as demais disposições desta Lei Complementar:

I – será admitido o parcelamento do solo, desde que, cumulativamente:

a) o parcelamento seja autorizado pelo COMAC;

b) a área dos lotes seja de, no mínimo, 20.000m² (vinte mil metros quadrados) na Zona Rural, 10.000m² (dez mil metros quadrados) na ZEIT e 2.000m² (dois mil metros quadrados) nas demais zonas;

c) quando aplicável, a reserva legal de que trata a legislação seja de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total parcelada, com dimensões e localização definidas em diretrizes.

II – a ocupação do solo será admitida, desde que, cumulativamente:

a) seja autorizada pelo órgão ambiental competente;

b) sejam efetuadas as transferências de área para o poder público previstas no inciso II do art.47 desta Lei Complementar, e

c) sejam observados os seguintes parâmetros especiais:

1 – Taxa de Ocupação (TO) máxima de 5% (cinco por cento) para terrenos situados na Zona Rural e na ZEIT;

2 – Taxa de Ocupação (TO) máxima de 15% (quinze por cento) para terrenos situados nas demais zonas;

3 – Taxa de Permeabilidade (TP) mínima de 90% (noventa por cento), vedada a utilização de caixa de captação e drenagem em substituição à manutenção da área permeável mínima resultante dessa taxa;

4 – Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo de 0,2 (dois décimos);

5 – Quota de Terreno por Unidade Residencial (QT) de, no mínimo, 20.000m² (vinte mil metros quadrados) na Zona Rural, 10.000m² (dez mil metros quadrados) na ZEIT e 2.000m² (dois mil metros quadrados) nas demais zonas;

III – são vedados os usos não residenciais incômodos, bem como quaisquer usos que, a juízo dos órgãos ambientais competentes, sejam considerados prejudiciais à preservação da vegetação.

Parágrafo único. A lei específica de regulamentação das ARIE poderá alterar os critérios e parâmetros de parcelamento, ocupação e uso do solo fixados por este artigo.

Art.13 As ARIC-1 e ARIC-2 estão sujeitas aos seguintes parâmetros especiais de uso e ocupação do solo:

I - o Coeficiente de Aproveitamento Máximo é 1,0 (um);

II - a Taxa de Permeabilidade é 0,10 (dez centésimos) para a ARIC-1 e 0,25 (vinte e cinco centésimos) para a ARIC-2;

III - é vedado o uso residencial multifamiliar vertical.

§1º Para o Bairro Central Parque, além do previsto no *caput* deste artigo, fica estabelecido o seguinte:

I - é permitido exclusivamente o uso residencial unifamiliar;

II - as edificações não podem ter mais de 3 (três) pavimentos.

§2º Não se aplica o disposto no inciso I do §1º deste artigo aos terrenos com frente para a Rua Coronel Augusto Camargo ou àqueles com frente para a Rua Professora Neusa Rocha, na quadra voltada para a Avenida Prefeito Gil Diniz.

CAPÍTULO IV
DO USO DO SOLO

Seção I
Das categorias de uso

Art.14 Ficam estabelecidas as categorias de usos:

I – residencial;

II – não residencial;

III – misto, caracterizado pela coexistência do uso residencial com o uso não residencial no mesmo terreno.

Seção II
Do uso residencial

Art.15 O uso residencial é subdividido em residencial unifamiliar e residencial multifamiliar.

§1º O uso residencial unifamiliar é caracterizado pela destinação de edificação à habitação permanente, com uma única unidade residencial no terreno.

§2º O uso residencial multifamiliar é caracterizado pela destinação de edificação(ões) à habitação permanente, com duas ou mais unidades residenciais no terreno.

§3º É considerado uso residencial multifamiliar o conjunto residencial, ainda que constituído por unidades isoladas.

Art.16 O uso residencial fica submetido às seguintes restrições:

I – na ZUI.1, é vedado o uso residencial, seja unifamiliar ou multifamiliar;

II – na ZOR.2, na ZOR.3, na ZEU.2, na ZEU.3 e na Zona Rural, é vedado o uso residencial multifamiliar.

Parágrafo único. Na ZEIT e na ZOR-1 situada na Bacia de Vargem das Flores em área sem sistema de reversão de esgotos, o uso residencial multifamiliar só é admitido mediante cumprimento da quota de terreno por unidade residencial definida nos §§ 2º e 3º, do art.73, desta Lei Complementar.

Seção III
Do uso não residencial

Subseção I
Das disposições gerais

Art.17 O uso não residencial abrange atividades das categorias:

I – Agricultura, Pecuária, Produção Florestal, Pesca e Aquicultura;

II – Indústrias Extrativas;

III – Indústrias de Transformação;

IV – Indústria da Construção;

V – Comércio Atacadista;

VI – Comércio Varejista;

VII – Serviços, abrangendo atividades de:

a) manutenção, reparação e instalação;
b) transporte, armazenagem e correio;
c) representantes comerciais e agentes do comércio;
d) alojamento, alimentação e serviços pessoais;
e) informação e comunicação;
f) atividades profissionais, científicas e técnicas;
g) atividades financeiras, seguros e serviços relacionados e atividades imobiliárias;
h) atividades administrativas e serviços complementares;
i) produção e distribuição de infraestruturas e serviços urbanos;
j) administração pública, defesa e seguridade social;
k) serviços de educação, saúde humana, serviços sociais, artes, cultura, esporte e recreação.

Art.18 A localização admissível e as condições de instalação dos usos não residenciais são determinadas pelas repercussões das atividades no ambiente urbano.

Parágrafo único. São repercussões negativas das atividades:

I - atração de alto número de pessoas, resultando em incômodo ou risco de segurança para a vizinhança, em decorrência da aglomeração;

II - atração de alto número de veículos leves;

III - atração de alto número de veículos pesados;

IV - manuseio ou estocagem de produtos perigosos: produtos tóxicos, venenosos, radioativos, explosivos ou inflamáveis;

V - geração de efluentes em estados sólido ou gasoso (poeira, odores, gases).

VI - geração de efluentes em estado líquido;

VII - geração de ruídos e vibrações que possam perturbar a vizinhança;

VIII - produção de resíduos sólidos especiais, que demandam acondicionamento, tratamento e/ou transporte especiais.

Subseção II
Da classificação e da localização admissível dos usos

Art.19 Em função das repercussões no ambiente urbano, das condições de instalação e da localização admissível das atividades, os usos não residenciais ficam classificados em:

I – uso convivente sem restrição;

II – uso convivente com restrição;

III – uso incômodo.

Art.20 São usos conviventes sem restrição as atividades que não produzem impactos negativos ao meio ambiente e ou à estrutura urbana.

§1º É admitida a instalação do uso convivente sem restrição em qualquer local do território municipal.

§2º O uso convivente sem restrição está isento das condições de instalação previstas nesta Lei Complementar.

§3º A classificação da atividade como uso convivente sem restrição não exime o responsável do cumprimento de todas as exigências da legislação ambiental e demais disposições legais.

Art.21 São usos conviventes com restrição:

I – as atividades cujos impactos potenciais ao meio ambiente ou à estrutura urbana sejam pouco significativos e controláveis através de medidas de fácil aplicação, estando submetidas a condições de instalação definidas pelo Poder Executivo Municipal, conforme previsto nesta Lei Complementar;

II – as atividades que, por sua natureza, são consideradas incompatíveis com as características de áreas específicas, podendo estar difundidas pelo território municipal, salvo restrições específicas definidas nesta Lei Complementar;

III – os empreendimentos de impacto que sejam compatíveis com as áreas destinadas a usos conviventes diversificados ou aqueles de interesse público que, por sua natureza, não devam ter impedimento à localização, nos termos desta Lei Complementar.

Art.22 São usos incômodos:

I – as atividades que impliquem geração de grande número de veículos, notadamente os de carga, comprometendo a qualidade ambiental da vizinhança;

II – as atividades que impliquem lançamento de gases, partículas, odores, ou produzam ruídos ou vibrações que perturbem a vizinhança;

III – as atividades que envolvam riscos à segurança ou à salubridade das propriedades vizinhas;

IV – as atividades que envolvam manuseio ou estocagem de produtos tóxicos, venenosos, explosivos ou inflamáveis, exceto postos de abastecimento de veículos e revenda de gás liquefeito de petróleo.

§1° Os usos incômodos ficam sujeitos a normas mais restritivas quanto às condições de instalação e à localização, conforme disposto no Anexo 5 desta Lei Complementar.

§2° O uso incômodo não pode constituir uso misto com o uso residencial na mesma edificação.

Art.23 A classificação dos usos, as restrições à localização e as condições de instalação das atividades estão estabelecidas nas tabelas constantes do Anexo 5 desta Lei Complementar.

§1° A codificação e a denominação de atividades constantes do Anexo 5 desta Lei Complementar são provenientes da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

§2° Na hipótese de ser identificada atividade que não conste nominalmente do Anexo 5 desta Lei Complementar, essa atividade receberá denominação provisória, será enquadrada na tabela como desdobramento de um dos códigos existentes e terá sua classificação, localização admissível e condições de instalação definidas pela Comissão de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo – CPOUS, criada pelo Capítulo XI desta Lei Complementar, com base nos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

§3º A atividade referida no §2º deste artigo será reenquadrada na tabela do Anexo 5 desta Lei Complementar após sua codificação e denominação definitivas pela CNAE, mantendo-se a classificação, localização admissível e condições de instalação definidas pela CPOUS.

§4° As novas atividades que forem criadas na tabela da CNAE serão integradas ao Anexo 5 desta Lei Complementar após a definição de sua classificação, localização admissível e condições de instalação pela CPOUS, com base nos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

§5° Não serão objeto de classificação, definição de localização admissível e de condições de instalação as atividades que, a critério da CPOUS, não sejam caracterizadas como categorias de uso do solo ou não sejam aplicáveis à realidade do Município de Contagem.

Art.24 Quando, em virtude desta Lei Complementar, uma atividade for impedida em via local de ZAD e ZOR, subentende-se que o impedimento refere-se aos terrenos da ZAD ou da ZOR que tenham testada em via local.

§1º Nos terrenos situados na ZEU.2 ou ZEU.3, lindeiros a vias locais no limite com a ZAD ou com a ZOR, não poderão ser instaladas atividades que, de acordo com o Anexo 5 desta Lei Complementar, são impedidas em via local de ZAD e ZOR.

§2º As atividades impedidas em via local de ZAD e ZOR ficam também impedidas em terrenos lindeiros a vias coletoras secundárias internas a essas zonas.

Art.25 As atividades indicadas no Anexo 5 desta Lei Complementar como sujeitas ao disposto neste artigo ficam vedadas na ZEIT e, quando sua área útil ultrapassar os 500m² (quinhentos metros quadrados) ou a área total do terreno ultrapassar os 720m² (setecentos e vinte metros quadrados), também ficam vedadas em via local de ZAD e ZOR.

Art.26 A atividade que se enquadrar no Anexo 5 desta Lei Complementar como uma das atividades classificadas simultaneamente como "uso convivente com restrição" e "uso incômodo" terá sua classificação definida levando em conta suas peculiaridades, segundo critério estabelecido pelo órgão municipal de meio ambiente, observado o seguinte quanto à localização admissível:

I – a atividade é vedada na ZEIT, qualquer que seja sua classificação específica;

II - se a classificação específica for "uso convivente com restrição" e a área útil ultrapassar 500m² (quinhentos metros quadrados) ou a área total do terreno ultrapassar 720m² (setecentos e vinte metros quadrados), a atividade fica vedada em via local de ZAD e de ZOR;

III - se a classificação específica for "uso incômodo", a atividade será permitida somente na ZUI e na ZEU-1.

Parágrafo único. O critério de enquadramento referido no *caput* deste artigo será estabelecido em regulamento e levará em consideração o porte e o potencial poluidor da atividade.

Art.27 Não se aplica o impedimento à localização previsto no Anexo 5 desta Lei Complementar, para o comércio atacadista e os serviços de manutenção, reparação e instalação quando vinculados às atividades produtivas correlatas regularmente instaladas.

Art.28 Não se aplica o impedimento à localização previsto no Anexo 5 desta Lei Complementar para atividades de beneficiamento e refino quando vinculadas às atividades de extração mineral correlatas regularmente instaladas.

Art.29 As atividades indicadas no Anexo 5 desta Lei Complementar como sujeitas ao disposto neste artigo ficam isentas de impedimentos quanto à localização, desde que a produção seja artesanal.

Parágrafo único. Na Bacia de Vargem das Flores, a implantação das atividades a que se refere o *caput* deste artigo fica condicionada à não geração de efluentes líquidos impactantes pela atividade, exceto quando, a juízo dos órgãos competentes, seja viável a mitigação dos impactos.

Art.30 A instalação de atividade potencialmente geradora de impacto ao trânsito em área lindeira a via de ligação regional somente será permitida nos casos em que seja resolvido o acesso à atividade, sem prejuízo à função da via.

Art.31 É permitida a implantação de empreendimentos, inclusive de caráter urbano, na Zona Rural, em conformidade com o Anexo 5 desta Lei Complementar, respeitadas todas as disposições legais, desde que não resultem em impacto negativo aos mananciais.

§1º Para efeito de aplicação do *caput* deste artigo, consideram-se empreendimentos admitidos na Zona Rural os sítios de recreio de caráter unifamiliar, respeitada a fração mínima de parcelamento de 20.000m² (vinte mil metros quadrados), e os usos não residenciais admitidos na Zona Rural, nos termos do Anexo 5 desta Lei Complementar.

§2º Na Zona Rural, o empreendimento para fins urbanos que não dispuser de condições adequadas de acessibilidade poderá ser indeferido, a critério do órgão municipal responsável pelo trânsito.

§3º Os empreendimentos para fins urbanos na Zona Rural poderão ser considerados empreendimentos de impacto pelo órgão competente, de acordo com o parecer da equipe técnica a que se refere o §2° do art.42 desta Lei Complementar.

Art.32 Não se aplica o impedimento à localização previsto no Anexo 5 desta Lei Complementar para empreendimentos de utilidade pública de iniciativa do poder público, desde que tomadas todas as medidas necessárias à mitigação dos impactos e que sejam devidamente licenciados.

