

# PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CORONEL XAVIER CHAVES

## VOLUME III – ANTEPROJETO DE LEI



Foto: Karyne Mourthé

Novembro/2024

Governador do Estado de Minas Gerais

Romeu Zema Neto

Secretária de Estado de Planejamento e Gestão

Luísa Cardoso Barreto

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP)

Presidente

Luciana Lopes Nominato Braga

Vice-presidente

Mônica Moreira Esteves Bernardi

---

UNIDADE RESPONSÁVEL

Diretoria Diretora de Políticas Públicas

Carolina Proietti Imura – Diretora

Diego Otavio Portilho Jardim – Coordenador Geral

CNP: 17.464.652/0001-80

Inscrição Estadual: isenta

Alameda das Acácias, 70 – São Luiz – Pampulha

CEP: 31275-150 – Belo Horizonte / MG

Fone: 31 3448.9701

[www.fjp.mg.gpv.br](http://www.fjp.mg.gpv.br)

# **PLANO DIRETOR DE CORONEL XAVIER CHAVES/MG**

VOLUME I – PERFIL MUNICIPAL

VOLUME II – RELATÓRIO DO PROCESSO  
PARTICIPATIVO

VOLUME III – ANTEPROJETO DE LEI

Novembro/2024

## **EQUIPES TÉCNICAS DA FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO**

<b>Coordenação geral</b>	Maria Izabel Marques do Valle
Caracterização municipal	Marcus Manoel Fernandes Valéria Lucia de Oliveira Freitas
Demografia	Danielle Ramos de Miranda Pereira Luiza de Marilac de Souza
Política ambiental e macrozoneamento municipal	Paulo Frederico Hald Madsen Maria Valeska Duarte Drummond Denise de Almada Horta Madsen
Política urbana e zoneamento urbano	Maria Valeska Duarte Drummond Paulo Frederico Hald Madsen Denise de Almada Horta Madsen
Patrimônio cultural	Maria Valeska Duarte Drummond
Infraestrutura	Altamir Abreu Fialho Renato Pereira Claus Sálvio Ferreira de Lemos
Dados espaciais, bases cartográficas e mapeamentos	Gabriela Tavares de Lanna Paulo Frederico Hald Madsen Denise de Almada Horta Madsen Sálvio Ferreira de Lemos
Desenvolvimento econômico e finanças públicas	Eduardo Teixeira Leite Reinaldo carvalho de Moraes
Turismo e Cultura	Rafael Almeida de Oliveira
Educação	Juliana de Lucena Ruas Riani Claudia Julia Guimarães Horta
Saúde e Assistência social	Danielle Ramos de Miranda Pereira Luiza de Marilac de Souza
Habitação de Interesse Social	Carolina Portugal Gonçalves da Motta Maria Valeska Duarte Drummond
Esporte e lazer	Lívia Cristina Rosa Cruz
Segurança pública	NESP (¹)
Gestão do plano diretor	Maria Izabel Marques do Valle

(¹) Luís Felipe Zilli do Nascimento, Amanda Mátar de Figueiredo, Eduardo Cerqueira Batitucci, Karina Rabelo Leite Marinho, Marcus Vinícius Gonçalves da Cruz, Larissa Regina Medeiros Silva (assistente de pesquisa)

**EQUIPES TÉCNICAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL XAVIER CHAVES,  
REPRESENTADAS PELAS SECRETARIAS**

<b>Coordenação geral</b>	Júnia Maria de Resende
Procuradoria Geral do Município	João Pedro Sousa Camargos
Secretaria Municipal de Administração	Flavio Geraldo Oliveira Pinto
Secretaria Municipal de Finanças	Edmilson Martins de Mendonça Santos
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico	Júnia Maria de Resende
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura	Clélia Soares de Assis
Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo	Romilson Meiro de Sousa
Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esportes e Lazer	Joelma Conceição Resende
Secretaria Municipal de Educação	Aparecida Fátima de Almeida Resende
Secretaria Municipal de Saúde	Claudiano Assunção
Secretaria Municipal de Assistência Social	Maura Chaves Sousa Pinto
Conselhos Municipais	

**COLABORADORES**

FJP Diretoria de Políticas Públicas	Felipe Rozinholi Barros Karyne Mourthé Miranda
FJP Diretoria de Estatística e Informação	Aliane Maria Motta Baeta Helena Teixeira Magalhães Soares Iêda de Oliveira Ferreira Marcelo de Ávila Chaves William Ricardo de Carvalho Marta Ribeiro dos Santos Gomes
FJP Escola de Governo	Marcos Arcanjo de Assis
Universidade Federal do Pará	Juliano Pamplona Ximenes Pontes

**PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE CORONEL XAVIER CHAVES**

**VOLUME III – ANTEPROJETO DE LEI N°..., DE ... DE ..... DE.....**

**SUMÁRIO**

<b>TÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIMENSÕES DO PLANO DIRETOR .....</b>	<b>6</b>
<b>TÍTULO II – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL .....</b>	<b>8</b>
<b>Capítulo I - Do Macrozoneamento Municipal.....</b>	<b>8</b>
<b>Capítulo II - Dos Perímetros Urbanos .....</b>	<b>11</b>
<b>Capítulo III - Do Zoneamento Urbano.....</b>	<b>12</b>
<b>Capítulo IV – Das Áreas de Interesse Especial .....</b>	<b>16</b>
<b>Capítulo V - Dos Espaços Públicos.....</b>	<b>17</b>
<b>Capítulo VI – Das Condições Gerais para o Uso e a Ocupação do Solo nas Zonas Urbanas.</b>	<b>18</b>
<b>Capítulo VII – Do Remembramento .....</b>	<b>18</b>
<b>Capítulo VIII – Da Ocupação e Uso do Solo .....</b>	<b>19</b>
<b>Seção I – Das Categorias de Ocupação e Uso do Solo .....</b>	<b>19</b>
<b>Seção II – Dos Usos Conformes e Não Conformes.....</b>	<b>20</b>
<b>Capítulo IX – Dos Parâmetros Urbanísticos .....</b>	<b>21</b>
<b>Seção I – Dos Parâmetros Urbanísticos .....</b>	<b>21</b>
<b>Seção II – Do Coeficiente de Aproveitamento .....</b>	<b>21</b>
<b>Seção III – Dos Afastamentos .....</b>	<b>22</b>
<b>Seção IV – Das Vagas de Estacionamento e Faixa de Acumulação de Veículos Leves .....</b>	<b>23</b>
<b>Capítulo X– Dos Usos Não Residenciais .....</b>	<b>24</b>
<b>Capítulo XI - Da Mobilidade e Acessibilidade .....</b>	<b>26</b>
<b>Capítulo XII – Dos Parcelamentos de Características Urbanas nas Áreas Rurais .....</b>	<b>28</b>
<b>TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA .....</b>	<b>31</b>
<b>Capítulo I – Do Direito de Preempção .....</b>	<b>32</b>
<b>Capítulo II – Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso .....</b>	<b>33</b>
<b>Capítulo III – Do Estudo de Impacto de Vizinhança.....</b>	<b>34</b>
<b>Capítulo IV – Dos Instrumentos de Regularização Fundiária .....</b>	<b>36</b>
<b>Seção I – Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) .....</b>	<b>36</b>
<b>Seção II – Dos Planos de Regularização Fundiária de Interesse Social .....</b>	<b>37</b>