Seção IV
Dos usos desconformes

Art.33 Para os efeitos desta Seção, aplicam-se os seguintes conceitos:

I – uso desconforme: é a atividade instalada em local não admitido por esta Lei Complementar;

II – uso regularmente instalado: é a atividade cuja instalação foi licenciada no local pelo Município, mediante Alvará de Licença de Localização e Funcionamento;

III – uso legalmente constituído: refere-se à atividade de empresa com contrato social registrado na Junta Comercial ou no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

Art.34 É admitida a permanência do uso desconforme de atividade efetivamente instalada, ainda que mude seu titular ou a razão social da empresa, nas seguintes hipóteses:

I – uso desconforme legalmente constituído e comprovadamente instalado até que esta Lei Complementar entre em vigor, desde que:

a) seja constatada, em relação ao empreendimento, aceitação de, no mínimo, 2/3 (dois terços), apurada em consulta à vizinhança, a ser realizada conforme dispuser a regulamentação desta Lei;

b) a atividade obtenha o Alvará de Licença de Localização e Funcionamento mediante cumprimento das diretrizes pertinentes e prestação de contrapartida ao Poder Público, nos valores de:

1. R$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado de área útil, no caso de atividades classificadas como uso "convivente com restrição";

2. R$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado de área útil, no caso de atividade classificada como uso "incômodo".

II – uso desconforme legalmente constituído e instalado em edificação aprovada até a data de entrada em vigor desta Lei Complementar e destinada especificamente a ele, desde que realizadas as medidas mitigadoras das repercussões negativas da atividade.

§1º A permanência do uso desconforme de que trata este artigo é condicionada à efetiva mitigação dos impactos da atividade no meio ambiente e na vizinhança, respeitadas as condições de instalação estabelecidas no Anexo 5 desta Lei Complementar, as normas ambientais, sanitárias, de posturas, de segurança e demais disposições aplicáveis.

§2º Os usos de que trata o inciso II deste artigo ficam com a possibilidade de permanência no local condicionada à obtenção do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento.

Art.35 Havendo interrupção da atividade, não será admitido instalar outro uso desconforme no local.

Parágrafo único. No caso de edificação aprovada antes da entrada em vigor desta Lei Complementar, com destinação específica a atividade desconforme, ainda que tenha sido interrompida, será admitida a reinstalação da mesma, ou, a juízo da CPOUS, sua substituição por outra atividade de igual denominação ou natureza, desde que sejam realizadas as medidas mitigadoras das repercussões negativas.

Art.36 A edificação ocupada por uso desconforme não poderá receber ampliações ou reformas, exceto aquelas que, a juízo dos órgãos municipais competentes, sejam consideradas indispensáveis à segurança e higiene da edificação e das propriedades vizinhas ou resultem em redução da incomodidade do uso ou em melhoria das condições ambientais.

CAPÍTULO V
DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO DOS USOS E EMPREENDIMENTOS
Seção I
Das disposições gerais

Art.37 Ficam condicionadas ao atendimento de diretrizes ambientais, diretrizes de trânsito e diretrizes urbanísticas, emitidas, cumulativamente ou não, pelos órgãos municipais competentes:

I – a instalação da atividade classificada como uso convivente com restrição ou como uso incômodo, conforme disposto no Anexo 5 desta Lei Complementar;

II – a instalação de empreendimento de impacto de que trata a Seção IV deste Capítulo;

III – a ocupação de terreno não resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

IV – a aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos ou para fins rurais;

V – a aprovação de conjuntos residenciais;

VI – a aprovação de desdobro e de remembramento;

VII – o licenciamento de outros empreendimentos sujeitos a orientações fornecidas pelo Poder Executivo, nos termos da legislação urbanística e ambiental.

§1º As diretrizes de que trata este artigo ficam regidas pelas disposições das Seções II, III e IV deste Capítulo e demais disposições pertinentes, constantes desta Lei Complementar.

§2° Quando o exame das características da atividade ou empreendimento para efeito de fornecimento de diretrizes de trânsito ou de diretrizes ambientais, frente às características do local onde pretende instalar-se, concluir que se trata de Empreendimento de Impacto, ser-lhe-ão aplicadas as disposições da Seção IV deste Capítulo.

§3° O atendimento às diretrizes indicadas no Anexo 5 desta Lei Complementar não dispensará a atividade do cumprimento das exigências da legislação ambiental municipal, estadual e federal e demais normas pertinentes.

§4º As diretrizes terão prazo de validade de 1(um) ano, findo o qual será necessária a abertura de novo processo, caso persista o interesse no empreendimento.

§5º O prazo máximo de validade das diretrizes de trânsito é de 4 (quatro) meses, podendo ser renovado por igual período, no máximo duas vezes.

Seção II
Das Diretrizes Ambientais

Art.38 As diretrizes ambientais conterão a indicação das medidas a serem implementadas pelo responsável, no sentido de mitigar ou eliminar as repercussões negativas do empreendimento, no que se refere ao impacto ambiental da atividade.

§1º Para fins desta Lei Complementar, entende-se como diretrizes ambientais quaisquer exigências previstas na legislação ambiental vigente e/ou aquelas definidas pelo órgão ambiental competente, nos termos do regulamento desta Lei Complementar.

§2º O exame do processo para emissão de diretrizes ambientais poderá resultar na explicitação da exigência de licenciamento ambiental da atividade, nos termos da legislação pertinente.

Art.39 Além do disposto no Anexo 5 desta Lei Complementar, ficarão submetidas a diretrizes ambientais:

I - a instalação na Bacia de Vargem das Flores de qualquer empreendimento classificado como uso convivente com restrição ou uso incômodo;

II - a implantação de projeto ou empreendimento que implique alteração dos recursos naturais ou do sistema de drenagem natural ou construído.

Seção III
Das Diretrizes de Trânsito

Art.40 As diretrizes de trânsito compreenderão:

I – o dimensionamento das áreas requeridas pela atividade para acesso, estacionamento, acumulação de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros;

II – a indicação de critérios e parâmetros a serem adotados para interiorização das áreas para veículos referidas no inciso I deste artigo e, quando for o caso, solução de acesso;

III – a indicação de adequações geométricas e de sinalização de logradouros públicos, a serem efetuados às expensas do interessado, em virtude de mudanças de circulação e/ou aumento de tráfego provocados pela implantação da atividade.

Seção IV
Das Diretrizes Urbanísticas para Empreendimentos de Impacto

Art.41 Ficam definidos como Empreendimentos de Impacto os usos ou empreendimentos:

I - que possam sobrecarregar a infraestrutura urbana básica e/ou os equipamentos comunitários;

II - que possam provocar alterações sensíveis na estrutura urbana ou repercussão ambiental significativa, alterando os padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança e/ ou do espaço natural circundante.

§1º São considerados Empreendimentos de Impacto:

I - todas as atividades que, nos termos do Anexo 5 desta Lei Complementar, estejam submetidas a Diretrizes Urbanísticas (DU);

II – os empreendimentos em glebas com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

III – os empreendimentos destinados a uso não residencial, exceto uso industrial, com área construída superior 5.000m² (cinco mil metros quadrados), se classificados como usos conviventes com restrição ou sem destinação específica, ou área útil superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), se classificados como usos incômodos;

IV – os empreendimentos destinados a uso industrial com área construída superior 10.000m² (dez mil metros quadrados), se classificados como usos conviventes com restrição, ou área útil superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), se classificados como usos incômodos;

V – os empreendimentos destinados a uso residencial com mais de 100 (cem) unidades habitacionais ou área líquida edificada superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

VI – as atividades de extração mineral da categoria Indústrias Extrativas;

VII – os empreendimentos sujeitos a Estudo de Impacto Ambiental – EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, nos termos da legislação federal, estadual e municipal.

§2º Qualquer conjunto residencial poderá, a critério da CPOUS, ser considerado empreendimento de impacto, se a soma de suas unidades habitacionais com as de outro(s) conjunto(s) pós implantado(s) ou em processo de licenciamento, em terreno contíguo, no mesmo quarteirão ou em quarteirão adjacente, for superior a 150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais e ele próprio possuir acima de 50 (cinquenta)unidades habitacionais.

Art.42 Os Empreendimentos de Impacto ficarão sujeitos a diretrizes urbanísticas que conterão a indicação das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como das medidas potencializadoras dos impactos positivos.

§1º As diretrizes urbanísticas para empreendimento de impacto serão subsidiadas pelo Relatório de Impacto Urbano – RIU, a ser apresentado, obrigatoriamente, pelo empreendedor.

§2º As diretrizes urbanísticas para empreendimento de impacto serão emitidas após análise e aceitação do RIU, por equipe multidisciplinar de técnicos das áreas urbana e ambiental, constituída pelo Poder Executivo Municipal.

§3º No caso dos empreendimentos destinados a uso residencial com mais de 100 (cem) unidades habitacionais ou área líquida edificada superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), as diretrizes urbanísticas poderão incluir exigências específicas, conforme disposto no *caput* e no parágrafo único do art.86 desta Lei Complementar.

§4º As diretrizes urbanísticas para empreendimento de impacto constituem condição obrigatória para a obtenção do Alvará de Construção do empreendimento.

§5º A obtenção do "Habite-se" e do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento de empreendimento de impacto dependerão do cumprimento das diretrizes urbanísticas de que trata este artigo.

Art.43 O Relatório de Impacto Urbano – RIU conterá:

I - caracterização da área de influência do empreendimento, considerando,quando for o caso:

a) a área de influência, com indicação de bairros e micro-bacias;

b) nascentes e cursos d'água;

c) população da área de influência: número e perfil sócio-econômico;

d) acessibilidade, articulação interna e externa, transporte coletivo;

e) infraestrutura existente ou com previsão de implantação em curto prazo tais como rede de água, esgoto, drenagem, energia elétrica, compatível com o empreendimento a ser construído;

f) uso e ocupação do solo: intensidade de ocupação, principais atividades instaladas, centros urbanos, equipamentos comunitários, tendências de ocupação do solo;

g) elementos paisagísticos e bens de interesse cultural no entorno;

II - caracterização do empreendimento e dos impactos previsíveis na sua área de influência, incluindo, quando for o caso:

a) uso a que se destina, porte, clientela, processos adotados, previsão de geração de empregos;
b) impacto no incremento populacional e no padrão urbanístico e socioeconômico da área;
c) interferência na paisagem urbana do entorno;
d) sobrecarga dos equipamentos comunitários, especialmente de educação e saúde;
e) impactos na circulação e no tráfego da área e demanda de áreas para veículos;
f) impactos nos sistemas públicos de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica;
g) sobrecarga dos sistemas de esgotamento sanitário e pluvial;
h) cobertura vegetal, 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, vibrações, efluentes líquidos e resíduos sólidos, riscos à segurança dos usuários e propriedades vizinhas;
j) condições topográficas do terreno;
k) processos erosivos e áreas de risco;

III - indicação das medidas mitigadoras dos impactos negativos e das medidas potencializadoras dos impactos positivos do empreendimento.

§1º Em função das especificidades, impactos previsíveis e localização do empreendimento, o Poder Executivo Municipal poderá dispensar ou incluir itens no escopo básico do respectivo RIU.

§2º O conteúdo do RIU será simplificado, limitando-se aos aspectos referentes aos impactos urbanísticos do empreendimento, nos casos de:

I - empreendimento de impacto sujeito a RIU e EIA/RIMA;

II - empreendimento de impacto sujeito a RIU e RCA/PCA.

Art.44 Poderão ser dispensados da apresentação do RIU:

I – o empreendimento de impacto sujeito a licenciamento ambiental no âmbito municipal, mediante RCA/PCA, e que já esteja implantado e licenciado mediante Alvará de Licença de Localização e Funcionamento;

II – o empreendimento de impacto instalado em edificação aprovada que seja submetida à modificação, desde que, cumulativamente, não implique acréscimo de área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e a 50% (cinquenta por cento) da área aprovada;

III - o empreendimento de impacto de uso residencial que seja submetido a modificação, desde que, cumulativamente, o acréscimo de área não supere os valores previstos no inciso II deste artigo e que o número de unidades residenciais acrescidas não supere 50% (cinquenta por cento) das aprovadas.

Parágrafo único. Quando dispensado da apresentação do RIU, o empreendimento de impacto deverá ser submetido a diretrizes de trânsito e, se for o caso, a diretrizes ambientais.

CAPÍTULO VI
DA OCUPAÇÃO DO SOLO
Seção I
Dos terrenos passíveis de ocupação

Art.45 Será permitida a construção em qualquer terreno situado na Zona Urbana, desde que, cumulativamente:

I - não esteja situado em área *non aedificandi* ou em área considerada de preservação permanente, nos termos da legislação federal, estadual e municipal;

II - esteja registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III - esteja inscrito como imóvel urbano no Cadastro Imobiliário Municipal;

IV - tenha testada voltada para via pública oficial ou para via comprovadamente implantada até 1981, conforme levantamento aerofotogramétrico efetuado pelo Poder Público;

V - tenha projeto aprovado pela Prefeitura e o respectivo Alvará de Construção.

§1º São consideradas vias públicas oficiais:

I - as vias implantadas pelo Poder Público ou por sua determinação;

II – as vias tituladas em nome do Município, incluindo:

a) aquelas que façam parte de loteamentos aprovados pelo Poder Executivo;

b) as vias oficializadas pelo Poder Executivo Municipal como integrantes do sistema viário de domínio público.

§2º Não se enquadram no inciso I, do §1º, deste artigo as vias em que o Poder Público somente tenha efetuado melhorias ou pavimentação.

§3º Quando comprovadamente implantadas até 1981, de acordo com o levantamento aerofotogramétrico efetuado pelo Poder Público, poderão ser consideradas vias públicas oficiais, ainda que não estejam tituladas em nome do Município:

I – a via integrante de parcelamento não aprovado, desde que lindeira a imóvel lançado no Cadastro Imobiliário do Município até a entrada em vigência da Lei Federal nº 6.766/79;

II – a via não integrante de parcelamento do solo, desde que haja decisão favorável da CPOUS, por meio de análise específica.

Art.46 A construção de edificação na Zona Rural fica condicionada ao cumprimento das disposições dos incisos I, II e V do *caput* do art.45 desta Lei Complementar.

Parágrafo único A aprovação de projeto e a concessão de Alvará de Construção na Zona Rural ficarão condicionadas ao cumprimento dos parâmetros e critérios estabelecidos nesta Lei Complementar e demais normas de edificação vigentes no Município.

Art.47 A construção de edificação ou empreendimento em terreno situado na Zona Urbana e não resultante de parcelamento do solo para fins urbanos observará o seguinte:

I – o projeto da edificação ou empreendimento estará sujeito a diretrizes, conforme previsto no inciso III do art.37 desta Lei Complementar;

II – quando o terreno a ser ocupado tiver área igual ou maior que 6 (seis) vezes a área do lote mínimo da zona, será exigida a doação de área para futura implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público:

a) na proporção de 10% (dez por cento) da gleba, quando se tratar de empreendimento de uso exclusivamente não residencial, podendo a área objeto da doação situar-se em outro local do Município, a critério do órgão municipal responsável pelas diretrizes;

b) na proporção de 15% (quinze por cento) da gleba, quando se tratar de empreendimento de uso residencial multifamiliar ou uso misto, devendo a área a ser doada situar-se no terreno objeto do empreendimento ou em terreno adjacente, de acordo com o que for definido pelas diretrizes.