Seção III – Da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) .....	37
Seção IV – Da Regularização Fundiária de Interesse Específico - Reurb-E.....	38
Seção V – Da Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I) .....	39
Seção VI – Da Legitimação Fundiária .....	39
Seção VII – Da Legitimação de Posse .....	40
Seção VIII – Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano .....	40
Seção IX – Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM).....	42
Seção X – Da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU).....	43
Seção XI – Da Demarcação Urbanística .....	43
Seção XII – Do Direito Real de Laje .....	45
<b>TÍTULO IV – DA PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE E PREVENÇÃO DE RISCOS.....</b>	<b>47</b>
Capítulo I – Dos Fundamentos .....	47
Capítulo II - Das Diretrizes para a Política Ambiental Municipal .....	47
Capítulo III – Dos Eixos da Política Ambiental Municipal.....	48
<b>TÍTULO V – DO DESENVOLVIMENTO DA CULTURA .....</b>	<b>52</b>
Capítulo I – Da Política Municipal de Cultura .....	52
Capítulo II – Da Política Municipal de Patrimônio Cultural.....	54
<b>TÍTULO VI – DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL.....</b>	<b>57</b>
Capítulo I – Da Educação .....	57
Capítulo II – Da Saúde.....	58
Capítulo III – Da Assistência Social.....	59
Capítulo IV – Da Habitação De Interesse Social.....	59
Capítulo V – Do Esporte e Lazer .....	61
Capítulo VI – Da Segurança Pública .....	61
<b>TÍTULO VII – DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO .....</b>	<b>63</b>
Capítulo I – Do Desenvolvimento Econômico Sustentável .....	63
Capítulo II – Do Desenvolvimento Econômico Rural Sustentável.....	64
Capítulo III – Das Finanças Públicas Municipais .....	65
Capítulo IV – Da Gestão das Políticas Públicas de Desenvolvimento Econômico .....	66
Capítulo V – Do Turismo.....	67
Seção I – Pessoas .....	67
Seção II – Planeta.....	68
Seção III – Prosperidade .....	68

Seção IV – Paz .....	68
Seção V – Parcerias .....	69
<b>TÍTULO VIII – DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR .....</b>	<b>69</b>
Capítulo I – Do Fortalecimento da Administração Municipal .....	70
Capítulo II – Do Setor Responsável pela Implementação do Plano Diretor .....	71
Capítulo III – Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.....	71
Capítulo IV – Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano .....	73
Capítulo V – Do Sistema Municipal de Informações .....	73
<b>TÍTULO IX – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES QUANTO AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....</b>	<b>74</b>
<b>TÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>76</b>
Anexo I – Macrozoneamento Municipal.....	79
Anexo II – Zoneamento Urbano da Sede de Municipal.....	80
Anexo III – Zona de Urbanização Específica para Grandes Empreendimentos .....	81
Anexo IV – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano por Zonas.....	82
Anexo V – Parâmetros Urbanísticos por Zonas .....	83
Anexo VI– Parâmetros Básicos para Novas Vias .....	84
Anexo VII – Vagas Mínimas para Estacionamento .....	85
Anexo VIII – Faixa de Acumulação de Veículos Leves .....	85
Anexo IX – Classificação dos Usos Não Residenciais .....	86
Anexo X – Termo de Referência para a Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) .....	94
Anexo XI – Glossário.....	98

## PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE CORONEL XAVIER CHAVES

### ANTEPROJETO DE LEI Nº..., DE ... DE ..... DE.....

*Institui o Plano Diretor Participativo do município de Coronel Xavier Chaves.*

Atendendo às disposições do artigo 182 da Constituição Federal, do disposto na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica Municipal, a Câmara Municipal de Coronel Xavier Chaves, estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte lei:

#### **TÍTULO I – DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIMENSÕES DO PLANO DIRETOR**

Art. 1º - O Plano Diretor do município de Coronel Xavier Chaves, abrangendo todo o território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento municipal sob os aspectos urbano, ambiental, cultural, social e econômico, promovendo o direito à cidade sustentável definido como o direito à moradia, ao patrimônio e a valorização da identidade cultural, à preservação e regeneração ambiental, à infraestrutura urbana, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações, atendendo as aspirações da sociedade e orientando as ações do poder público e da iniciativa privada.

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

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

- I. o aproveitamento socialmente justo e racional do solo;
- II. o respeito ao patrimônio cultural;
- III. o acesso à moradia;
- IV. a demanda e a acessibilidade aos serviços públicos e equipamentos urbanos e comunitários;
- V. a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, preservando e regenerando o meio ambiente;
- VI. a utilização compatível com a segurança, saúde e bem estar da população.

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

- I. a sustentabilidade, em ação integrada do planejamento e gestão territoriais com as políticas ambientais, culturais, sociais e econômicas;
- II. a inclusão social e combate à desigualdade, com provimento e condições de acesso a moradia, transportes, energia, saneamento e serviços públicos nas áreas de educação, cultura, esportes e lazer, saúde e assistência social;
- III. a gestão democrática e participativa.

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

- I. elevar a segurança e a qualidade ambientais do município por meio de medidas de sustentabilidade e regeneração ambiental, da proteção dos mananciais, do sistema hidrográfico, das áreas de preservação, das áreas produtivas e das áreas que apresentam riscos geotécnicos;
- II. assegurar a mitigação e a capacidade de enfrentamento aos efeitos da mudança climática, relativos à ocorrência de eventos extremos, tanto para o território como para a população, em especial quanto aos grupos de maior vulnerabilidade;
- III. proteger e valorizar o patrimônio cultural do município;
- IV. ordenar a ocupação e o uso do solo urbano e controlar a sua expansão segundo a capacidade de suporte físico, infraestrutura e articulação das diversas porções do território, respeitando as especificidades locais;
- V. assegurar o cumprimento da função social da propriedade conforme definido nos preceitos deste Plano Diretor;
- VI. incentivar o dinamismo econômico do município, considerando suas vocações;
- VIII. implementar a gestão democrática e participativa;
- IX. possibilitar a articulação do desenvolvimento urbano com a transformação digital conforme colocado na Carta Brasileira para Cidades Inteligentes, em seus aspectos econômico, ambiental e sociocultural, buscando a inclusão digital, a utilização da tecnologia da informação e comunicação para uma gestão transparente e colaborativa, oferecer serviços com eficiência, reduzir desigualdades, aumentar a resiliência e melhorar a qualidade de vida de todas as pessoas;
- X. alinhar a política pública com os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável, conforme Agenda 2030, definidos pela Organização das Nações Unidas para um mundo mais sustentável.

Art. 4º - A viabilização de estratégias, considerando os princípios e objetivos fundamentais do Plano Diretor, se apoia em um conjunto de diretrizes e ações nas seguintes dimensões:

- I. do ordenamento territorial, que se refere à organização do espaço municipal e das áreas urbanas e de expansão urbana, incluindo parâmetros urbanísticos e diretrizes para a mobilidade e acessibilidade;
- II. dos instrumentos de política urbana, que se refere ao conjunto de mecanismos e procedimentos para a institucionalização do planejamento urbano previstos no Estatuto da Cidade que poderão ser utilizados no município;
- III. do meio ambiente, que se refere à proteção e regeneração ambiental, tratamento das áreas de risco e enfrentamento à mudança climática;
- IV. do desenvolvimento cultural, que se refere à valorização do patrimônio material e imaterial, bem como do fortalecimento da identidade cultural e acesso às políticas culturais de forma ampla e participativa.
- V. do desenvolvimento econômico, que se refere às atividades econômicas em geral, nas áreas urbanas e rurais, ao turismo e às finanças municipais;
- VI. do desenvolvimento social e proteção aos grupos mais vulneráveis, abrangendo o conjunto das políticas sociais que inclui a educação, a saúde, a assistência social, a habitação de interesse social, o esporte e lazer e as diretrizes para a segurança pública;
- VII. institucional, que se refere à gestão do Plano Diretor.

Parágrafo único – Integra este Plano Diretor o Perfil Municipal, contendo os diagnósticos temáticos e o Relatório do Processo Participativo, que registra a participação social no processo da sua construção.

## TÍTULO II – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 5º - O ordenamento territorial fundamenta-se, dentro dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), principalmente no ODS 6 – Assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todos; no ODS 11 – Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis; e no ODS 15 – Proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, deter e reverter a degradação da terra e deter a perda de biodiversidade.

Art.6º – O ordenamento territorial trata de todo o território municipal e se expressa por meio do Macrozoneamento Municipal, que estabelece macrozonas municipais e por meio do Zoneamento Urbano, que estabelece zonas urbanas de usos diversos, ambos a partir da proteção do patrimônio ambiental e cultural, das vocações, tendências, potencialidades e restrições advindas das diferentes realidades e da capacidade de suporte do território e das infraestruturas instaladas e/ou projetadas.