§1º As diretrizes referidas no inciso I deste artigo poderão, entre outras exigências, incluir a reserva de áreas *non aedificandi* para futura implantação de sistema viário, bem como, se for o caso, indicar o parcelamento para fins urbanos da gleba, como condição para implantação do empreendimento.

§2º Aplicam-se à doação de área prevista no inciso II deste artigo os critérios de transferência estabelecidos no *caput* e nos parágrafos 1º a 6º, do art.112, desta Lei Complementar, ressalvados os percentuais estabelecidos nas alíneas "a" e "b", do inciso II deste artigo.

§3º Na hipótese de futuro parcelamento para fins urbanos ou alteração de uso da gleba ocupada, as áreas que tiverem sido transferidas em cumprimento ao disposto nas alíneas "a" e "b" do inciso II deste artigo serão descontados das áreas a serem transferidas ao Poder Público Municipal no ato do parcelamento.

Art.48 Não pode a edificação, em virtude de parcelamento do terreno onde está implantada, ficar em desacordo com os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos nesta Lei Complementar.

Art.49 O Poder Executivo Municipal poderá autorizar edificação em dois ou mais terrenos situados em zonas distintas, observado o seguinte:

I – o potencial construtivo do terreno total a ser edificado será a somatória dos potenciais construtivos dos terrenos componentes;

II – os demais parâmetros de ocupação do solo serão aplicados a cada terreno componente, de acordo com as zonas e bacias hidrográficas em que se localizem;

III – na hipótese de ser a edificação de que trata este artigo destinada a uso que não seja admitido em todos os terrenos envolvidos no empreendimento, fica a implantação da edificação condicionada à decisão favorável e orientações expedidas pela CPOUS.

Parágrafo único. Para os empreendimentos que envolvam terrenos situados na ZEIT ou na ZR, as partes situadas nessas zonas ficam excluídas do critério do inciso I deste artigo, nelas prevalecendo todos os parâmetros do zoneamento original.

Seção II
Das áreas *non aedificandi*

Art.50 São classificadas como áreas *non aedificandi*:

I – as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, com largura mínima de 15m (quinze metros) de cada lado, medida a partir do limite externo da faixa de domínio, salvo maiores exigências da legislação específica;

II - as áreas delimitadas por alças de interseções viárias em nível ou em desnível;

III - as áreas destinadas a equipamentos urbanos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, sistemas de drenagem pluvial, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado;

IV – os terrenos de declividade acima de 47% (quarenta e sete por cento);

V – os terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

VI - os terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

VII - os terrenos em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

VIII – as áreas ao longo de águas correntes ou dormentes, com largura mínima de 30,00 m (trinta metros) de cada lado, a partir da linha de máxima cheia, aquelas situadas num raio mínimo de 50 m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes, e as áreas de preservação permanente definidas na legislação específica;

IX - a faixa de proteção do reservatório de Vargem das Flores, constituída por todas as áreas distantes menos de 30 m (trinta metros) das margens, definidas pelo nível máximo *maximorum* do reservatório, que corresponde à cota 840 m (oitocentos e quarenta metros), e também as áreas que, adjacentes ao reservatório, tenham altitude inferior à cota 845 m (oitocentos e quarenta e cinco metros);

X - as áreas resultantes de recuo do alinhamento previsto nesta Lei Complementar.

§1º Além das áreas *non aedificandi* citadas nesse artigo, outras poderão ser definidas no âmbito do licenciamento ambiental, conforme disposto no §3º, do art.4º, da Lei Federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

§2º É permitida a utilização da faixa de proteção do reservatório de Vargem das Flores para:

I – instalação de equipamentos comunitários destinados a atividades de lazer, desde que:

a) sejam licenciadas pelo órgão ambiental competente;

b) impliquem edificações apenas com cobertura e seus elementos específicos de sustentação, desde que não haja elementos de vedação;

c) não tenham instalações sanitárias;

II – estacionamento de veículos, desde que descoberto e com piso permeável.

§ 3º Nas áreas delimitadas por alças de interseções viárias será admitida a implantação de postos de vigilância de serviços públicos.

Art.51 Os proprietários de terrenos lindeiros às vias constantes do Anexo 6 desta Lei Complementar deverão respeitar o Recuo de Alinhamento - RA, calculado segundo a fórmula RA = 0,5 (LFV – LV), onde LFV é a largura total da plataforma da via, estabelecida em função da categoria da mesma, nos termos do Anexo 10 desta Lei Complementar, e LV é a largura atual da via, incluindo passeios.

§1º O recuo de alinhamento consiste na manutenção de uma faixa *non aedificandi* de largura fixa ao longo do alinhamento do terreno, destinada ao futuro alargamento da via.

§2º Poderá ser exigido recuo de alinhamento com área distinta da resultante da fórmula constante do *caput* deste artigo, em função de projeto de alargamento da via.

§3º Além das vias constantes do Anexo 6, o recuo de alinhamento poderá ser exigido, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, no caso de desmembramento ou ocupação de gleba com frente para via que não apresente os parâmetros mínimos definidos no Anexo 10 desta Lei Complementar.

Seção III
Dos parâmetros da ocupação do solo
Subseção I
Dos Coeficientes de Aproveitamento e da área edificável no terreno

Art.52 Para os terrenos situados no Município de Contagem, ficam estabelecidos, em consonância com o Plano Diretor, Coeficientes de Aproveitamento Básico - CAB e Coeficientes de Aproveitamento Máximo - CAM, cujos valores estão fixados no Anexo 3 desta Lei Complementar.

Art.53 A área máxima que pode ser edificada em um terreno é o potencial construtivo do mesmo, acrescido de seu potencial construtivo adicional, quando aplicável, e das áreas não computáveis no Coeficiente de Aproveitamento.

§1° Potencial construtivo é a área líquida máxima de edificação admitida no terreno, equivalendo ao produto da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona em que estiver situado.

§2° Potencial construtivo adicional é a área líquida adicional máxima de construção admitida no terreno mediante outorga onerosa do direito de construir, equivalendo ao produto da área do terreno pela diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Máximo e o Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona em que estiver situado.

§3º O potencial construtivo adicional aplica-se somente a terrenos situados na ZAD ou na ZUI.

§4° Quando exigido recuo de alinhamento, o potencial construtivo e o potencial construtivo adicional são calculados sobre a área total do terreno.

Art.54 Não são computáveis no Coeficiente de Aproveitamento:

I - o pilotis em edificação total ou parcialmente destinada a residência multifamiliar;

II - as áreas de circulação horizontal coletiva com largura não superior à largura mínima exigida pelo Código de Obras do Município;

III - as áreas de circulação horizontal em edificação destinada a serviço dos agrupamentos "J" e "K" da Tabela VII do Anexo 5 desta Lei Complementar, desde que, a critério do Poder Executivo Municipal, a atividade seja considerada de interesse público;

IV - as áreas de circulação vertical coletiva;

V - as áreas cobertas destinadas a lazer e recreação de uso comum em edificação residencial multifamiliar ou de uso misto cujo pavimento tipo tenha uso exclusivamente residencial;

VI - as áreas destinadas a casa de máquinas, subestação, compartimento para lixo, barrilete com altura não superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), caixa d'água e caixa de captação e drenagem;

VII - saliências e ressaltos nas fachadas com até 0,60m (sessenta centímetros) de profundidade e cuja soma represente até 25 % (vinte e cinco por cento) da área das respectivas fachadas;

VIII - sacadas e varandas balanceadas, quando vedadas externamente apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que não ultrapassem 5% (cinco por cento) da área do pavimento, deduzidas todas as áreas não computáveis no referido pavimento;

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

X - a área coberta utilizada para embarque e desembarque de passageiros, na dimensão mínima definida em diretrizes de trânsito;

XI - o subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos;

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

a) sem limite, na edificação totalmente destinada a uso residencial;

b) até 20% (vinte por cento) da área líquida edificada ou até 130% (cento e trinta por cento) da dimensão mínima exigida para a área de estacionamento e acomodação de veículos, na edificação destinada a uso não residencial ou misto, exceto em galpões;

c) a área correspondente às vagas de estacionamento exigidas por esta Lei Complementar, no caso de galpões;

XIII - a área destinada à instalação sanitária de uso comum que tenha condições adequadas de acessibilidade e utilização por portadores de necessidades especiais, nos termos das normas oficiais vigentes;

XIV – a área do pavimento de cobertura que não exceda 1/3 (um terço) da área do pavimento pelo qual tenha acesso.

§1º As áreas que excederem os limites definidos nos incisos II, VII, VIII e XIV deste artigo serão computadas no Coeficiente de Aproveitamento.

§2º Não se aplica o disposto no *caput* deste artigo às edificações em terrenos situados na ZEIT e na Zona Rural, nas quais todas as áreas edificadas serão computadas no Coeficiente de Aproveitamento.

Art.55 O pavimento com pé direito superior a 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) terá sua área computada para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento 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 à indústria ou à atividade que, a juízo do órgão municipal competente, exija pé direito elevado;

II - para as demais situações, a área será computada um número de vezes equivalente ao número de pavimentos definido mediante o seguinte critério:

a) se o pé direito for maior que 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e menor ou igual a 7,00m (sete metros), considera-se como dois pavimentos;

b) se o pé direito for maior que 7,00m (sete metros) e menor ou igual a 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros), considera-se como três pavimentos;

c) se o pé direito for maior 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros) e menor ou igual a 14,00m (quatorze metros), considera-se como quatro pavimentos;

d) para valores do pé direito superiores a 14,00m (quatorze metros), considerar-se-á um pavimento a mais para cada acréscimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) no valor do pé direito.

Subseção II
Da Taxa de Permeabilidade

Art.56 Em qualquer terreno situado no Município será aplicada a Taxa de Permeabilidade estabelecida no quadro do Anexo 7 desta Lei Complementar para a bacia hidrográfica onde o terreno estiver situado, a ser cumprida por área permeável do terreno e/ou construção de Caixa de Captação e Drenagem**.**

§1º Na área mínima a ser mantida permeável, é vedada a pavimentação, a implantação de edificação ou de qualquer elemento construtivo que impeça a infiltração de água no solo.

§2º A área permeável mínima obrigatória será dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático, podendo nela serem computadas as faixas de proteção dos cursos d'água citadas no inciso VIII do art.50 desta Lei Complementar**.**

§3º A faixa de proteção do reservatório de Vargem das Flores contida no lote poderá ser usada como área permeável obrigatória.

§4º A caixa de captação e drenagem referida no *caput* deste artigo deve possibilitar a retenção de, no mínimo, 25l (vinte e cinco litros) de água pluvial por metro quadrado de terreno resultante da aplicação da taxa mínima correspondente à referida caixa, de modo a retardar o lançamento das águas pluviais na rede de drenagem.

§5º Nas Bacias do Arrudas e da Pampulha, a caixa de captação e drenagem será obrigatória, nos percentuais mínimos estabelecidos no Anexo 7 desta Lei Complementar.

§6º Nas Bacias do Imbiruçu e de Vargem das Flores, excetuadas a ZEIT, a Zona Rural e a ARIC.2, a caixa de captação e drenagem será facultativa.

§7º Na ZEIT, na Zona Rural e na ARIC.2 não será admitida a substituição da área permeável mínima obrigatória pela caixa de captação e drenagem.

§8º A Taxa de Permeabilidade prevista neste artigo poderá ser dispensada, a critério do órgão municipal competente, nos casos em que, comprovadamente, por meio de parecer técnico, seja desaconselhada a permeabilidade do terreno, visando à sua estabilidade.

Art.57 Para empreendimentos de uso residencial multifamiliar, a área permeável mínima obrigatória deverá ser cumprida em espaços descobertos e vegetados, de uso comum dos condôminos.

Parágrafo único. Em empreendimento de uso residencial multifamiliar horizontal, será admitido que a área permeável mínima obrigatória ocupe área privativa da unidade residencial.

Art.58 Para efeito de aplicação da Taxa de Permeabilidade, serão descontadas da área do terreno as faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, quando internas ao terreno, e a área do recuo de alinhamento obrigatório.

Parágrafo único. A área permeável mínima obrigatória não poderá ocupar as faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, quando internas ao terreno, nem a área do recuo de alinhamento obrigatório.

Subseção III
Dos Afastamentos Laterais e de Fundo e da Altura na Divisa

Art.59 O afastamento da edificação em relação a cada divisa lateral ou de fundos variará em função do número de pavimentos voltados para a respectiva divisa, com os seguintes valores:

I – 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou nulo, para o primeiro e o segundo pavimentos, respeitada a altura máxima na divisa;

II – 2,00m (dois metros), para o terceiro pavimento;

III – o equivalente a 2,00m + 0,30m x (nº de pavimentos – 3), para os pavimentos acima do terceiro.

§1º Para efeito do cálculo dos afastamentos laterais e de fundos, entende-se como primeiro pavimento voltado para uma divisa aquele cujo piso apresente o menor desnível em relação ao ponto médio do perfil do terreno natural naquela divisa.

§2º Na aplicação dos parâmetros expressos no *caput*, observar-se-á o seguinte:

I - o pavimento de pé direito superior a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) será computado no número de pavimentos mediante aplicação do seguinte critério:

a) se 3,50m < pé direito < ou = 7,00m, considera-se como dois pavimentos;

b) se 7,00m < pé direito < ou =10,50m, considera-se como três pavimentos;

c) se 10,50m < pé direito < ou =14,00m, considera-se como quatro pavimentos;

d) e assim sucessivamente.

II – o pilotis obrigatório não será computado no número de pavimentos;

III – não serão computados no número de pavimentos, desde que, em conjunto, representem no máximo 1/3 (um terço) da extensão da fachada no último pavimento:

a) casa de máquinas;

b) caixa de escada;

c) caixa d'água;

d) pavimento de cobertura.

IV - a laje de cobertura em cujo perímetro externo for prevista a construção de parede com altura superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) será considerada como um novo pavimento, excetuados os casos a que se refere o parágrafo único do art.64 desta Lei Complementar.

§3º No caso de terreno com largura média inferior a 12,00m (doze metros), admite-se, para edificação com até 3 (três) pavimentos, o afastamento lateral mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), respeitado o disposto no §1º deste artigo.

§4º No caso de terreno confrontante com via de pedestre, o afastamento da edificação em relação à divisa entre o terreno e a referida via é considerado afastamento lateral.

Art.60 Não se aplicam as disposições do art.59 desta Lei Complementar às edificações em terrenos situados na ZEIT e na Zona Rural.