### Capítulo I - Do Macrozoneamento Municipal

Art.7º – O território municipal estrutura-se por um sistema de Vias de Articulação Municipal, que compreende as rodovias federais e estaduais que cortam o município e as vias municipais, conforme representado no Anexo I – Macrozoneamento Municipal.

Parágrafo único – A ocupação ao longo das Vias de Articulação Municipal deverá respeitar as faixas de domínio das rodovias federais e estaduais e, no caso das vias municipais, manter livre de quaisquer edificações uma faixa lindeira a ambas as suas margens de 2m (dois metros), para segurança da trafegabilidade.

Art.8º – O território municipal divide-se nas seguintes Macrozonas, conforme Anexo I – Macrozoneamento Municipal:

- I. Macrozona Urbana (MZU);
- II. Macrozona Rural (MZR);
- III. Macrozona de Recuperação Hídrica Estratégica (MZRHE);
- IV. Macrozonas de Segurança Hídrica e Geotécnica (MZSHG);
- V. Macrozonas de Proteção Ambiental (MZPA).

Art.9º – A Macrozona Urbana (MZU) corresponde às áreas delimitadas pelos polígonos dos seguintes perímetros urbanos:

- I. da Sede Municipal, que inclui o respectivo núcleo urbano com ocupação consolidada e demais porções do território comprometidas com esses usos, destinadas à expansão urbana, em função dos processos de ocupação do solo instalados e planejados, correspondente à Zona Urbana da Sede Municipal;
- II. da Zona de Urbanização Específica para Grandes Empreendimentos, conforme descrita no Capítulo II;
- III. Áreas Urbanas Isoladas previamente aprovadas à sanção deste Plano Diretor, previstas na Lei Municipal nº 489 de 06 de Agosto de 1998; Lei Municipal nº 742 de 29 de Março de 2007, e Lei Municipal nº 972 de 04 de Novembro 2011.

§ 1º – O perímetro urbano da Sede Municipal insere-se nas Macrozonas de Segurança Hídrica e Geotécnica 2 e Segurança Hídrica e Geotécnica 1, e seus processos de ocupação deverão respeitar todas as condicionantes e restrições estabelecidas neste Plano Diretor para as mesmas.

§ 3º - São comunidades rurais Água Limpa, Cachoeira, Barreiro, Invernada, Cuba, Pinheiros, Jacuba, São Caetano, Planalto de Fátima, Olhos d'Água, Quebra-Machado, Sumidouro, Brumado, Correias e Capoeirinha.

Art.10 – A Macrozona Rural (MZR) corresponde às áreas pertencentes ao território municipal, destinadas às atividades agropecuárias, de silvicultura e de reflorestamento, bem como de agro e ecoturismo, respeitada a legislação ambiental federal, estadual e municipal, em especial com relação aos processos de licenciamento ambiental dessas atividades, ouvidos os conselhos pertinentes, sendo vedado o uso urbano e onde o módulo mínimo de parcelamento do solo é de 2ha (dois hectares), conforme definido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art.11 – A Macrozona de Recuperação Hídrica Estratégica (MZRHE) corresponde às áreas rurais localizadas na porção norte do território municipal, constituídas pela totalidade das microbacias dos Córregos Brumado, do Correio e Pasto dos Bois, cuja toponímia corresponde às bases cartográficas planialtimétricas IBGE/DSG/BDGEx Mobile, contribuintes pela margem esquerda do Ribeirão do Mosquito, a montante da Sede Municipal, que deverão ser objeto de tratamento específico, visando a sua proteção, sob o aspecto da disponibilidade hídrica, da qualidade das águas superficiais e subterrâneas, com medidas de restauração da cobertura vegetal, infiltração e retenção da água no solo, de prevenção da erosão dos solos, do assoreamento e da poluição dos corpos d'água.

Parágrafo único – O tratamento específico destacado no *caput* deste artigo refere-se à exigência da implementação progressiva e contínua nas propriedades, de tecnologias e medidas consagradas em estudos científicos e recomendadas por órgãos de assessoramento e assistência técnica rural, visando à proteção às nascentes e ao aumento da retenção de água das chuvas na microbacia, com significativa melhora na infiltração no solo e substantiva redução do escoamento superficial, da erosão, da compactação, da impermeabilização e da perda do solo, da contaminação do solo e/ou poluição das águas superficiais e subterrâneas, tais como:

- I. plantio em curvas de nível;
- II. construção de barraginhas e bacias de acumulação das águas de chuva;
- III. restauração de cobertura florestal;
- IV. cercamento de nascentes;
- V. recuperação de pastagens degradadas;
- VI. construção e manutenção de caixas secas nas estradas;
- VII. instalação de caixas de coleta de resíduos das atividades agropecuárias;
- VIII. instalação de fossas sépticas seguras ou biodigestores para os esgotos domésticos;
- IX. sistemas e compostagem para resíduos orgânicos;
- X. manejo seguro e sustentável de agrotóxicos, do descarte e destinação de suas respectivas embalagens.

Art.12 – As Macrozonas de Segurança Hídrica e Geotécnica (MZSHG) correspondem às áreas rurais e urbanas no Município, que serão objeto de tratamento específico, visando a sua proteção, sob o aspecto do controle da vazão dos cursos d'água principais e dos seus contribuintes, como também sob os aspectos da segurança geotécnica e da qualidade das águas, com medidas de prevenção da erosão dos solos, do assoreamento e da obstrução dos cursos d'água, das inundações, da instabilidade nos terrenos e dos escorregamentos nas encostas.

§1º – As Macrozonas de Segurança Hídrica e Geotécnica (MZSHG) são compostas pelas seguintes bacias e microbacias hidrográficas e porções do território municipal, cuja toponímia corresponde às bases cartográficas planialtimétricas IBGE/DSG/BDGEx Mobile:

- I. Macrozona de Segurança Hídrica e Geotécnica 1 (MZSHG 1) – corresponde a áreas rurais e urbanas no Município, pertencentes à totalidade das microbacias dos Córregos da Cachoeira e do Retiro, também contribuintes pela margem esquerda do Córrego do Mosquito, a montante da cidade.
- II. Macrozona de Segurança Hídrica e Geotécnica 2 (MZSHG 2) – corresponde às áreas rurais e urbanas da microbacia do Córrego do Sapateiro, visando a proteção deste, sob o aspecto da qualidade das suas águas, do controle da vazão do seu canal principal e da prevenção quanto ao escoamento superficial excessivo, a transbordamentos, inundações e instabilidade das encostas na área urbana da sede municipal;
- III. Macrozona de Segurança Hídrica e Geotécnica 3 (MZSHG 3) – corresponde à microbacia do Riacho do Pinheiro, em sua porção do território de Coronel Xavier Chaves, incluindo os Córregos Cascalho Preto e Coalhada, visando medidas de prevenção a escorregamentos de encostas e inundações nas baixadas a jusante, principalmente na área urbana da sede municipal.
- IV. Macrozona de Segurança Hídrica e Geotécnica 4 (MZSHG 4) - é constituída por toda a microbacia do Córrego Roça Grande ou Cuba e terras a oeste, até o Rio Santo Antônio, que faz a divisa com o município de Ritópolis.

§2º – O tratamento específico destacado no caput deste artigo refere-se à exigência da implementação progressiva e contínua nas propriedades urbanas e rurais, de tecnologias e medidas de drenagem consagradas em estudos científicos e em aplicações bem-sucedidas, visando à estabilidade das encostas, taludes e superfícies inclinadas, à redução do escoamento superficial, com redução o risco de escorregamentos e de corridas de massa. Visam também à retenção do maior volume possível de águas pluviais antes de chegarem aos fundos de vales e calhas dos cursos d'água, e possibilitando o controle das enchentes e inundações na área urbana ocupada, com:

- I. instalação de drenagem e contenções adequadas nas encostas;
- II. construção de bacias de captação e contenção;
- III. construção de parques e praças inundáveis;
- IV. instalação de pisos e pavimentações permeáveis;
- V. instalação de jardins verticais;
- VI. instalação de reservatórios de água de chuva nos imóveis;
- VII. instalação de bueiros inteligentes.

Art.13 – A Macrozona de Proteção Ambiental (MZPA) compreende as Áreas de Preservação Permanente (APP) definidas na legislação federal, estadual e municipal que integram as demais macrozonas.

§ 1º - Integra ainda as Áreas de Preservação Permanente (APP), o mosaico de Unidades de Conservação que compreende a Área de Proteção Ambiental (APA) Serra de São José e o Refúgio da Vida Silvestre (REVIS) Libélulas da Serra de São José, administradas pelo Instituto Estadual de Florestas (IEF).

§ 2º - São parte da MZPA as áreas de altitude acima da cota de 1.000m (hum mil metros), as quais possuem alta relevância ambiental, em especial em função dos divisores de águas e nascentes presentes, assim como valores relacionados à paisagem e beleza cênica, compreendendo:

- I. MZPA 1 – Elevações entre as comunidades rurais de Água Limpa e Barreiro, divisores de águas entre os Córregos da Água Limpa, do Serrinha e Canhambola;
- II. MZPA 2 – Elevação da Serra do Retiro;

III. MZPA 3 – Elevação na qual está localizado o Mirante Nossa Senhora, a noroeste da área urbana da sede municipal de Coronel Xavier Chaves;

§ 3º - As regiões citadas nos incisos I e II do § 2º do caput deverão ter sua proteção fortalecida, pelo papel que cumprem na qualidade ambiental do Município, por meio da instituição de Parque Ecológico, Horto Florestal ou Estação Experimental, visando:

- I. a conservação, manutenção, recuperação e melhoria das condições ambientais;
- II. a conservação do solo;
- III. a conservação de locais de belezas cênicas;
- IV. o uso múltiplo e racional dos recursos naturais;
- V. a proteção de nascentes;
- VI. a preservação da paisagem natural e cultural;
- VII. o desenvolvimento de programas e ações e educação ambiental.

§ 4º - Na MZPA 3, contígua à Sede Municipal e correspondente ao Morro do Mirante, deverá ser implantado um Parque Municipal, com o objetivo de desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental, de recreação em contato com a natureza e de turismo ecológico.

§ 5º - Deverão ser definidos para cada unidade instituída:

- I. Plano de Manejo, mediante o qual, com fundamento nos objetivos colocados, será estabelecido o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à sua gestão;
- II. Zona de Amortecimento, como entorno da Unidade de Conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre ela.

§ 6º - O Conselho do Meio Ambiente deverá estabelecer prioridades para a instituição dessas unidades.

## **Capítulo II - Dos Perímetros Urbanos**

Art. 15 - Os perímetros urbanos no município de Coronel Xavier Chaves compreendem, conforme disposto no art. 9º e definidos em legislação municipal específica:

- I. a Sede Municipal, conforme Anexo II e para a qual é detalhado o Zoneamento Urbano, conforme Capítulo III deste Plano Diretor e seguintes;
- II. a Zona de Urbanização Específica para Grandes Empreendimentos, conforme Anexo III deste Plano Diretor, destinada exclusivamente ao uso industrial, com conversão integral da reserva legal em áreas de proteção ambiental e impedimento do parcelamento do solo;
- III. Áreas Urbanas Isoladas previamente aprovadas à sanção deste Plano Diretor, previstas na Lei Municipal nº 489 de 06 de Agosto de 1998; Lei Municipal nº 742 de 29 de Março de 2007, e Lei Municipal nº 972 de 04 de Novembro 2011.

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

§ 2º - A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos, quando inseridas nos perímetros urbanos, deverá seguir as seguintes etapas:

- I. apresentar pedido de descaracterização de imóvel rural para urbano no setor responsável do Executivo municipal;
- II. obtendo o deferimento, o interessado deverá providenciar a abertura de nova matrícula;
- III. em seguida, o interessado deverá procurar o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) a fim de realizar o pedido de cancelamento por descaracterização de imóvel rural para urbano, junto ao Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), em uma Superintendência Regional do Incra.

Art. 16 – Os loteamentos dispersos em áreas rurais estão tratados no Capítulo XII deste Título.

### **Capítulo III - Do Zoneamento Urbano**

Art.17 – O Zoneamento Urbano detalha o zoneamento da Zona Urbana da Sede Municipal, segundo suas características específicas, definindo condições de ocupação e adensamento em função dessas características, da capacidade de suporte físico, da infraestrutura existente e/ou a ser ofertada e da articulação das diversas porções do território.

Parágrafo único – Os processos de ocupação nas zonas urbanas estabelecidas neste Plano Diretor deverão respeitar, ainda, o disposto no Capítulo I - Do Macrozoneamento Municipal deste Título, quanto às Macrozonas de Segurança Hídrica e Geotécnica (MZSHG) 2 e no Título IV – Da Proteção ao Meio Ambiente e Prevenção de Riscos.

Art. 18 – O Zoneamento Urbano da Sede Municipal compreende as seguintes Zonas, conforme Anexo II – Zoneamento Urbano da Sede Municipal:

- I. Zona de Proteção do Núcleo Histórico (ZPNH) – corresponde à área caracterizada pela ocupação urbana consolidada e destinada à proteção do patrimônio cultural edificado, qualificado por exemplares de edificações com tipologias de diversos períodos que, em conjunto, compõem a ambiência paisagística e seu referencial histórico e, cuja morfologia urbana, áreas públicas e edificações devem ser preservadas;
- II. Zona de Adensamento Controlado (ZAC) – corresponde às áreas da Sede Municipal com maior concentração de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos, que já alcançaram um relativo grau de urbanização, ou que podem vir a ser ocupadas com usos residenciais, não residenciais e mistos, de forma que o controle do adensamento contribua para assegurar uma ocupação qualificada do ambiente urbano;
- III. Zona Adensável (ZA) – corresponde às áreas urbanas atualmente não ocupadas, cujo limite equivale aos limites do Loteamento Passaredo fase 1 e fase 2, onde se estimula o crescimento do município por meio de parâmetros urbanísticos de ocupação mais permissivos e usos diversificados;
- IV. Zona de Equipamentos Econômicos (ZEE) – corresponde à área delimitada no bairro Vila Mendes, destinada à implantação ou expansão de empreendimentos empresariais de médio porte, indústrias conviventes com o uso residencial e instalações de logística, com controle do grau de incomodidade de modo a permitir a proximidade com o uso residencial, definido mediante Autorização da Secretaria de Meio Ambiente;
- V. Zona de Equipamentos Institucionais (ZEIN) - corresponde à área delimitada no bairro Vila Mendes, pertencente à Prefeitura Municipal, na qual podem ser instalados equipamentos institucionais públicos ou privados, de atendimento às demandas de interesse público;
- VI. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) – corresponde às áreas públicas ou privadas, destinadas à habitação de interesse social para população com renda familiar de até três salários mínimos, incluindo conjuntos habitacionais e núcleos urbanos informais,

conforme definido na Lei Federal nº 13.465/2017, deficitários em infraestrutura, equipamentos e/ou serviços urbanos, sendo:

- a) ZEIS-1 – para ocupações existentes;
  - b) ZEIS-2 – para futuras ocupações.
- VII. Zona de Proteção Ambiental Urbana (ZPAU) – corresponde às áreas cujo objetivo é controlar o crescimento e o adensamento urbano, evitando que o processo de urbanização contribua para o incremento de problemas socioambientais, protegidas pela legislação ambiental, federal, estadual e municipal, inseridas nas áreas urbanas, e destinadas à proteção dos cursos d’água e nascentes e/ou com a finalidade ou propícias à implantação de parques municipais e espaços públicos para atividades de esporte e lazer, sendo:
- a) Zona de Proteção Ambiental Urbana 1 (ZPAU-1) – correspondente à Área de Preservação Permanente (APP) do Ribeirão Mosquito, numa faixa marginal de 50 (cinquenta) metros, onde deve ser respeitado o objetivo de se manter o Ribeirão Mosquito em seu curso natural;
  - b) Zona de Proteção Ambiental Urbana 2 (ZPAU 2) – correspondente à área verde do Loteamento Passaredo, onde deve ser estimulado o acesso público por meio de parcerias entre os proprietários e o poder público para a implantação de equipamentos de lazer, de cultura e parques urbanos para a fruição comum e coletiva.
- VIII. Zona de Expansão Urbana (ZEU) – corresponde às áreas não ocupadas dentro do perímetro urbano da Sede Municipal e propícias à ocupação urbana pelas condições do sítio natural e possibilidade de instalação de infraestrutura, respeitando-se as Áreas de Preservação Permanente (APP) previstas na legislação ambiental, as áreas de risco de inundação e aquelas com declividade acima de 30% (trinta por cento), se houver, sendo aptas para a realização de novos parcelamentos do solo capazes de possibilitar o crescimento sustentável da cidade e destinados à instalação de usos diversificados.