§1º Para a edificação em terreno situado na ZEIT, os afastamentos mínimos laterais e de fundo são de 5m (cinco metros).

§2º Para a edificação em terreno situado na Zona Rural, será exigido o afastamento de, no mínimo, 5m (cinco metros) em relação a todas as divisas do terreno, sem prejuízo do disposto no inciso I, do §2º, do art.66 desta Lei Complementar.

Art.61 No caso de edificação destinada a atividade submetida a diretrizes ambientais e/ou urbanísticas, podem ser exigidos, a critério dos órgãos responsáveis pelas referidas diretrizes, afastamentos superiores aos estabelecidos nesta Seção, como medida mitigadora de impacto da atividade.

Art.62 Podem avançar sobre o afastamento mínimo lateral ou de fundo, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade e respeitados os limites estabelecidos pelo Código Civil:

I - beirais, limitado em 0,75m (setenta e cinco centímetros) o avanço permitido;

II - saliências, ressaltos de vigas, pilares e jardineiras, desde que não ultrapassem 0,60m (sessenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada, limitada sua área total a 25% (vinte e cinco por cento) da área da respectiva fachada.

Art.63 A distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é a soma dos afastamentos laterais mínimos exigidos para cada edificação, exceto nos casos de residência unifamiliar e de dependências isoladas em edificação não residencial destinada a uma única atividade, para os quais o afastamento não poderá ser menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art.64 A altura máxima permitida para a edificação na divisa é de:

I – 9,00m para edificações em terrenos situados na ZAD.3;

II - 6,00m (seis metros) para edificações em terrenos situados nas demais zonas.

Parágrafo único. Serão admitidos na divisa, acima da altura máxima prevista no *caput* deste artigo, os elementos construtivos que constituam muro de vedação, com altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

Subseção IV
Do Afastamento Frontal

Art.65 É obrigatório o afastamento frontal das edificações, em função de seu número de pavimentos e da classe e largura das vias onde têm frente, observados os seguintes critérios:

I – para edificações com até 4 (quatro) pavimentos o afastamento frontal mínimo é de:

a) 3m (três metros), em terrenos com frente em vias locais ou em vias coletoras;

b) 4m (quatro metros), em terrenos com frente em vias arteriais ou de ligação regional.

II – para edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos, o afastamento frontal mínimo é definido da forma seguinte:

a) se a via tiver largura igual ou maior que 15,00m (quinze metros), prevalecerão os valores definidos nas alíneas "a" e "b" do inciso I deste artigo;

b) se a via tiver largura menor que 15,00m (quinze metros), os afastamentos definidos conforme alíneas "a" e "b" do inciso I deste artigo serão acrescidos de parcela equivalente à metade da diferença entre 15,00m (quinze metros) e a largura da via.

§1º Para efeito do cálculo do afastamento frontal, o subsolo e o pavimento de cobertura não serão computados no número de pavimentos.

§2º Quando exigido recuo de alinhamento, o afastamento frontal mínimo obrigatório será medido a partir do alinhamento recuado e será calculado em função da largura prevista para a via em virtude da aplicação do referido recuo de alinhamento.

§3º Poderá ser exigido afastamento frontal de dimensão superior ao estabelecido no *caput* deste artigo, como medida mitigadora de impacto da atividade a ser instalada na edificação.

§4º Na aplicação do disposto neste artigo, serão desconsideradas, na largura da via, diferenças de até 0,50m (cinquenta centímetros) para mais ou para menos.

Art.66 Não se aplicam os parâmetros dispostos no art.65 desta Lei Complementar às edificações em terrenos situados na ZEIT e na Zona Rural.

§1º Para a edificação em terreno situado na ZEIT, o afastamento frontal mínimo é de 10m (dez metros).

§2º Para a edificação em terreno situado na Zona Rural, o afastamento frontal mínimo será de:

I - 10m (dez metros) em relação a via coletora vicinal constante do Anexo 9 desta Lei Complementar, ou a via pública oficial que corte ou tangencie o terreno;

II - 5m (cinco metros) em relação a outras vias que cortem ou tangenciem o terreno.

Art.67 Poderão avançar sobre a área do afastamento frontal obrigatório, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade:

I - beiral, limitado a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) o avanço permitido;

II - marquises balanceadas, até o alinhamento, respeitada a altura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em relação ao passeio, sendo obrigatória a canalização das águas pluviais e seu lançamento na sarjeta da pista da via pública;

III - elementos construtivos de acesso à edificação, desde que descobertos;

IV - saliências, ressaltos de vigas, pilares e prolongamento de varandas balanceadas e vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que não ultrapassem 0,60m (sessenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada, limitada sua área total a 25% (vinte e cinco por cento) da área da respectiva fachada;

V - os pavimentos de edificações localizadas na ZAD.3, que estejam situados entre 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e 9,00m (nove metros) acima da cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento, em qualquer ponto, desde que o primeiro pavimento respeite o afastamento e seja garantida a continuidade ao passeio, sendo vedados na área do afastamento frontal muros de divisas laterais e quaisquer outros elementos construtivos, salvo elementos de sustentação com seção não superior a 50dm² (cinquenta decímetros quadrados);

VI - as áreas destinadas a estacionamento de veículos ou de uso comum, cuja laje de cobertura se situe em nível inferior à maior cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento do lote, devendo, nos terrenos situados na ZAD.3, ser garantida, na área delimitada por este afastamento, a continuidade do passeio.

VII - guaritas com área construída de até 6,00 m² (seis metros quadrados), desde que, juntas, ocupem, no máximo, 20% (vinte por cento) da testada do terreno;

VIII – instalação para deposição de lixo em conjuntos residenciais.

§1º Serão admitidos na área do afastamento frontal obrigatório engenhos de publicidade e toldos, nas dimensões máximas admitidas pela legislação pertinente, desde que autorizadas pelo órgão municipal competente.

§2º A área do afastamento frontal obrigatório poderá ser utilizada para estacionamento de veículos, desde que:

I – não haja prejuízo à taxa de permeabilidade;

II – seja mantida área para circulação de pedestres, com largura mínima de 1,00m (um metro), não coincidente com a área utilizada para estacionamento.

III – a área do afastamento frontal tenha dimensões compatíveis com o porte dos veículos que irão utilizá-la e seja dimensionada de modo a comportar as vagas, bem como os espaços de manobra para acesso às mesmas, e os acessos de pedestres à edificação.

IV – sejam respeitadas as normas relativas ao rebaixamento do meio-fio e área permeável no passeio, em atendimento ao Código de Obras do Município;

V - o passeio não seja utilizado para estacionamento e manobra de veículos, somente sendo admitida sua utilização por veículos para acesso direto à área de estacionamento.

§3º É vedado o avanço, sobre a área do afastamento frontal obrigatório, de elementos construtivos que sejam inerentes ao exercício da atividade instalada na edificação.

§4º É vedada a utilização da área do afastamento frontal como depósito ou mostruário.

Subseção V
Das Áreas para Veículos nas Edificações

Art.68 As edificações deverão dispor de áreas cobertas ou descobertas para estacionamento e acomodação de veículos e, quando for o caso, faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros, nas dimensões mínimas estabelecidas nos quadros integrantes do Anexo 8 desta Lei Complementar e em diretrizes.

§1º Não se aplicam as exigências expressas no *caput* deste artigo às edificações destinadas a residência unifamiliar.

§2º No caso de empreendimento de impacto ou de atividade sujeita a diretrizes de trânsito ou a diretrizes urbanísticas, poderão ser exigidos, a critério do órgão municipal responsável pelo trânsito, parâmetros superiores àqueles estabelecidos no Anexo 8 desta Lei Complementar.

§3º Nas edificações destinadas a usos ou atividades sujeitas a exigências diferenciadas quanto a áreas para veículos, serão considerados, separadamente, os índices estabelecidos no Anexo 8 desta Lei Complementar para cada categoria de uso ou atividade.

§4º O acesso às vagas de estacionamento exigidas para o uso não residencial deverá ser independente e isolado dos demais acessos à edificação.

§5º Para as atividades sujeitas a diretrizes de trânsito ou a diretrizes urbanísticas, até 45% (quarenta e cinco por cento) das vagas para veículos de passeio e utilitários, exigidas nos termos dos Quadros 8.2 e 8.3, do Anexo 8, desta Lei Complementar, poderão ser substituídas por vagas para veículos longos, sem prejuízo da exigência de vagas para carga e descarga estabelecida pelo Quadro 8.3.

§6º Poderá ser exigida, em diretrizes, faixa de acumulação de veículos, de comprimento mínimo de 10m (dez metros), para empreendimentos instalados em terrenos lindeiros às seguintes vias:

I – Via Expressa de Contagem;

II – Av.Helena de Vasconcelos Costa;

III – Avenida Severino Ballesteros Rodrigues;

IV – Via Municipal Manuel Jacintho Coelho Júnior;

V – Rodovia Municipal Vereador Joaquim Costa (VM-5).

§7º As áreas mínimas de estacionamento e carga e descarga obrigatórias não poderão ocupar as faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, quando internas ao terreno, ou a área do recuo de alinhamento.

§8º As áreas de estacionamento e carga e descarga, obrigatórias ou não, ficam vedadas:

I - nas áreas referidas nos incisos IV, V, VI, VII e VIII do art.50 desta Lei Complementar;

II - nas áreas referidas no inciso II do art.50 desta Lei Complementar, salvo se houver autorização do órgão responsável pelo trânsito;

III - nas áreas referidas no inciso III do art.50 desta Lei Complementar, salvo se houver autorização dos órgãos ou concessionárias responsáveis pelos equipamentos urbanos.

Art.69 Nas edificações destinadas a residência multifamiliar, a parte do terreno não ocupada pela edificação poderá, desde que mantida descoberta, ser utilizada para vagas de estacionamento de veículos, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade e das áreas de convívio, quando for o caso.

Subseção VI
Do Pilotis

Art.70 Nas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos destinadas a residência multifamiliar, será obrigatória a construção de pilotis.

Parágrafo único. Não se aplica a exigência do *caput* deste artigo às edificações de 5 (cinco) pavimentos em que o último pavimento seja parte integrante da unidade residencial imediatamente inferior, através da qual tem acesso exclusivo.

Art.71 Nas edificações destinadas a uso misto, os pavimentos destinados a residência multifamiliar, quando em número superior a três, serão separados dos demais por meio de pilotis.

Art.72 O pilotis obrigatório poderá ser fechado em até 40% (quarenta por cento) de sua área, para instalações de lazer e uso comum dos moradores, não sendo computadas neste percentual as áreas de circulação vertical.

Subseção VII
Da Quota de Terreno por Unidade Residencial

Art.73 Quota de Terreno por Unidade Residencial é a relação entre a área total do terreno e o número máximo de moradias nele permitido.

§1º A Quota de Terreno por Unidade Residencial será aplicada sobre a área do terreno, depois de deduzidas as áreas transferidas ao Município, conforme previsto nesta Lei Complementar.

§2º Para os terrenos situados na ZEIT, a Quota de Terreno por Unidade Residencial é de 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

§3º Para os terrenos situados em áreas sem sistema de reversão de esgotos da Bacia de Vargem das Flores classificadas como ZOR.1, a quota de terreno por unidade residencial é de 120 m² (cento e vinte metros quadrados).

Subseção VIII
Do Gabarito

Art.74 Considera-se gabarito a altura máxima admitida para a edificação, podendo ser expresso em número de pavimentos ou pela altura total em metros.

§1º Para os fins deste artigo, não são considerados pavimentos a cobertura, o pilotis, a caixa d'água e a casa de máquinas dos elevadores.

§2º Na ZEIT, o gabarito é de 10m (dez metros) medidos a partir de qualquer ponto do terreno natural.

Seção IV
Da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir

Art.75 O valor da contrapartida (C) da outorga onerosa para utilização do potencial construtivo adicional é função do Coeficiente de Aproveitamento praticado no projeto (CA), da área total do terreno (St) e do valor (V) do metro quadrado do terreno, constante da pauta de valores imobiliários adotada pelo Município para cálculo do Imposto de Transmissão "Inter-Vivos" de Bens Imóveis – ITBI, da seguinte forma:

I – contrapartida C = V x St x 0,1 (CA – CAB) para edificações em terrenos situados na ZAD ou para edificações destinadas ao uso residencial ou a usos conviventes situadas na ZUI;

II – contrapartida C = V x St x (CA – 1,0) para edificações em terrenos situados na ZUI destinados a usos incômodos.

§1° No caso de reforma com ampliação, a área líquida de construção existente, já regularmente aprovada pela Prefeitura, ficará dispensada do pagamento da contrapartida.

§2° O valor da contrapartida terá uma dedução de 30% (trinta por cento) nas edificações construídas na AIURB.2, desde que destinadas a residência multifamiliar ou a atividades classificadas como usos conviventes das categorias comércio varejista e/ou serviços, constantes do Anexo 5 Tabela V e Tabela VII, agrupamentos C, D, E, F, G, H, J, e K desta Lei Complementar.

Art.76 O pagamento da contrapartida será efetuado em moeda corrente e sua destinação é a prevista no Plano Diretor.

§1° Excepcionalmente, havendo interesse público, o pagamento da contrapartida será efetuado mediante dação de edificação ou de terreno tecnicamente apto a receber edificação, desde que os referidos imóveis se situem no Município e sejam destinados, preferencialmente, a habitação de interesse social.

§2º A avaliação do imóvel objeto de dação em pagamento será feita com base na pauta de valores imobiliários adotada pelo Município para cobrança do ITBI.

Art.77 Sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares, a obra sujeita à outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser iniciada mediante:

I - pagamento de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do valor da contrapartida;

II - parcelamento do valor restante em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, a exclusivo critério do órgão competente, observado, no que couber, o disposto no Código Tributário Municipal - CTM, com relação a parcelamento de débito de qualquer natureza para com a Fazenda Municipal.

Art.78 A liberação de Baixa da construção e "Habite-se" fica condicionada à comprovação do pagamento integral da contrapartida de que trata esta Seção.

CAPÍTULO VII
DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS
Seção I
Disposições Preliminares

Art.79 A implantação de conjuntos residenciais no Município rege-se pelo disposto nesta Lei Complementar, sem prejuízo da legislação correlata, em especial da Lei Federal n°4.591/64.

Art.80 Para os fins desta Lei Complementar, consideram-se conjuntos residenciais:

I – o conjunto residencial vertical;

II – o conjunto residencial horizontal com unidades agrupadas;

III – o conjunto residencial horizontal com unidades isoladas.

§1º São conjuntos residenciais verticais:

I - aqueles que compreendam mais de 32 (trinta e duas) unidades habitacionais, dispostas em 2 (dois) ou mais prédios de 3 (três) ou mais pavimentos;

II – aqueles que compreendam mais de 48 (quarenta e oito) unidades habitacionais, dispostas em um único prédio.