Art. 19 – Na Zona de Proteção do Núcleo Histórico (ZPNH) deve ser mantida a morfologia das áreas públicas, que corresponde ao seu desenho e ao sistema viário que as circunda e/ou corta.

§1º - Os lotes situados na ZPNH não podem ser objeto de desdobro, nem de remembramento, considerando, no contexto dessa zona:

- I. desdobro é o fracionamento de lote registrado no Cartório de Registro de Imóveis, sem abertura de novas vias nem prolongamento das vias já existentes;
- II. remembramento é a união de dois ou mais lotes contíguos registrados no Cartório de Registro de Imóveis, para formação de um único lote, sem abertura de novas vias ou prolongamento de vias existentes.

§2º - Não é permitida a abertura de novas ruas, acessos ou becos, sendo que as existentes deverão buscar a adequação à Lei Federal 10.098/2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

§3º - A instalação de estruturas ou mobiliários urbanos fixos deverá ser encaminhada para deliberação e aprovação pelo Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural, acompanhada dos respectivos projetos ou estudos.

Art. 20 - A volumetria, altimetria, número de pavimentos, afastamentos e a taxa de ocupação das edificações existentes na ZPNH devem ser mantidas tal como se encontram na data de aprovação desta lei, considerando as exceções nela previstas.

§1º - A alteração da volumetria, altimetria e número de pavimentos das edificações existentes pode ser autorizada, desde que não comprometa a ambiência do conjunto, a critério do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural, para onde devem ser encaminhadas as solicitações das alterações pretendidas e a sua justificativa, acompanhadas de:

- I. certidão do imóvel em nome do requerente;
- II. justificativa para a alteração pretendida e comprovação de que vem a bem não apenas do proprietário, mas também da coletividade;
- III. croqui de localização da edificação no lote e das demais edificações da quadra em que se situa o imóvel;
- IV. levantamento da edificação tal como se encontra e laudo de conservação;
- V. projeto de alteração assinado por arquiteto ou engenheiro especialista em patrimônio cultural, com registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), acompanhado de memorial descritivo;
- VI. quaisquer outros documentos ou procedimentos que o Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural entenda que sejam pertinentes e necessários.

§2º - Pode ser autorizada a alteração da Taxa de Ocupação das edificações, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade mínima e assegurando a vegetação de porte na área permeável dos lotes, em especial nos fundos de terreno e quintais, desde que não comprometa os parâmetros citados nos arts. 19 e 20, devendo a solicitação ser encaminhada e autorizada pelo Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural, acompanhada dos mesmos documentos citados no §1º do caput deste artigo, acrescidos de um levantamento da arborização existente no lote.

§3º - A altimetria na ZPNH não pode ultrapassar 8 (oito) metros e o número de pavimentos não pode ultrapassar 2 (dois) pavimentos.

§4º - A alteração dos afastamentos laterais e de fundos pode ser autorizada pelo Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural, desde que a não provoque impacto negativo nas condições de ventilação e insolação da edificação, em relação ao seu entorno imediato.

§5º - As intervenções realizadas sem aprovação prévia do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural ficam sujeitas a paralisação, embargo, demolição da parte construída, além de reconstrução obrigatória da parte atingida, quando for o caso, sem prejuízo das multas pertinentes.

§6º - A Prefeitura é responsável pela fiscalização dos imóveis situados ZPNH, sendo que as intervenções que não estiverem compatíveis com os projetos previamente aprovados deverão ser paralisadas.

Art. 22 – As novas construções não poderão obstruir ou restringir a visibilidade, nem sobressair em relação aos bens de interesse de preservação isolada situados na ZPNH, que são aqueles tombados individualmente ou inventariados, assim como não podem interferir nos eixos de visadas da paisagem, como as praças, as igrejas e a ferrovia.

§1º - As novas edificações não poderão interferir negativamente no conforto ambiental do Núcleo Histórico, quanto a insolação, ventilação e salubridade.

§2º - A altura máxima para novas construções e o número máximo de pavimentos devem respeitar os mesmos parâmetros nesta Lei, correspondendo a altura máxima a 8,0 m (oito metros) e número máximo de pavimentos a 2 (dois), respeitando ainda:

- I. as novas edificações serão construídas preferencialmente na testada dos lotes, desde que não interfiram negativamente na leitura e integridade do conjunto, e devem respeitar afastamentos laterais de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver aberturas e/ou a edificação vizinha possuir interesse de preservação isolada, que são aquelas tombadas individualmente ou inventariadas, ou optar por suprimir o afastamento lateral quando não houver aberturas e/ou a edificação vizinha não for de interesse de preservação isolada;
- II. a altura das novas construções é contada a partir da menor cota da testada (alinhamento frontal) do terreno e no caso de bens localizados em esquinas, a referência para a altura máxima adotada será o ponto de interseção das ruas;
- III. caso o Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural entenda que os parâmetros de afastamento da nova construção interferem negativamente na leitura e integridade do conjunto, podem indicar outro critério, inclusive o de afastamento frontal escalonado, sendo o primeiro pavimento alinhado com a testada e o pavimento superior afastado pelo menos 1 (um) metro em relação ao primeiro.

Art. 23 - Na ZPNH deve ser mantida a diversificação de usos e atividades, de modo a assegurar sua atratividade como centro urbano, sem prejuízo da sua qualidade ambiental e ambiência como centro histórico.

Art. 24- Na ZPNH não é permitida a instalação de atividades atradoras de tráfego pesado e de atividades potencialmente poluidoras ou incompatíveis com a ambiência desejada.

Art. 25 – Na Zona de Adensamento Controlado (ZAC) e nas Zona Adensável (ZA) são permitidos usos múltiplos, sendo a ZA mais permissiva.

Art. 26 – Pela sua proximidade com áreas ocupadas com uso residencial, os empreendimentos que se instalarem na Zona de Equipamentos Econômicos (ZEE) devem se submeter à autorização da Secretaria de Meio Ambiente, apresentando os documentos que forem considerados necessários para a sua análise.

Parágrafo único – A Secretaria de Meio Ambiente responde solidariamente pelos incômodos que as atividades por ela autorizadas venham causar na vizinhança.

Art. 27 – Se a atividade a ser instalada na Zona de Equipamentos Institucionais (ZEIN) for exercida por um ente privado, este deverá se submeter a um processo licitatório na modalidade estipulada pela prefeitura, que estabelecerá os critérios para a Concessão de Direito Real de Uso, ou outro definido no edital de licitação.

Art. 28 - A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) deverá integrar programas municipais de habitação de interesse social e/ou programas municipais de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), conforme Lei Federal nº 13.465/2017, sendo que as intervenções no território deverão se dar de forma integrada a programas e projetos das demais políticas sociais e de geração de renda.

§1º – Os programas de regularização jurídica, urbanística e ambiental na ZEIS 1 poderão utilizar parâmetros especiais, mediante cadastramento e no âmbito de programas de regularização de interesse social, sendo que outras ZEIS 1 na Sede Municipal, que não se encontrem mapeadas no Plano Diretor, poderão ser objeto de cadastro, passando a integrar essa classificação por meio de decreto.

§2º – Para a ZEIS 2, com previsão de projetos futuros, deverá ser utilizado parâmetros definidos no seu plano de ocupação, aplicando-se a elas:

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

Art. 29 – A Zona de Expansão Urbana (ZEU) será ocupada por meio da implantação de projetos de parcelamento do solo fundamentados na legislação federal, estadual e municipal pertinentes, a partir de diretrizes específicas expedidas pelo setor competente da Prefeitura Municipal, obedecendo aos preceitos do Plano Diretor e deverão conter, dentre outros:

- I. indicação de áreas que deverão ser utilizadas para articulação viária da gleba com as áreas urbanas já ocupadas;
- II. indicação de áreas a serem protegidas com relação ao patrimônio cultural e ambiental;
- III. indicação de áreas necessárias à instalação de infraestrutura;
- IV. indicação de áreas necessárias à implantação de equipamentos e instalações de interesse público;
- V. definição dos parâmetros dos lotes e das vias;
- VI. definição de parâmetros de uso e ocupação do solo.

Art. 30 - Na ZEU poderá haver a previsão para a instalação de empreendimentos econômicos e/ou sociais de porte, assim como empreendimentos residenciais e/ou de uso misto com parâmetros ampliados de adensamento, desde que obedecidos princípios e objetivos estabelecidos do Plano Diretor e mediante avaliação e definição de diretrizes pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 31 - Ao ser parcelado, o terreno situado na ZEU receberá novo zoneamento, a ser definido pela Administração Pública Municipal por meio do decreto que confirma a aprovação do parcelamento, considerando apenas as zonas previstas nesta Lei.

Art. 32 – Os usos permitidos por zona estão definidos no Anexo IV – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano por Zonas e os parâmetros construtivos para as zonas estão discriminados no Anexo V – Parâmetros Urbanísticos por Zonas.

#### **Capítulo IV – Das Áreas de Interesse Especial**

Art. 33 – As Áreas de Interesse Especial são áreas da categoria de sobrezoneamento, ou seja, sobrepostas ao zoneamento, sendo elas:

- I. Áreas de Interesse Ambiental (AIA) – correspondem às áreas de interesse de preservação do patrimônio ambiental urbano, equivalentes aos lotes marginais aos cursos d’água presentes na área urbana da Sede Municipal, como o Córrego Sapateiro, onde é possível assegurar uma faixa marginal variando de 30 (trinta) metros, sobreposta à Área de Preservação Permanente (APP) do curso d’água, excetuando-se aquelas que se configuram como Zona de Proteção Ambiental;
- II. Áreas de Interesse Cultural (AIC) – correspondem às áreas que se sobrepõem ao zoneamento municipal na Sede Municipal com vistas a reforçar seu caráter de referência cultural no contexto urbano, correspondendo à AIC Vila Fatima, sobreposta

ao bairro Vila Fátima, que define diretrizes que valorizam o seu histórico de ocupação e idiosincrasias culturais da população.

§1º – A AIA Sapateiro corresponde a uma faixa marginal de 30 (trinta) metros ao longo do Córrego do Sapateiro, sendo que se aplica a ela e a outras AIA que eventualmente venham a ser criadas, as seguintes diretrizes:

- I. o acesso de pessoas e animais à AIA só é permitido para obtenção de água e para realização de atividades de baixo impacto ambiental;
- II. só podem ser instaladas atividades ou empreendimentos na AIA que atendam aos critérios de utilidade pública, de interesse social, excetuando habitação, ou de baixíssimo impacto ambiental.
- III. nas atividades instaladas por força do inciso anterior, o recuo mínimo das margens do curso d'água é de 5m (cinco metros), a taxa de permeabilidade mínima igual a 50% (cinquenta por cento) e o número máximo de pavimentos é igual a 1 (um);
- IV. a vegetação situada na AIA deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

§2º – Aplica-se à AIC Vila Fatima, as seguintes ações:

- I. a realização do inventário, registro e tombamento dos bens culturais materiais e imateriais valorizados pelos moradores;
- II. a elaboração de projetos urbanísticos-ambientais de requalificação das áreas públicas;
- III. a elaboração de projeto de sinalização e comunicação visual dos bens culturais e das áreas públicas;
- IV. a elaboração de um programa de gestão das atividades e eventos culturais que são realizadas na localidade de Vila Fatima.

Art. 34 – As Áreas de Interesse Ambiental e de Interesse Cultural são criadas para fins de diretrizes e ações mais específicas em relação às zonas sobre quais se sobrepõem, podendo restringir usos.

§1º – As Áreas de Interesse Ambiental podem restringir, além dos usos, os parâmetros urbanísticos das zonas as quais se sobrepõem, quando for o caso;

§2º – As Áreas de Interesse Cultural não possuem o condão de alterar os parâmetros urbanísticos de ocupação das zonas sobre as quais se sobrepõem.

Art. 35 – Outras Áreas de Interesse Ambiental ou de Interesse Cultural podem ser criadas por meio de decreto, caso os Poderes Executivo, Legislativo ou a Comunidade identifiquem áreas que mereçam um tratamento particularizado, sob a ótica ambiental e/ou cultural, que justifique a sua delimitação, sendo necessária a validação dos conselhos atinentes à matéria.

## **Capítulo V - Dos Espaços Públicos**

Art. 36 – O município deverá promover ações de qualificação dos espaços públicos, tendo como objetivo ampliar a segurança dos deslocamentos, a inclusão e a sua apropriação pela população, considerando as questões de acessibilidade, etárias, de gênero e de cor.

Art. 37 - As ações de qualificação do espaço público devem ocorrer em consonância com os seguintes princípios:

- I. melhoria dos padrões de acessibilidade das áreas públicas e das áreas de uso público;

- II. garantia de acesso às benfeitorias urbanas e a integração e articulação das áreas de ocupadas por população de baixa renda e das áreas periféricas carentes;
- III. valorização do patrimônio cultural material e imaterial local;
- IV. permanência da população residente e dinamização das atividades existentes, preferencialmente em compatibilidade com a vocação local;
- V. priorização da circulação de pedestres;
- VI. melhoria da acessibilidade ao sistema de transporte coletivo;
- VII. criação e ampliação de áreas verdes, de equipamentos comunitários e espaços públicos em geral, garantido o livre acesso a eles para o conjunto da população;
- VIII. manutenção ou recuperação da qualidade ambiental e paisagística local;
- IX. priorização da utilização de soluções e materiais de natureza sustentável, inclusive de pavimentos de natureza permeável, de forma a contribuir para a drenagem urbana;
- X. incentivo à adoção de praças e áreas verdes.

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

Art. 38 - Respeitadas as normas, condições e exigências estabelecidas neste Plano Diretor, quaisquer atividades poderão se instalar nas zonas aqui definidas, considerando em especial:

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

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

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

## **Capítulo VII – Do Remembramento**

Art. 39 - O Executivo poderá autorizar edificação em dois ou mais lotes situados na mesma zona ou em zonas distintas, desde que seja efetuado o remembramento desses lotes, sendo que o terreno resultante do remembramento passará a pertencer à zona em que pelo menos dois terços de sua área estiver situada.

Art. 40 - No caso de edificação em dois ou mais lotes, será exigido o remembramento quando, em quaisquer dos lotes, tomado isoladamente, a edificação ficar em desacordo com os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos nesta lei.

## Capítulo VIII – Da Ocupação e Uso do Solo

Art. 41 - A ocupação e uso do solo em cada zona estão regulamentados na classificação das atividades em categorias de uso e da sua distribuição entre as zonas, conforme Anexo IV – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano por Zonas.

Art. 42 - A distribuição dos usos entre as Zonas se dá mediante a classificação dos usos em:

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

§ 1º - Os usos admitidos sob condições deverão ser submetidos à análise do setor responsável pela aplicação deste Plano Diretor, para identificação dos impactos gerados e das medidas de controle de impactos necessárias, mediante consulta formal ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, ouvidos demais conselhos pertinentes.

§ 2º - A análise de que trata o parágrafo anterior deverá considerar o estabelecido no Capítulo X – Dos Usos Não Residenciais, deste Título.