§2º São conjuntos residenciais horizontais com unidades agrupadas aqueles que compreendam mais de 32 (trinta e duas) unidades habitacionais de até 2 pavimentos dispostas em casas geminadas.

§3º São conjuntos residenciais horizontais com unidades isoladas aqueles que compreendam mais de 32 (trinta e duas) unidades habitacionais dispostas em casas isoladas.

§4º Os conjuntos residenciais são considerados uso residencial multifamiliar.

§5º O conjunto residencial cuja implantação implicar prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas oficiais de circulação existentes será considerado loteamento, sujeitando-se às normas da Seção II, do Capítulo VIII desta Lei Complementar.

Art.81 Para os fins desta Lei Complementar, considera-se:

I – unidade habitacional: a unidade imobiliária de uso privativo resultante de conjunto residencial vertical ou horizontal.

II – área de uso comum dos condôminos: aquela referente às vias internas de acesso às unidades, área de convívio e as demais áreas integrantes do conjunto residencial não definida como unidades habitacionais.

III – área de convívio: área coberta ou descoberta, destinada ao uso dos condôminos para lazer e convivência, devendo ser equipada para tal finalidade.

Seção II
Dos requisitos urbanísticos

Art.82 Os conjuntos residenciais poderão ser implantados na Zona Urbana, em terreno constituído por um lote ou conjunto de lotes integrantes de parcelamento aprovado, ou em gleba, respeitadas as áreas máximas, e os critérios e parâmetros urbanísticos definidos nesta Seção e as demais disposições desta Lei Complementar, em especial as contidas no art.47, e desde que o imóvel tenha acesso direto à via pública oficial.

Art.83 Para os conjuntos residenciais horizontais com unidades isoladas, a área máxima do terreno é de 40.000m² (quarenta mil metros quadrados).

Parágrafo único. Será admitida, mediante decisão favorável da CPOUS, a implantação de conjunto residencial horizontal com unidades isoladas com área superior à especificada no *caput* deste artigo, desde que, cumulativamente:

I - o terreno já apresente características de confinamento por obstáculos físicos naturais ou o conjunto não represente barreira física que impeça ou prejudique a continuidade do tecido urbano;

II - a área do terreno não ultrapasse 60.000m² (sessenta mil metros quadrados).

Art.84 Para os conjuntos residenciais verticais e conjuntos residenciais horizontais com unidades agrupadas, a área máxima do terreno é de 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único. Desde que o projeto satisfaça às exigências do parágrafo único do art.86, desta Lei Complementar, a implantação do conjunto residencial vertical ou conjunto residencial horizontal com unidades agrupadas poderá ser autorizada pela CPOUS em terreno de área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), respeitado o limite máximo de 40.000m² (quarenta mil metros quadrados).

Art.85 A implantação de conjunto residencial ficará sujeita a diretrizes urbanísticas, com base na análise do terreno e dos possíveis impactos do conjunto no entorno.

§1º As diretrizes considerarão, quando for o caso:

I – nascentes, cursos d'água, cobertura vegetal, processos erosivos e áreas de risco, necessidade de retirada de vegetação, intervenções nos recursos hídricos e movimentos de terra quando da implantação do projeto;

II – condições de acesso ao terreno;

III – sobrecarga do empreendimento sobre os equipamentos comunitários, especialmente os de educação e saúde e a infraestrutura urbana instalada.

§2º Diante da constatação de impactos negativos ao meio ambiente, aos equipamentos e infraestruturas, será exigida a adoção de medidas necessárias à adequação do projeto às condições físicas e urbanísticas do local, a serem executadas às expensas do interessado.

§3º As diretrizes poderão, entre outras exigências, incluir a reserva de áreas *non aedificandi* para futura implantação de sistema viário, bem como indicar o parcelamento da gleba como condição para implantação do empreendimento.

§4º Para conjuntos com mais de 50 (cinquenta) unidades, as diretrizes poderão exigir a implantação de abrigo de resíduos sólidos e materiais recicláveis no limite externo do empreendimento e de recipientes para coleta seletiva.

Art.86 Para conjunto residencial com mais de 100 (cem) unidades habitacionais ou área líquida edificada superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), as diretrizes urbanísticas serão precedidas pela apresentação do Relatório de Impacto Urbano – RIU e poderão exigir:

I – implantação de área de acomodação de veículos ou de estacionamento interno para visitantes;

II – construção de caixa de captação e drenagem, acompanhada de projeto de aproveitamento de águas pluviais;

III – implantação de abrigo de resíduos sólidos e materiais recicláveis no limite externo do empreendimento e de recipientes para coleta seletiva;

IV – doação de terreno ou construção parcial ou integral dos equipamentos comunitários em áreas definidas pelo Poder Executivo Municipal;

V – destinação de terrenos e/ou edificações a atividades de comércio varejista e serviços de apoio ao uso residencial;

VI – mitigação dos demais impactos decorrentes da implantação do empreendimento.

Parágrafo único. Para o conjunto que se enquadre no art.84 desta Lei Complementar, as diretrizes deverão definir condições especiais de implantação do conjunto em módulos dotados de autonomia quanto às áreas de uso comum e áreas de convívio, de modo a ensejar a formação de condomínios internos com maior independência e menor porte, observado o seguinte:

I – cada módulo poderá ter, no máximo, 160 (cento e sessenta) unidades residenciais;

II – o conjunto poderá ter um único acesso à via pública, devendo, neste caso, cada módulo ser interligado à via de circulação interna do conjunto, com entrada independente dos demais;

III - as áreas de convívio de que trata o §2º do art.87 desta Lei Complementar serão vinculadas a cada módulo e às respectivas unidades residenciais, da forma seguinte:

a) no mínimo a metade das áreas de convívio relativas a cada módulo deverá situar-se internamente ao mesmo;

b) o restante das áreas de convívio relativas aos módulos poderá ser concentrado em uma única área, desde que essa área seja acessível a todos os módulos;

IV – as áreas de estacionamento relativas às unidades residenciais de cada módulo deverão situar-se internamente ao mesmo;

V - as edificações de módulos distintos deverão guardar, no mínimo, o dobro da distância mínima exigida entre edificações pelo art.63 desta Lei Complementar;

VI - a autonomia dos diversos módulos internos ao conjunto deverá ser marcada por elementos naturais ou construtivos indicados no projeto.

Art.87 No projeto de implantação de conjuntos residenciais é obrigatório indicar a destinação das áreas de uso comum dos condôminos, conforme definida no inciso II do art.81 desta Lei Complementar.

§1º Até 2/3 (dois terços) das áreas de uso comum poderão situar-se em Áreas de Preservação Permanente – APP, desde que:

I – a vegetação existente na APP seja preservada, não sendo permitida edificação ou a impermeabilização do solo;

II – a utilização da APP não promova sua degradação ambiental;

III – não haja a movimentação de terra, a não ser para recuperação da APP, quando for o caso.

§2º As áreas de convívio terão metragem mínima proporcional ao número de unidades habitacionais, considerando 3,00m² (três metros quadrados) por unidade.

Art.88 A implantação de conjunto residencial vertical caracterizado como empreendimento de impacto deverá respeitar a Taxa de Ocupação de 25% (vinte e cinco por cento).

Art.89 Os parâmetros de afastamento frontal, lateral e de fundos deverão ser respeitados por cada uma das edificações incluídas no conjunto, observado o seguinte:

I - os parâmetros de afastamento frontal das edificações deverão ser observados em relação ao alinhamento do imóvel onde será implantado o conjunto;

II - o afastamento das edificações do conjunto às divisas laterais ou de fundo do terreno será calculado de acordo com o disposto no art.59 desta Lei Complementar, aplicando-se o dobro desses valores nos casos de conjuntos verticais caracterizados como empreendimentos de impacto;

III - para definição do afastamento entre edificações inseridas nos conjuntos deverá ser considerado o disposto no art.63 desta Lei Complementar.

Art.90 O dimensionamento das vias internas do conjunto deverá respeitar o seguinte:

I – a largura mínima da pista de rolamento é de 6,00m (seis metros), livres de estacionamento de veículos;

II – a largura mínima do passeio em cada lado da pista de rolamento é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III – admitir-se-á estacionamento de veículos junto à pista de rolamento, sem prejuízo da largura mínima prevista no inciso I deste artigo;

IV – para via interna finalizada em praça de retorno, esta deve apresentar um raio mínimo de 10,00m (dez metros).

Parágrafo único. Em caso de estacionamento paralelo à pista de rolamento, cada vaga terá, no mínimo, 2,00m (dois metros) de largura por 5,00m (cinco metros) de comprimento.

Art.91 A aprovação do conjunto residencial deve ser vinculada à aprovação do plano de ocupação, do qual constarão, no mínimo:

I – as vias internas de acesso às unidades;

II – as áreas de estacionamento;

III – as áreas de uso comum, inclusive as áreas de convívio;

IV – a implantação das edificações;

V – todos os projetos arquitetônicos e complementares, quando solicitados.

Seção III
Disposições finais

Art.92 São obrigações do responsável pela implantação do conjunto residencial:

I – executar as unidades habitacionais de acordo com o projeto aprovado;

II – instalar a infraestrutura básica do conjunto, compreendendo:

a) rede de drenagem de águas pluviais;

b) rede de abastecimento de água potável;

c) rede de esgotamento sanitário;

d) rede de energia elétrica e iluminação;

e) abrigos externos para resíduos sólidos e materiais recicláveis, construídos conforme especificações técnicas;

III – implantar as áreas de uso comum previstas no projeto de aprovação;

IV – implantar a arborização e o paisagismo básicos do conjunto;

V – implantar e pavimentar as vias internas de acesso, de veículos e pedestres, às unidades;

VI - outros, conforme for definido nas diretrizes para implantação do conjunto residencial.

Parágrafo único. A emissão de Certificado de Baixa e Habite-se fica condicionada ao atendimento ao disposto no *caput* deste artigo.

Art.93 A manutenção das áreas de uso comum, assim como os serviços de coleta de lixo e segurança internamente ao conjunto residencial, são de responsabilidade dos condôminos.

CAPÍTULO VIII
DO PARCELAMENTO DO SOLO
Seção I
Das disposições gerais

Art.94 O parcelamento do solo no Município de Contagem, seja na Zona Urbana – área interna ao Perímetro Urbano – seja na Zona Rural, fica sujeito à aprovação do Poder Executivo Municipal, respeitadas as disposições deste Capítulo e demais normas aplicáveis.

Art.95 Para efeito do disposto nesta Lei Complementar aplicam-se os seguintes conceitos:

I - Gleba: terreno não resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

II - Lote: unidade imobiliária com frente para via pública oficial, resultante de loteamento ou desmembramento para fins urbanos;

III - Espaços livres de uso público: são espaços de livre acesso ao público, destinados a práticas de lazer, recreação, contemplação, proteção paisagística e ambiental, manifestações cívicas e culturais, à convivência e às trocas, abrangendo as áreas verdes, as praças e similares;

IV - Equipamentos públicos: são os equipamentos urbanos e comunitários definidos nos incisos V e VI deste artigo;

V - Equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água potável, redes de esgoto sanitário, de energia elétrica pública e domiciliar, escoamento e coleta de águas pluviais, iluminação pública, rede telefônica e gás canalizado;

VI - Equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos destinados a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares;

VII - Sistema de circulação: são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres;

VIII – Infraestrutura urbana básica: é constituída pelos equipamentos urbanos referidos no inciso V deste artigo, exceto rede telefônica e gás canalizado, e pelo sistema de circulação referido no inciso VII deste artigo, dotado de pavimentação e meio-fio.

IX - Área remanescente: é a porção que se manteve indivisa após o parcelamento ocorrido em uma gleba, permanecendo a área remanescente como gleba.

Parágrafo único. Caracterizam-se como glebas os terrenos resultantes de parcelamentos para fins rurais, ainda que situados na Zona de Expansão Urbana.

Art.96 O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito por loteamento ou desmembramento.

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

§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias, de logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos já existentes.

§3º Enquadra-se na categoria loteamento a alteração de loteamento ou desmembramento já aprovado, que implique a abertura de nova via de circulação, de logradouro público, ou o prolongamento, a modificação ou a ampliação de via existente.

§4º Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação - compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação efetivada pelo Município.

Art.97 Não é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento, atendidas as exigências do órgão ambiental competente;

III - em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV – de preservação ecológica, assim definidos pelos órgãos ambientais competentes;

V – em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema;

VI – de declividade acima de 47% (quarenta e sete por cento);

VII – situados na Zona Rural.

§1º Estão sujeitos a elaboração de laudo geotécnico, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica feita no CREA/MG:

I – o parcelamento para fins urbanos de terreno com declividade acima de 30% (trinta por cento) e menor ou igual a 47% (quarenta e sete por cento);

II - o parcelamento para fins urbanos em terreno cujas condições geológicas indiquem suscetibilidade à formação de áreas de risco geológico.

§2º Na hipótese mencionada nos incisos I e II do §1º deste artigo, o projeto deve ser acompanhado de documento, emitido por profissional habilitado, atestando ser viável edificar-se no local, com fundamento no respectivo laudo geotécnico**.**

Art.98 Não é permitido o parcelamento do solo para fins rurais nos terrenos que apresentem as condições citadas nos incisos II, IV ou V do *caput* do art.97 desta Lei Complementar.

Art.99 Os parâmetros de área mínima dos lotes são os constantes do Anexo 3 desta Lei Complementar, em conformidade com o Plano Diretor.

Art.100 Os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos deverão atender aos seguintes critérios:

I – os lotes devem ter testada mínima de 12m (doze metros), respeitada a razão entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco);

II – os quarteirões devem ter extensão máxima de 240m (duzentos e quarenta metros), delimitados por vias públicas, exceto ciclovias e vias de pedestres, podendo a extensão chegar 360m (trezentos e sessenta metros), conforme decisão favorável da CPOUS.

III - as áreas *non aedificandi* referidas nos incisos I, IV, V, VII, VIII, IX e X do art.50, desta Lei Complementar poderão ser incorporadas ao lote, desde que, somadas à área do recuo de alinhamento, seja garantido o mínimo de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área passível de ocupação.

§1º Deve ser apresentada planta da gleba a ser parcelada, contendo suas divisas geometricamente definidas e demais informações pertinentes, conforme as normas técnicas oficiais vigentes e o que dispuser o regulamento desta Lei Complementar.

§2º Na hipótese de existir área remanescente, esta não poderá figurar como parte integrante do parcelamento aprovado, devendo, quando representada junto com o parcelamento aprovado, ficar explícita sua condição de gleba.

§3º Na hipótese de serem previstas áreas destinadas a atividades econômicas, o parcelamento poderá ser objeto de parâmetros especiais, definidos pelas diretrizes urbanísticas, com vistas a garantir condições adequadas aos usos a serem instalados.

Art.101 O parcelamento do solo envolvendo Área de Preservação Permanente – APP, nos termos da Lei n°4.771/65, fica condicionado à anuência do órgão ambiental competente.

Parágrafo único. A incorporação da APP ao lote poderá ser autorizada pelo órgão mencionado no *caput* deste artigo, desde que:

I – não promova sua degradação;

II – não gere prejuízo à preservação das características naturais, tais como vegetação, cursos d'água e relevo;

III – sejam garantidos, no mínimo, 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área passível de ocupação em cada lote, quando se tratar de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art.102 No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação do Decreto de aprovação do projeto de parcelamento, deve o proprietário dar início ao processo de registro do mesmo, em cartório de registro de imóveis, sob pena de caducidade.

Seção II
Do Loteamento para Fins Urbanos

Art.103 Será permitido o loteamento para fins urbanos de gleba situada na Zona Urbana, desde que, cumulativamente:

I – sejam respeitadas as disposições da Seção I, deste Capítulo;

II – a gleba esteja registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

III – a gleba tenha acesso por via pública oficial;

Art.104 Nos loteamentos para fins urbanos, é obrigatória a transferência ao Município, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba, além das áreas destinadas ao sistema de circulação.

§1º Toda a área a ser parcelada na gleba deve ser considerada para efeito do cálculo da área a ser transferida.

§2º A transferência relativa à área remanescente deverá ser efetuada quando do parcelamento, ocupação ou utilização da mesma por empreendimento.

§3º Até 1/3 (um terço) da área obrigatoriamente destinada a instalação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público poderá situar-se em áreas de preservação permanente.

§4º No mínimo 2/3 (dois terços) da área destinada a equipamentos comunitários e espaços livres de uso público devem situar-se fora de área *non aedificandi*, sendo que, no mínimo a metade dela deve ter declividade máxima de 20% e o restante declividade máxima de 30%.

§5º O órgão competente do Poder Executivo poderá determinar a distribuição por destinação e a localização das áreas para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, bem como a localização das vias principais.

§6º Não são computáveis como espaços livres de uso público os canteiros centrais ao longo das vias, as rotatórias e os espaços livres nas interseções viárias.

§7º As áreas transferidas ao Município para equipamentos comunitários e espaços livres de uso público devem ter no mínimo, 12,00m (doze metros) de testada, com acesso direto ao sistema viário.

§8º No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o *caput* deste artigo.

§9º As áreas destinadas a equipamentos comunitários e a espaços livres de uso público somente poderão ser ocupadas ou utilizadas por atividades voltadas ao atendimento das demandas da comunidade por serviços públicos de educação, saúde, segurança, arte, cultura, esporte, recreação e lazer, bem como à proteção ambiental.

Art.105 A elaboração do projeto de loteamento deve ser precedida da fixação de diretrizes urbanísticas e ambientais pelo Município, em atendimento a requerimento do interessado, acompanhado da documentação pertinente, da qual constará, dentre outras informações exigidas em regulamento, o uso a que o loteamento se destina.

§1º As diretrizes para loteamento devem referir-se, pelo menos, a:

I - traçado e classificação das principais vias de circulação e sua articulação com a rede viária municipal, estadual e federal;

II - localização e delimitação das áreas de preservação permanente – APP, ARIE e outras áreas de proteção ambiental;

III - localização e delimitação das áreas destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários.

§2º As diretrizes urbanísticas e ambientais terão prazo de validade de 1 (um) ano, contado a partir da data da última diretriz expedida no âmbito municipal ou metropolitano.

Art.106 Os loteamentos poderão vir a ser fechados, nos termos da lei específica.

§1º Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se fechado o loteamento cercado ou murado no todo ou em parte de seu perímetro e/ou que tenha acesso controlado.

§2º Para ser admitido, o fechamento do loteamento deverá atender ao interesse público e a requisitos urbanísticos, especialmente no que diz respeito à articulação viária, à não formação de barreira urbana e à qualidade ambiental.

Art.107 O sistema viário do loteamento deverá integrar-se ao sistema viário municipal, de acordo com a hierarquia estabelecida no Anexo 9 desta Lei Complementar, articulando-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizando-se com a topografia local.

§1º Compõem as vias do loteamento os espaços destinados à circulação de pedestres e de veículos.

§2º As vias dos loteamentos deverão dar continuidade às vias existentes ou planejadas.

§3º No ato de aprovação do projeto do loteamento, as vias de circulação serão classificadas pelo órgão técnico competente do Poder Executivo Municipal, respeitadas as disposições do Capítulo X desta Lei Complementar.

Art.108 São responsabilidades do empreendedor:

I - a demarcação dos lotes, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, dos espaços livres de uso público e dos limites das APP e outras áreas de proteção ambiental, quando for o caso;

II – o fechamento, com cerca ou muro, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público, bem como das APP e outras áreas de proteção ambiental de propriedade pública.

III – a implantação do sistema viário dotado de pavimentação e meio-fio, da sinalização estatigráfica nas principais vias de ligação do loteamento com o sistema viário existente, da infraestrutura básica e das praças;

IV – a manutenção da infraestrutura básica e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, até a liberação total do parcelamento, nos termos do §2º, do art.109 desta Lei Complementar;

V – a implantação do plano de arborização dos logradouros públicos aprovado.

Art.109 Será exigida do loteador prestação de garantia, em favor do Município, do valor correspondente à execução das obras constantes do projeto de loteamento aprovado.

§1º Caberá ao loteador optar por uma das seguintes modalidades de garantia:

I – moeda corrente, através de depósito bancário;

II - títulos da dívida pública;

III - fiança bancária;

IV - vinculação a lotes no loteamento, feita mediante instrumento público.

§2º Cumprido o cronograma de obras, a modalidade de garantia adotada poderá ser restituída, quando da liberação do loteamento pelo Poder Executivo Municipal, após a verificação da conclusão de toda a infraestrutura urbana básica, e o recebimento das obras pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

§3º A critério do órgão competente do Poder Executivo municipal, a garantia prevista no §1º deste artigo pode ser liberada parcialmente à medida em que as obras de urbanização forem executadas.

§ 4º No caso a que se refere o inciso IV do §1º deste artigo observar-se-á o seguinte:

I – ficarão vinculados à garantia no mínimo 1/3 (um terço) dos lotes do loteamento aprovado;

II – o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá indicar os lotes vinculados à garantia;

III - o lote ao qual está vinculada a garantia não poderá ser alienado, edificado ou utilizado, sob pena de responsabilização civil e criminal do infrator.

§5º As restrições constantes do inciso II, do §4º deste artigo deverão constar do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção III
Do Desmembramento para Fins Urbanos

Art.110 Será permitido o desmembramento para fins urbanos de gleba situada na Zona Urbana, desde que, cumulativamente:

I – sejam respeitadas as disposições da Seção I deste Capítulo;

II – a gleba esteja registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

III – a gleba tenha frente para via pública oficial.

Parágrafo único. É vedado o desmembramento do terreno que resulte na desconformidade da edificação existente com os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos por esta Lei Complementar.

Art.111 O desmembramento só poderá ser efetuado com aprovação do Poder Público Municipal, podendo estar sujeito ao cumprimento de diretrizes urbanísticas e ambientais, aplicando-se, no que couber, o disposto no art.105 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. As diretrizes poderão, entre outras exigências, incluir a reserva de áreas *non aedificandi* para futura implantação ou ampliação de sistema viário, em conformidade com o §3º do art.51 desta Lei Complementar, bem como recusar o desmembramento, indicando o loteamento como condição para parcelamento da gleba.

Art.112 Os desmembramentos para fins urbanos estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) do terreno, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, observado o seguinte:

I - nos casos em que a área resultante da aplicação do percentual a ser transferido for inferior à área de 1 (um) lote mínimo da Zona em que o terreno estiver situado, os desmembramentos ficarão isentos da transferência;

II - nos casos em que a área resultante da aplicação do percentual a ser transferido for igual ou superior a 1 (uma) vez e inferior a 2 (duas) vezes a área do lote mínimo da Zona em que o terreno estiver situado, a transferência será obrigatoriamente cumprida mediante pagamento em espécie;

III - nos casos em que a área resultante da aplicação do percentual a ser transferido for igual ou superior a 2 (duas) vezes e inferior a 3 (três) vezes a área do lote mínimo da Zona em que o terreno estiver situado, será facultado ao proprietário cumprir a transferência mediante pagamento em espécie e/ou transferência de terreno;

IV – nos casos em que a área resultante da aplicação do percentual a ser transferido for igual ou superior a 3 (três) vezes a área do lote mínimo da Zona em que o terreno estiver situado, será obrigatória a transferência de área de terreno.

§1° O terreno a ser transferido não poderá ser menor que o lote mínimo da Zona em que estiver situado.

§2° Aplica-se à área a ser transferida, no que couber, o disposto no art.104 desta Lei Complementar.

§3º A área a ser transferida poderá localizar-se no terreno a ser desmembrado ou fora dele, em área aprovada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, sem prejuízo do disposto no §2º deste artigo.

§4º Havendo interesse público e em conformidade com o planejamento viário do Município, a área objeto de transferência, poderá, a critério do órgão municipal competente, ser total ou parcialmente destinada a futura ampliação ou implantação de sistema viário.

§5º Na hipótese do §4º deste artigo, a área transferida será considerada parte integrante do sistema viário existente.

§6º O valor do pagamento em espécie será calculado de acordo com a pauta de valores imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITBI, aplicando-se os critérios definidos pelo Código Tributário Municipal em caso de parcelamento do valor a pagar.

§7º Todos os processos de desmembramento protocolizados até a data de sanção desta lei serão analisados conforme a Lei nº 962, de 18 de junho de 1971.

Seção IV
Do Parcelamento do Solo para Fins Rurais

Art.113 Será admitido o parcelamento do solo para fins rurais, na Zona Urbana, na modalidade desmembramento, e na Zona Rural, nas modalidades loteamento e desmembramento, desde que, cumulativamente:

I – sejam respeitadas, no que couber, as disposições da Seção I deste Capítulo;

II - a gleba esteja registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

III - seja respeitada a fração mínima de parcelamento de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e demais disposições da legislação pertinente.

Parágrafo único. O desmembramento para fins rurais na Zona Urbana só será admitido em gleba que tenha frente para via pública oficial.

Art.114 A aprovação pelo Poder Executivo Municipal de parcelamento do solo para fins rurais fica sujeita ao cumprimento de diretrizes urbanísticas e ambientais, referentes, no mínimo, a sistema viário, reserva legal, áreas de preservação permanente e áreas *non aedificandi*.

Art.115 A largura mínima das vias de servidão dos parcelamentos do solo para fins rurais na Zona Rural é de 15m (quinze metros).

§1º As vias coletoras vicinais e as vias de categoria superior poderão ser implantadas com largura mínima de 15m (quinze metros), desde que, nas glebas cortadas ou tangenciadas por essas vias, seja estabelecida uma faixa *non aedificandi* para futura implantação das mesmas com as características geométricas definidas no Anexo 10 desta Lei Complementar.

§2º As vias referidas no §1º deste artigo são as definidas pelo planejamento viário do Município, dentre as quais as constantes do Anexo 9 desta Lei Complementar.

§ 3º A faixa *non aedificandi* referida no §1º deste artigo deve ser calculada segundo o critério do art.51 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IX
DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO

Seção I
Do Desdobro

Art.116 Considera-se desdobro o fracionamento de lote resultante de parcelamento aprovado ou regularizado, para formação de novos lotes, sem abertura de novas vias nem prolongamento das vias já existentes.

Parágrafo único. O desdobro constitui-se em modificação de loteamento já aprovado na instância municipal, não implicando a execução de obras de urbanização ou a transferência de áreas para o Município.

Art.117 Não poderão ser objeto de desdobro:

I - glebas ou terrenos que não tenham sido devidamente aprovados em processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

II - áreas remanescentes;

III - áreas resultantes de parcelamentos do solo para fins rurais;

IV – terrenos resultantes de remembramento de gleba com lote ou com outra gleba.

Parágrafo único. O fracionamento dos terrenos a que ser refere este artigo estará sujeito ao disposto no Capítulo VIII desta Lei Complementar.

Art.118 O desdobro deverá observar os seguintes critérios e parâmetros urbanísticos:

I – o lote resultante do desdobro não pode ter área inferior à área mínima de lote definida pelo Plano Diretor para a zona em que está situado;

II - os lotes resultantes do desdobro devem ter testada mínima de 12m (doze metros), respeitada a razão entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco);

III - as áreas *non aedificandi* referidas nos incisos I, IV, V, VII, VIII, IX e X do art.50 desta Lei Complementar poderão ser incorporadas aos lotes resultantes do desdobro, desde que em cada um seja garantido o mínimo de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área passível de ocupação.

Art.119 O desdobro poderá ser autorizado em lote que contenha APP, desde que:

I – não promova sua degradação;

II – não gere prejuízo à preservação das características naturais, tais como vegetação, cursos d'água e relevo;

III – seja garantido limite mínimo de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área para ocupação em cada lote resultante do desdobro.

Parágrafo único. O desdobro envolvendo Área de Preservação Permanente – APP – nos termos da Lei n°4.771/65, fica condicionado à anuência do órgão municipal responsável pelo meio ambiente.

Art.120 O projeto de desdobro será aprovado unicamente pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Poderão ser emitidas diretrizes urbanísticas e ambientais pelo Poder Executivo Municipal, como condição para aprovação de projeto de desdobro, de acordo com o disposto em regulamento.

Art.121 No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do Decreto de aprovação do desdobro, o proprietário deverá providenciar o registro do mesmo junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

Seção II
Do Remembramento

Art.122 Considera-se remembramento a união de dois ou mais terrenos para formação de novo terreno com frente para via pública oficial já existente, sem abertura de novas vias nem o prolongamento das vias já existentes.

§1º O remembramento de lotes constitui-se em modificação do loteamento já aprovado na instância municipal, não implicando a execução de obras de urbanização ou a transferência de áreas para o Município.

§2º O terreno resultante de qualquer remembramento que inclua gleba é considerado gleba, ficando sua ocupação e parcelamento futuros sujeitos às transferências dispostas nos arts. 47, 104 e 112 desta Lei Complementar e demais normas aplicáveis.

Art.123 O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o remembramento de terrenos situados em zonas distintas, sem implicar alteração da delimitação das zonas.

Parágrafo único. A ocupação dos terrenos resultantes do remembramento a que se refere o *caput* deste artigo observará o disposto no art.49 desta Lei Complementar.