### Seção I – Das Categorias de Ocupação e Uso do Solo

Art. 43 - As categorias de uso no município de Coronel Xavier Chaves são as seguintes:

- I. Uso Residencial, que se refere ao uso destinado à moradia, podendo ser:
  - a) Uso Residencial Unifamiliar, que corresponde ao uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes, incluídos os condomínios de lotes compostos exclusivamente por unidades residenciais deste tipo, até 2 (dois) pavimentos;
  - b) Uso Residencial Multifamiliar Horizontal, no caso de várias moradias por lote, que podem agrupar-se horizontalmente, em vilas ou casas geminadas, até 2 (dois) pavimentos;
  - c) Uso Residencial Multifamiliar Vertical, correspondendo a várias moradias por lote, agrupadas verticalmente, sendo:
    - i. Residencial Multifamiliar Vertical 1 – até 3 (três) pavimentos;
    - ii. Residencial Multifamiliar Vertical 2 – até 5 (cinco) pavimentos, sendo obrigatória a instalação de elevador.
- II. Uso Econômico, que engloba as atividades de comércio e/ou serviços e/ou industriais, podendo ser de pequeno, médio ou grande porte e especiais, conforme os impactos que apresentem e sua área construída, sendo:
  - a) de Pequeno Porte – atividades com área construída máxima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), não produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes, que se destinam ao atendimento das necessidades cotidianas da população, não conflitantes com o uso residencial;
  - b) de Médio Porte – atividades com área construída máxima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e que, independente da sua área construída, podem gerar

- impactos na circulação de pessoas e veículos, na geração de efluentes diversos e na emissão de ruídos, podendo ser demandadas, pelo poder público, a apresentarem projetos específicos relacionados com os impactos que podem vir a causar;
- c) de Grande Porte – atividades que podem apresentar impactos em maior escala com relação à circulação de pessoas e veículos; ao comprometimento da infraestrutura instalada; a emissão de efluentes diversos poluidores nos estados sólido, líquido ou gasoso, inclusive odores, radiações ionizantes ou não ionizantes; de ruídos e vibrações; e de resíduos sólidos especiais, demandando necessariamente a apresentação de estudos e/ou projetos técnicos específicos que contemplem medidas mitigadoras em função de suas características e processos de licenciamento;
  - d) Especiais – atividades que superam as condições das categorias acima descritas, pelo seu potencial de risco e poluidor, exigindo condições especiais de instalação e licenciamento ambiental.
- III. Uso Misto, que corresponde à associação dos dois anteriores;
- IV. Uso Institucional, que compreende os espaços e instalações destinadas à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião, esportes e lazer, com especial atenção na sua implantação quanto aos aspectos da segurança de seus usuários e medidas de mitigação de impactos, sempre que for o caso, sendo:
- a) Institucional de Pequeno e Médio Porte – para atendimento local e municipal;
  - b) Institucional de Grande Porte – para atendimento regional, em especial no que se refere à saúde e à educação.

## **Seção II – Dos Usos Conformes e Não Conformes**

Art. 44 - O uso do imóvel classificar-se-á em uma das seguintes condições, observada a zona em que esteja situado:

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

Art. 45 - O uso não conforme será tolerado desde que sua existência seja comprovada anteriormente à data da publicação desta Lei, mediante documento expedido pelo órgão municipal competente.

§ 1º - Entende-se por existência regular:

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

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

Art. 46 - Os imóveis de uso não conforme não poderão ser ampliados ou reformados de modo a agravar a sua não conformidade em relação à legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas necessárias à segurança e à higiene da edificação, de suas instalações e equipamentos, bem como à segurança do patrimônio ou da integridade física de terceiros.

Art. 47 - O uso não conforme deverá adequar-se às condições ambientais exigidas para a zona em que esteja localizado, bem como aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação municipal vigente, mediante análise pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

## **Capítulo IX – Dos Parâmetros Urbanísticos**

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

Art. 48 - Os parâmetros urbanísticos destinados a controlar a ocupação e o uso do solo em cada zona, com o objetivo de garantir a preservação do meio ambiente e do patrimônio histórico e cultural, o conforto, a salubridade e a qualidade de vida para todos os cidadãos estão estabelecidos no Anexo V – Parâmetros Urbanísticos por Zonas e são:

- I. Taxa de Ocupação Máxima (TO Max), que corresponde à parcela do terreno que poderá ser ocupada pela edificação e que deve ser conjugada com as exigências de afastamentos frontais, laterais e de fundos, se houver, prevalecendo o valor mais restritivo, sendo vedada a ocupação do espaço público por qualquer elemento das edificações;
- II. Coeficiente de Aproveitamento (CA), que corresponde ao índice que, multiplicado pela área do terreno, indica a área total construída admitida;
- III. Gabarito (GAB), que corresponde ao número máximo de pavimentos;
- IV. Afastamentos, que são as faixas entre a edificação e os limites laterais e de fundos do lote (afastamentos laterais e de fundos) e entre a edificação e os alinhamentos do lote no logradouro público (afastamento frontal);
- V. Taxa de Permeabilidade (TP), que corresponde à porção do terreno que deverá sempre ser conservada em seu estado natural com relação à permeabilidade do solo.

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

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

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

Art. 49 - Para efeito de cálculo do CA, não serão computados como área total da construção:

- I. a área de circulação coletiva horizontal e/ou vertical das edificações residenciais multifamiliares;
- II. as áreas destinadas a casa de máquinas, subestação, compartimento de lixo e caixa d'água;
- III. sacadas e varandas balanceadas, quando vedadas externamente apenas por guarda-corpo ou peitoril, com área de até 5% (cinco por cento) da área do pavimento, excluída a ZPNH;
- IV. sobreloja que faça parte da loja com pé direito máximo de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) e que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja;
- V. o subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos até o limite correspondente ao mínimo exigido para as vagas de estacionamento de veículos estabelecido no Anexo VII - Vagas Mínimas para Estacionamento e desde que sua laje de cobertura não esteja situada em nível superior ao do ponto mais baixo de qualquer alinhamento do lote;
- VI. a área coberta prevista para estacionamento e manobras de veículos não situada no subsolo, respeitadas a Taxa de Ocupação e a Taxa de Permeabilidade, quando destinado

a estacionamento de veículos até o limite correspondente ao mínimo exigido para as vagas de estacionamento de veículos estabelecido no Anexo VII - Vagas Mínimas para Estacionamento, somadas às vagas situadas no subsolo quando for o caso;

- VII. um único pavimento acrescido ao Gabarito no caso de terrenos em declive com relação ao logradouro público, respeitados os demais parâmetros estabelecidos neste Plano Diretor, excluída a ZPNH.

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

- I. a área será computada uma única vez quando se tratar de:
  - a) primeiro pavimento destinado a comércio ou serviço, com pé direito até 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);
  - b) edificação destinada a indústria, casa de shows e espetáculos ou atividade que, a juízo do órgão municipal competente, exija pé direito elevado.
- II. para as demais situações, a área será computada em dobro.

### **Seção III – Dos Afastamentos**

Art. 51 - Os afastamentos mínimos frontais, laterais e de fundos estão definidos no Anexo V – Parâmetros Urbanísticos por Zonas.

§ 1º - As áreas de afastamento frontal deverão conter todos os elementos necessários ao acesso às edificações, incluindo o acesso a garagens, e em especial dispositivos que garantam a acessibilidade universal, respeitando a experiência inclusiva de pessoas com deficiência e comprometimento da mobilidade, sendo vedada a construção de quaisquer obstáculos nas calçadas e vias públicas.

§ 2º - Será permitida a construção nos subsolos, respeitados os recuos definidos para a edificação, e desde que respeitada a Taxa de Permeabilidade e as condições de iluminação e ventilação.

Art. 52 - No caso de lote com testadas para mais de uma via, cuja área decorrente dos afastamentos frontais mínimos exigidos ultrapasse 40% (quarenta por cento) de sua área total, o afastamento frontal será obrigatório apenas em relação a uma das vias, notadamente aquela mais importante do ponto de vista da hierarquia viária, sendo obrigatório o afastamento lateral na outra via.