Art.124 O projeto de remembramento será aprovado unicamente pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Poderão ser emitidas diretrizes urbanísticas e ambientais pelo Poder Executivo Municipal, como condição para aprovação de projeto de remembramento, de acordo com o disposto em regulamento.

Art.125 Dentro de 180 (cento e oitenta) dias da publicação da aprovação do remembramento, o proprietário do terreno remembrado deverá providenciar o registro do remembramento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

CAPÍTULO X
DA HIERARQUIZAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

Art.126 As vias no Município de Contagem enquadram-se nas categorias:

I – Vias de Ligação Regional: são vias de trânsito rápido para a circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes, com controle de acesso às áreas lindeiras, subdividindo-se em:

a) Vias Rápidas, com apenas interseções em níveis distintos;

b) Autovias, nas quais se admitem interseções em um mesmo nível.

II – Vias Arteriais: são vias preferenciais destinadas à circulação de veículos entre áreas distantes, subdividindo-se em:

a) Arteriais Primárias;

b) Arteriais Secundárias.

III – Vias Coletoras: são as vias secundárias que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e vias locais, subdividindo-se em:

a) Vias Coletoras Principais;

b) Vias Coletoras Auxiliares;

c) Vias Coletoras Vicinais.

IV – Vias Locais: são vias destinadas ao acesso direto aos lotes lindeiros e à movimentação de trânsito local;

V – Vias Locais Especiais: são vias destinadas ao acesso direto aos lotes lindeiros e à movimentação de trânsito local em parcelamento total ou parcialmente destinado a atividades econômicas.

VI – Vias de Pedestres: são vias destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres;

VII – Ciclovias: são vias destinadas ao trânsito exclusivo de bicicletas.

§1º As vias integrantes do Sistema Viário de Contagem são as constantes do Anexo 9 desta Lei Complementar.

§2º Enquadram-se na categoria de vias locais as vias destinadas ao trânsito de veículos e pedestres, internas ao perímetro urbano, que no Anexo 9 desta Lei Complementar não estejam assinaladas como vias coletoras, arteriais ou de ligação regional.

§3º Para as vias não implantadas, o mapa constante do Anexo 9 desta Lei Complementar indica a diretriz para projeto.

§4º As características geométricas de planta e perfil das vias que compõem o Sistema Viário de Contagem são as constantes do Anexo 10 desta Lei Complementar.

Art.127 O Anexo 9 desta Lei Complementar poderá ser atualizado por ato do Poder Executivo Municipal em virtude de:

I – aprovação de novos loteamentos;

II – implantação de novas vias pelo poder público;

III – alteração da função de via em virtude da alteração nas características geométricas da mesma e/ou da alteração no trânsito.

Art.128 As normas complementares relativas ao sistema viário serão estabelecidas pelo órgão municipal responsável pelo transporte e trânsito.

CAPÍTULO XI
DA COMISSÃO DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Art.129 Fica criada a Comissão de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (CPOUS), de caráter deliberativo, composta de 12 (doze) membros titulares, assim discriminados:

I – 4 (quatro) representantes do órgão municipal responsável pelo planejamento e gestão da política de desenvolvimento urbano, a saber:

a) 1 (um) representante do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, que desempenhará a função de Presidente;

b) 1(um) representante do órgão municipal responsável pelo licenciamento de atividades;

c) 1 (um) representante do órgão municipal responsável pelo licenciamento de edificações;

d) 1 (um) representante do órgão municipal responsável pelo licenciamento de parcelamento do solo;

II – 1 (um) representante do órgão municipal responsável pelo controle ambiental;

III – 1 (um) representante do órgão municipal responsável pelo transporte e trânsito;

IV – 1 (um) representante do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento econômico;

V – 1 (um) Vereador representante da Câmara Municipal;

VI – 1 (um) representante indicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON);

VII – 1 (um) representante da Associação Comercial e Industrial de Contagem (ACIC);

VIII – 1 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), Inspetoria de Contagem;

IX – 1(um) representante indicado pela Câmara de Diretores Lojistas de Contagem (CDL) de Contagem.

§1º Cada representante terá um suplente, ambos com mandato de 2 (dois) anos.

§2º Será designado pelo Poder Executivo Municipal um assessor jurídico para acompanhamento dos processos submetidos à CPOUS.

Art.130 Compete à CPOUS:

I – definir a classificação, a localização admissível e as condições de instalação de atividades que não constem nominalmente do Anexo 5 desta Lei Complementar ou das novas atividades que sejam inseridas na tabela da CNAE;

II – decidir sobre a possibilidade de serem consideradas oficiais as vias públicas enquadradas no inciso II do § 3º do art.45 desta Lei Complementar.

III – decidir sobre outras matérias de sua competência, nos termos desta Lei Complementar;

IV – colaborar na aplicação e no cumprimento desta Lei Complementar e demais normas urbanísticas;

V - decidir, como última instância do Poder Executivo Municipal, sobre recursos interpostos contra decisões relativas à aplicação das disposições desta Lei Complementar e de outras normas urbanísticas municipais, exceto no tocante à aplicação de penalidades.

VI - decidir sobre casos omissos desta Lei Complementar e demais normas urbanísticas municipais;

VII - propor medidas para o aprimoramento da legislação urbanística do Município;

VIII - solicitar aos órgãos da Administração Municipal informações relativas à aplicação da legislação urbanística;

IX - participar das Plenárias do Sistema de Gestão Urbana Participativa e da Conferência Municipal de Política Urbana.

CAPÍTULO XII
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES
Seção I
Disposições preliminares

Art.131 A ação ou a omissão que resulte em inobservância às disposições desta Lei Complementar constitui infração, em relação à qual caberá penalidade, considerando o grau de comprometimento à segurança, ao meio ambiente, à paisagem urbana, ao patrimônio, ao trânsito e ao interesse público.

Art.132 Será considerado infrator e incorrerá nas penas previstas nesta Lei Complementar todo aquele que cometer, mandar, constranger, induzir, coagir ou auxiliar alguém a praticar infração, a saber:

I - o proprietário do imóvel ou seu possuidor, quando for o caso;

II - o responsável pela construção;

III – o responsável legal por atividade econômica;

IV – o responsável pelo parcelamento do solo.

§1º Poderá ser aplicada penalidade a mais de um infrator quando for verificada a co-responsabilidade pelo cometimento de infração prevista nesta Lei Complementar.

§2º Responderá solidariamente com o infrator:

I - aquele que, de qualquer modo, concorrer para a prática da infração ou dela se beneficiar;

II - aquele que, de qualquer forma, ainda que por mera omissão, impedir, por si mesmo ou por outrem, a fiscalização regular por parte das autoridades competentes.

§3º Sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas previstas, o Poder Executivo poderá apresentar denúncia ao CREA, em caso de demonstração de incapacidade técnica ou inidoneidade moral do profissional infrator.

Art.133 A infração às disposições desta Lei Complementar implicará a aplicação, cumulativamente ou não, das seguintes penalidades:

I – multa;

II – embargo;

III – interdição;

IV – apreensão de bens, máquinas e equipamentos;

V– cassação de licença;

VI – demolição.

§1º As penalidades e o valor das multas correspondentes a cada infração estão estabelecidos no Anexo 11 desta Lei Complementar.

§2º Quando o infrator praticar, simultaneamente, duas ou mais infrações, ser-lhe-ão aplicadas, cumulativamente, as penalidades pertinentes.

§3º A aplicação das penalidades previstas neste artigo não isenta o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração.

§4º A aplicação das penalidades previstas neste artigo não prejudica:

I – o reconhecimento e consequente sanção de infrações à legislação federal, estadual e municipal;

II – a adoção de medidas judiciais cabíveis.

Art.134 Para fins do disposto nesta Lei Complementar, os prazos serão computados em dias corridos, não se interrompendo nos feriados e nos dias em que o órgão competente não funcionar.

§1º Salvo disposição em contrário, computar-se-ão os prazos excluindo o dia do começo e incluindo o do vencimento.

§2º Será prorrogado o prazo até o primeiro dia útil, se o vencimento cair em feriado ou em dia em que, extraordinariamente, não houver expediente no órgão competente, no horário regular.

Art.135 Persistindo a irregularidade depois de decorrido o prazo para sua correção, extingue-se, independentemente de declaração da autoridade competente, o direito do infrator evitar a penalidade, salvo se provar que não realizou a correção por justa causa.

§1º Reputa-se justa causa o evento imprevisto, alheio à vontade do infrator, e que o impediu de praticar a correção.

§2º Verificada a justa causa, o titular do setor a que estiver afeta a fiscalização restituirá o prazo ao infrator.

Seção II
Da aplicação das penalidades

Art.136 O processo administrativo de imposição das sanções estipuladas neste Capítulo deve ser precedido de Notificação, por escrito, por meio da qual dar-se-á conhecimento à parte ou interessado de providência ou medida que lhe caiba realizar, no prazo estabelecido nesta Lei Complementar ou em seu regulamento, para regularizar a situação.

§1º Mediante requerimento devidamente justificado pelo notificado, o órgão municipal competente poderá prorrogar o prazo fixado na notificação, uma vez e por igual período.

§2º O modelo da Notificação será definido em regulamento.

Art.137 Decorrido o prazo fixado na Notificação sem que o notificado tenha tomado as providências para sanar as irregularidades apontadas, será lavrado o Auto de Infração, mediante o qual a autoridade fiscal apura e registra a violação das disposições desta Lei Complementar, obedecendo a modelo definido em regulamento.

Parágrafo único. O Auto de Infração deverá conter, no mínimo:

I - os dispositivos violados;

II - as penalidades aplicáveis às infrações cometidas;

III - os valores das multas;

IV - as informações necessárias à produção de defesa;

V - os prazos para execução das providências cabíveis ou para justificativas;

VI - a data da autuação; e

VII - a assinatura do autuado ou testemunha.

Art.138 Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, será cobrada a multa pelo órgão competente.

§1º O infrator que concordar com a penalidade imposta, renunciando, por escrito, ao direito de defesa, poderá requerer desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor da multa, desde que a pague no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento do Auto de Infração.

§2º A persistência da irregularidade após cada 30 (trinta) dias de aplicação da primeira multa fica sujeita a nova multa de mesmo valor.

~~**§3º** A multa será inscrita em dívida ativa e encaminhada para a Procuradoria Geral do Município providenciar a execução fiscal, com as cominações legais, se o infrator não a satisfizer no prazo legal.~~

§3º A multa será inscrita em dívida ativa e encaminhada para a Procuradoria da Fazenda Municipal providenciar a execução fiscal, com as cominações legais, se o infrator não a satisfizer no prazo legal. (NR)" (Redação dada pela Lei Complementar nº 87)

Art.139 Estarão sujeitas a embargo**,** sem prejuízo de multa, as obras executadas em desacordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos por esta Lei Complementar, conforme disposto no Anexo 11.

§1º O embargo consiste no ato de polícia administrativa de interrupção da execução da obra e/ou serviço, em caráter liminar e provisório.

§2º O auto de embargo é o documento que determina a paralisação imediata da obra, devendo conter, no mínimo:

I - os fundamentos jurídicos,

II - referência ao auto de infração original,

III - as providências necessárias à regularização,

IV - as informações necessárias à produção de defesa,

V - as penalidades aplicáveis em caso de não cumprimento do embargo,

VI - a data da autuação e

VII - a assinatura do autuado ou testemunha.

§3º Durante o prazo em que vigorar o embargo, somente poderão ser executadas as obras necessárias à garantia da segurança da edificação ou dos imóveis vizinhos, devidamente autorizadas pelo Poder Executivo.

§4º O levantamento do embargo somente será concedido quando forem eliminadas as causas que o determinaram, estando cumpridas todas as exigências que se relacionarem com a obra ou instalação embargada, e pagas todas as multas pertinentes.

Art.140 A persistência da irregularidade após 60 (sessenta) dias de embargo da obra implicará multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor da primeira multa.

Art.141 Estarão sujeitas a interdição**,** sem prejuízo de multa, as obras e atividades em desacordo com as disposições desta Lei Complementar, conforme disposto no Anexo 11.

§1º A interdição consiste no ato administrativo coercitivo, com apoio de força policial, para interrupção de atividade, obra e/ou serviço, nos casos em que as medidas de autuação não se fizerem suficientes para o cumprimento das disposições previstas em lei.

§2º Compete ao titular do setor a que estiver afeta a fiscalização, em conjunto com o Secretário Municipal a que estiver subordinado, determinar a interdição de obra ou estabelecimento.

§3º A desinterdição somente se dará mediante liberação determinada pelo Secretário Municipal de que trata o §2º deste artigo, quando forem eliminadas as causas que determinaram a interdição, estando cumpridas todas as exigências que se relacionarem com a obra ou instalação interditada e pagas todas as multas pertinentes.

Art.142 O não cumprimento ao embargo e/ou à interdição caracteriza infração continuada, cabendo a aplicação de multas diárias no valor equivalente a 1/10 (um décimo) do valor da primeira multa, sem prejuízo das providências administrativas ou judiciais cabíveis.

Parágrafo único. Não caberá multa se o infrator estiver executando apenas o trabalho necessário à correção de irregularidade causadora do embargo ou da interdição.

Art.143 A apreensão consiste na tomada de bens, máquinas, aparelhos e equipamentos, com o objetivo de interromper a prática da infração ou servir como prova material da mesma.

§1º Na apreensão lavrar-se-á o Auto de Apreensão, que conterá, no mínimo:

I - a descrição da coisa apreendida;

II - a referência ao Auto de Infração original;

III – a identificação do órgão a que o infrator deverá dirigir-se para tomar as providências pertinentes;

IV - a data da autuação; e

V - a assinatura do autuado ou testemunha.

§2º Os bens, máquinas, aparelhos e equipamentos apreendidos serão, a critério do órgão competente, recolhidos aos depósitos da Prefeitura Municipal ou depositados sob responsabilidade de terceiros ou ainda, do próprio detentor, observadas as formalidades legais.

§3º Não havendo impedimento consubstanciado em legislação específica, a devolução dos bens, máquinas, aparelhos e equipamentos apreendidos só se fará à vista de comprovante:

I – de pagamento de multas que tiverem sido aplicadas;

II – de indenização à Prefeitura pelas despesas que tiverem sido feitas com sua apreensão, transporte e depósito.

§4º No caso de não ter sido reclamada e retirada dentro de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura do Auto de Apreensão, a coisa apreendida será levada a leilão público, na forma da legislação específica, sendo a importância apurada aplicada na quitação das multas e das despesas feitas pelo Poder Público e devolvendo-se ao proprietário o saldo, se houver, cujo prazo de retirada prescreverá em cinco anos, findo o qual será incorporado ao erário municipal.

§5º Quando o custo para realização do leilão a que se refere o §4º deste artigo for superior ao do bem apreendido, este poderá ser incorporado ao patrimônio público municipal.

Art.144 A penalidade de cassação do documento de licenciamento será aplicada nos casos de funcionamento de atividade em desacordo com o alvará de Licença de Localização e Funcionamento existente, se após 30 (trinta) dias da autuação, persistir a irregularidade.

Art.145 A demolição, total ou parcial, será imposta conforme estabelecido no Anexo 11 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Havendo recusa ou inércia imotivada do responsável, o Município poderá proceder às obras de demolição, diretamente ou através de terceiros, devendo o respectivo custo ser ressarcido pelo responsável.

Art.146 As penalidades previstas neste Capítulo serão aplicadas pelo órgão fiscalizador competente do Poder Executivo Municipal, cabendo recurso às instâncias instituídas especialmente com esta finalidade, na forma de comissão ou junta, permanente ou temporária, nos termos da legislação específica.

Seção III
Disposições finais

Art.147 Em caso de perigo de dano irreparável ou de difícil reparação e em situações de risco, serão reduzidos ou anulados os prazos das notificações, devendo ser aplicadas todas as sanções cabíveis, ainda que concomitantes, de modo a interromper a prática da infração.

Art.148 O infrator será notificado ou autuado por edital, publicado no Diário Oficial do Município ou em veículo de grande circulação, quando:

I – estiver em local incerto, não sabido ou de difícil acesso;

II – por duas vezes não for encontrado em dias distintos.

§1º O edital conterá as informações previstas no documento de origem.

§2º Também se considera de difícil acesso qualquer localidade fora deste Município.

Parágrafo único. Caso a autuação se dê por edital, os prazos estabelecidos nos autos e o prazo para defesa serão contados a partir da data de publicação do edital.

Art.149 Na recusa ou impossibilidade de o infrator assinar a Notificação, o Auto de Infração, o Auto de Embargo, o Auto de Interdição ou o Auto de Apreensão, tal fato será consignado no mesmo pela autoridade que o lavrou.

Parágrafo único. A recusa ou impossibilidade não desobriga nem isenta o infrator de cumprir as penalidades impostas pelo documento lavrado.

Art.150 Aplicam-se aos créditos de natureza não tributária a que se refere este Capítulo as seguintes regras quanto a cobrança, suspensão, extinção e prescrição:

I – a cobrança do crédito far-se-á mediante processo administrativo ou judicial, devendo o pagamento ser realizado em rede bancária autorizada;

II – suspendem a exigibilidade do crédito:

a) as reclamações e os recursos, nos termos das leis reguladoras do processo administrativo;

b) a decisão judicial que determine a suspensão;

c) o parcelamento, na forma e nas condições estabelecidas em regulamento;

III – a extinção do crédito far-se-á:

a) pelo pagamento integral do mesmo em moeda corrente;

b) pela remissão, atendendo aos critérios definidos em lei;

IV – a ação para cobrança do crédito prescreve em 5 (cinco) anos contados:

a) da data de lavratura do auto de infração ou da notificação válida;

b) da data em que se tornar definitiva a decisão que houver anulado, por vício formal, a penalidade anteriormente aplicada.

§1° O crédito vencido poderá ser pago em até 06 (seis) vezes, desde que a primeira parcela seja de 30% (trinta por cento) do valor total e que nenhuma parcela seja inferior a R$500,00 (quinhentos reais).

§2° O pedido de parcelamento do crédito implica confissão irretratável quanto à regularidade do crédito constituído e expressa renúncia ou desistência de qualquer procedimento administrativo ou judicial que tenha como objetivo a desconstituição do crédito objeto do parcelamento.

§3° Quando indevido o pagamento efetuado, o sujeito passivo tem direito a restituição total ou parcial do crédito, devidamente corrigido, seja qual for a modalidade do seu pagamento.

Art.151 Os prazos não fixados neste Capítulo e os demais procedimentos e critérios para aplicação das penalidades e reajuste anual dos valores das multas serão definidos em regulamento.

Art.152 Os infratores, cuja multa seja inscrita em dívida ativa, não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com o Município, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza, receber ou manter autorizações, permissões ou licenças, ou transacionar a qualquer título com a Administração Municipal.

CAPÍTULO XIII
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art.153 Após a implantação de sistema de reversão de esgotos devidamente aprovado em área classificada como ZOR.2 ou ZEU-2, a área poderá ser utilizada como ZEU-1 ou ZAD-1, respeitando os critérios específicos a serem estabelecidos para parcelamento e ocupação do solo da Bacia do Córrego Bom Jesus.

§1º Os critérios específicos para parcelamento e ocupação do solo a que se refere o *caput* deste artigo serão estabelecidos em lei baseada no Plano de Ocupação do Solo da Bacia do Córrego Bom Jesus, a ser elaborado pelo Poder Executivo Municipal, a qual poderá alterar os critérios e parâmetros de parcelamento e ocupação do solo ora estabelecidos para a referida Bacia.

§2º Enquanto não for publicada a Lei referida no §1º deste artigo, o terreno situado na ZOR.2 ou na ZEU.2, quando contemplado pelo sistema de reversão de esgotos implantado, fica submetido aos seguintes critérios, além daqueles já estabelecidos nesta Lei Complementar:

I – o parcelamento do solo poderá ser efetuado com área mínima do lote de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

II – caso seja efetuado o parcelamento do solo, o zoneamento da área será ZOR.1;

III – a ocupação do solo observará os parâmetros da ZOR.1, acrescidos da Quota de Terreno por Unidade Residencial de 120m² (cento e vinte metros quadrados);

IV – somente serão admitidas as atividades permitidas na ZOR.1, conforme o Anexo 5 desta Lei Complementar, vedados os usos incômodos.

Art.154 A área classificada como ZOR.3 ou ZEU.3, após a implantação de sistema de reversão de esgotos, poderá ser utilizada como ZEU.1, e desta convertida em ZOR.1 ou ZAD.1, depois de atendidos os critérios urbanísticos específicos vigentes.

§1º O sistema de reversão de esgotos a que se refere o *caput* deste artigo é:

I - aquele já implantado na Sede Municipal e sua expansão, quando estiver efetivamente implantada;

II – aquele já implantado na Aglomeração Urbana Retiro/Nova Contagem, interligado à ETE Nova Contagem.

§2º O terreno situado na ZOR.3 ou na ZEU.3, quando contemplado pelo sistema de reversão referido no §1º deste artigo, fica submetido aos seguintes critérios, além daqueles já estabelecidos nesta Lei Complementar, especialmente para a Bacia de Vargem das Flores:

I – a ocupação do solo observará os parâmetros da ZEU.1, enquanto não for efetuado o parcelamento do solo;

II – a conversão da área em ZAD.1 ou ZOR.1 fica condicionada ao parcelamento do solo, sendo o zoneamento definido segundo os conceitos constantes dos arts. 8º e 9º do Plano Diretor;

III – o parcelamento do solo poderá ser efetuado com área mínima do lote de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

IV – será admitido o uso residencial unifamiliar e multifamiliar horizontal;

V – qualquer que seja o zoneamento, somente serão admitidas as atividades permitidas na ZAD e na ZOR conforme o Anexo 5 desta Lei Complementar, vedados os usos incômodos.

Art.155 Enquanto não for aprovada a lei de regulamentação da AIS.1, serão adotadas para essas áreas as normas da Zona Residencial Especial – ZRE, criada pela Lei nº 2.140, de 09 de novembro de 1990, que instituiu o Programa Municipal de Regularização de Vilas – PROVILA.

Art.156 O processo protocolado em data anterior à entrada em vigor desta Lei Complementar, que nela não se enquadre e de cujo pedido não tenha o órgão competente proferido decisão ou determinado providências, será devolvido ao interessado para que este, querendo, o ajuste à norma legal vigente, vedada, no caso, a exigência do preço público que para uma mesma prestação de serviço já tiver sido efetivamente pago.

Parágrafo único. Se já proferida a decisão ou determinadas providências para sua consecução, será o pedido decidido com base na legislação vigente na data da protocolização.

Art.157 Os usos não residenciais que não tenham sido licenciados até a entrada em vigor desta Lei Complementar deverão, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, efetuar seu cadastramento na Prefeitura Municipal para efeito de licenciamento.

Parágrafo único. O uso não residencial impossibilitado de obter licença de funcionamento por caracterizar-se como uso desconforme em virtude da localização terá um prazo concedido pelo Poder Executivo Municipal para que seja efetivada sua transferência para local adequado.

CAPÍTULO XIV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.158 Para fins de implementação do disposto no art.13 do Plano Diretor, no que diz respeito às áreas situadas na ZEU.1, aplicar-se-á o seguinte:

I – a definição do zoneamento de novos parcelamentos observará a conceituação das zonas estabelecida nos arts. 8º, 9º e 10 do Plano Diretor;

II – a classificação do parcelamento como ZUI.2A será condicionada ao cumprimento dos parâmetros de parcelamento estabelecidos para áreas destinadas total ou parcialmente ao assentamento de atividades econômicas.

Art.159 O exercício de atividade econômica no interior de unidade residencial será regido por lei específica, sem prejuízo das disposições desta Lei Complementar.

Art.160 A publicidade com vistas à venda de lotes, qualquer que seja a mídia utilizada, deverá conter o nome do Município de Contagem e o número do Decreto de aprovação do parcelamento.

Art.161 Aplicam-se aos sítios de recreio admitidos na Zona Rural, nos termos do §1º do art.31 desta Lei Complementar, as disposições da Seção IV do Capítulo VIII desta Lei Complementar, referentes ao parcelamento do solo para fins rurais.

Art.162 Serão definidos, mediante Lei ordinária de iniciativa do Prefeito, os prazos para:

I - emissão de diretrizes para empreendimentos urbanísticos, a saber:

a) Diretrizes de trânsito;

b) Diretrizes ambientais;

c) Diretrizes urbanísticas para empreendimentos de impacto;

d) Diretrizes urbanísticas para a ocupação de terrenos não resultantes de parcelamento do solo;

e) Diretrizes urbanísticas para aprovação de projetos de parcelamento;

f) Diretrizes urbanísticas para a aprovação de conjuntos residenciais;

g) Diretrizes urbanísticas para outros empreendimentos.

II - aprovação de projetos de parcelamento do solo;

III - expedição de termo de verificação e conclusão de obras;

IV - aprovação de projetos de edificações;

V - expedição de termo de verificação e conclusão de obras de edificações;

Art.163 A regulamentação desta Lei Complementar será estabelecida em ato do Poder Executivo Municipal.

Art.164 Os Anexos 1 a 11 fazem parte integrante desta Lei Complementar, com as seguintes denominações:

I - Anexo 1 – Glossário;

II - Anexo 2 – Mapa de Zoneamento;

III - Anexo 3 – Parâmetros Urbanísticos Referidos ao Zoneamento;

IV - Anexo 4 – Áreas Especiais – AIURB.2, ARIC.1 e ARIC.2;

V - Anexo 5 – Classificação e Critérios de Localização e Instalação dos Usos:

a)Tabela I – Agricultura, Pecuária, Produção Florestal, Pesca e Aquicultura;

b)Tabela II – Indústrias Extrativas;

c)Tabela III – Indústrias de Transformação;

d)Tabela IV – Indústria da Construção;

e)Tabela V – Comércio Atacadista;

f)Tabela VI – Comércio Varejista;

g)Tabela VII – Serviços, constituída por:

1. Agrupamento A – Manutenção, Reparação e Instalação;
2. Agrupamento B – Transporte, Armazenagem e Correio;

3. Agrupamento C – Representantes Comerciais e Agentes do Comércio;
4. Agrupamento D – Alojamento, Alimentação e Serviços Pessoais;
5. Agrupamento E – Informação e Comunicação;
6. Agrupamento F – Atividades Profissionais, Científicas e Técnicas;
7. Agrupamento G – Atividades Financeiras, Seguros e Serviços Relacionados e Atividades Imobiliárias;
8. Agrupamento H – Atividades Administrativas e Serviços Complementares;
9. Agrupamento I – Produção e Distribuição de Infraestruturas e Serviços Urbanos;
10. Agrupamento J – Administração Pública, Defesa e Seguridade Social;
11. Agrupamento K – Serviços de Educação, Saúde Humana, Serviços Sociais, Artes, Cultura, Esporte e Recreação.

VI - Anexo 6 – Vias com Previsão de Recuo de Alinhamento;

VII - Anexo 7 – Taxa de Permeabilidade;

VIII - Anexo 8 – Áreas Exigidas para Veículos nas Edificações;

IX - Anexo 9 – Mapa de Hierarquização do Sistema Viário;

X - Anexo 10 – Características Geométricas das Vias;

XI - Anexo 11 – Quadro de Infrações e Penalidades.

§1º Fica classificada como ZAD.1, a área adjacente ao Bairro Central Park, constante da folha 27 do Anexo 2 desta Lei Complementar, delimitada da seguinte forma: começa na Rua Santa Helena, no ponto de encontro desta com o limite ARIC.2; em sentido horário, segue pela Rua Santa Helena até encontrar a Rua Francisco Sales por esta, até a Rua Dr. Cassiano, pela qual segue até a Avenida Prefeito Gil Diniz Júnior, por esta até encontrar o limite do Bairro Central Park e por esta até encontrar o ponto inicial, na Rua Santa Helena.

§2º A Quadra 4 do Bairro Estância do Hibisco, constante da folha 27 do Anexo 2 desta Lei Complementar, poderá ser utilizada como ZOR.1, desde que os esgotos sejam interligados ao sistema de reversão de esgotos existentes na Sede Municipal.

Art.165 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação e será regulamentada no prazo de 60 (sessenta) dias.

Art.166 Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 962, de 18 de junho de 1971; a Lei nº 2.569 de 17 de dezembro de 1993; a Lei nº 3.015 de 15 de janeiro de 1998; a Lei nº 3.215, de 12 de julho de 1999; a Lei nº 3.313, de 06 de junho de 2000; a Lei nº 3.332, de 07 de julho de 2000; a Lei nº 3.479, de 17 de dezembro de 2001; a Lei nº 3.518, de 25 de março de 2002; a Lei nº 3.640, de 14 de janeiro de 2003; a Lei nº 3.679, de 03 de junho de 2003; a Lei nº 3.760, de 05 de novembro de 2003, a Lei nº 3.796 de 23, de dezembro de 2003; a Lei nº 3.879, de 16 de novembro de 2004 e a Lei nº 4.090, de 01 de junho de 2007.

Palácio do Registro, em Contagem, 11 de janeiro de 2010.

MARÍLIA APARECIDA CAMPOS
Prefeita de Contagem