Art. 53 - Poderão avançar sobre a área do afastamento frontal obrigatório, excluída a ZPNH:

- I. beirais, marquises ou pergolados, limitando em 1,00m (um metro) o avanço permitido, sendo obrigatória a canalização das águas pluviais;
- II. elementos de acesso à edificação, desde que descobertos;
- III. saliências, ressaltos de vigas, pilares, jardineiras e prolongamento de varandas balanceadas e vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que não ultrapassem 0,40m (quarenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada, limitada sua área total a 25% (vinte e cinco por cento) da área da respectiva fachada.

Art. 54 - Será permitida a construção sem recuos laterais e de fundos até uma altura máxima de 8,00 m (oito metros), desde que respeitadas a Taxa de Ocupação (TO), a Taxa de Permeabilidade (TP) e as condições de iluminação e ventilação, não sendo permitidas aberturas nas paredes da divisa nesses casos.

Parágrafo único – Na Zona de Proteção do Núcleo Histórico (ZPNH) deverão ainda ser observados os critérios específicos definidos para a mesma.

Art. 55 - Poderão avançar sobre o afastamento mínimo lateral ou de fundos, excluída a ZPNH:

- I. beirais, marquises ou pergolados, limitados em 0,60m (sessenta centímetros) o avanço permitido;
- II. saliências e ressaltos de vigas, pilares e jardineiras, desde que não ultrapassem 0,40m (quarenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada, limitada sua área total a 25% (vinte e cinco por cento) da área da respectiva fachada.

Art. 56 - A distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno ou conjunto de terrenos é equivalente ao afastamento lateral mínimo exigido no Anexo V – Parâmetros Urbanísticos por Zonas.

Art. 57 – Em lotes situados em esquina, nenhum elemento construtivo poderá avançar no espaço definido pela projeção horizontal de um triângulo isósceles, cujos lados iguais terão 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do vértice comum que é coincidente com a esquina, até a altura mínima de 4,00m (quatro metros).

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

Art. 58 - As edificações deverão dispor de áreas para estacionamento e acomodação de veículos e, quando for o caso, de faixas de acumulação de veículos leves, áreas para carga e descarga, nas dimensões mínimas estabelecidas no Anexo VII – Vagas Mínimas para Estacionamento e no Anexo VIII – Faixa de Acumulação de Veículos Leves desta Lei.

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

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

§ 2º - As vagas de carga e descarga deverão ser internas ao terreno e calculadas conforme o tipo de empreendimento, na avaliação do órgão municipal responsável pela gestão da mobilidade urbana.

§ 3º - No caso de empreendimentos de maior impacto, poderão ser exigidos, a critério dos órgãos competentes, parâmetros superiores àqueles aqui estabelecidos nesta Lei, mediante avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou em processos de licenciamento.

Art. 59 - Os espaços destinados às vagas de estacionamentos deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- I. o comprimento do rebaixamento na calçada para acesso ao estacionamento não poderá ultrapassar 0,50m (cinquenta centímetros) e deverá ser perpendicular ao alinhamento do lote;
- II. no caso de lote de esquina, o acesso deverá situar-se a uma distância mínima de 5,00m (cinco metros) do alinhamento do meio fio da via transversal;
- III. a localização do acesso ao estacionamento deverá ser compatibilizada com a arborização e iluminação pública, de forma a não lhes causar prejuízo;

- IV. para cada 10,00m (dez metros) de testada de terreno, será permitido o rebaixamento máximo de 6,00m (seis metros) de largura, em sentido paralelo ao lote;
- V. a distância mínima entre dois acessos de estacionamento será de 3,00m (três metros).
- VI. cada vaga de estacionamento terá largura mínima de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);
- VII. o corredor de circulação dos veículos terá largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00 m (cinco metros) quando as vagas de estacionamento formarem, em relação a ele, ângulos de 30º (trinta graus), 45º (quarenta e cinco graus) ou 90º (noventa graus), respectivamente;
- VIII. deverão ser previstas vagas para veículos de pessoas portadoras de deficiência física, calculadas sobre o mínimo de vagas obrigatórias, na proporcionalidade de 1% (um por cento) quando em estacionamento coletivo comercial, observando o mínimo de uma vaga;
- IX. para as edificações destinadas predominantemente a serviços de uso coletivo, a exigência do número mínimo de vagas para veículos leves poderá ser flexibilizada, mediante parecer favorável do órgão municipal responsável pela gestão da mobilidade urbana.

§ 1º - Os critérios estabelecidos nos incisos IV e V do caput deste artigo podem ser alterados se houver necessidade de atendimento ao disposto no inciso III, também do caput.

§ 2º - Não será permitido o avanço de rampas de garagens nas calçadas e vias públicas.

Art. 60 - Os artigos do Código de Obras do Município de Coronel Xavier Chaves (Lei 1.239/2019) que conflitarem com o disposto neste Plano Diretor deverão ser revogados ou ajustados à luz dos artigos da presente Lei.

### **Capítulo X – Dos Usos Não Residenciais**

Art. 61 – Os usos econômicos e institucionais sejam de pequeno, médio ou grande portes e especiais, cujas atividades causem poluição sonora, atmosférica, hídrica ou no solo, e/ou que ocasionem incomodidades para as populações vizinhas, exigindo instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes e de seus impactos, e/ou que demandem medidas de controle da circulação, sejam de veículos, sejam de pessoas, apenas poderão vir a se localizar mediante a avaliação do impacto urbanístico causado e cumprimento de processo de licenciamento ambiental, a cargo dos órgãos competentes municipais e/ou estaduais, quando for o caso.

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

§ 2º - São consideradas de pequeno porte as atividades econômicas com área construída máxima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) não produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes, sendo permitidas em todas as zonas, desde que apresentem autorização ou licenciamento ambiental aprovado pelos órgãos municipais competentes, de acordo com a legislação ambiental e sanitária vigente.

§ 3º - Nas atividades de pequeno porte incluem-se as atividades relacionadas como atividades sem risco na legislação referente a microempresa, empresa de pequeno porte e microempreendedor individual, tendo também com referência as atividades classificadas como de nível de risco I – leve, irrelevante ou inexistente, nos termos do Decreto Estadual 4.836/2020, que regulamenta a Lei Federal 13.874/2019, que tratam da liberdade econômica, cabendo ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano dirimir dúvidas.

§ 4º - É facultado ao profissional autônomo exercer as atividades inerentes à sua profissão na sua residência, independentemente da zona em que a mesma esteja situada, desde que atendidas as exigências da legislação vigente, não sendo permitido o exercício de atividades poluentes sob qualquer forma ou incompatíveis com o uso residencial.

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

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

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

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

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

## **Capítulo XI - Da Mobilidade e Acessibilidade**

Art.62 – As diretrizes para a mobilidade urbana e acessibilidade buscam a distribuição equilibrada da circulação de veículos, pessoas e bens, dando suporte ao ordenamento territorial e à articulação entre desenvolvimento, acessibilidade, inclusão social e proteção do patrimônio cultural e ambiental, sendo elemento indutor e delimitador da ocupação dos espaços e consolidador das políticas de desenvolvimento sustentável propostas.

Art. 63 – Para efeito das diretrizes, ficam definidas como:

- I. Vias de Articulação Municipal – as vias municipais e as rodovias estaduais e federais que cruzam o território municipal, conforme Anexo I – Macrozoneamento Municipal;
- II. Vias de Articulação Urbana – as principais vias da Sede Municipal, conforme Anexo II – Zoneamento Urbano.

Parágrafo único – São Vias de Articulação Municipal, além das vias municipais, as rodovias MG-383, coincidente com a BR-383 em um trecho de aproximadamente 15 km (quinze quilômetros) no território municipal, a rodovia de ligação MG-839, a rodovia de ligação MG-809 e a rodovia MG-0415, que dá o acesso à Sede Municipal.

Art.64 – São diretrizes para as Vias de Articulação Municipal:

- I. a obrigatoriedade do respeito às faixas de domínio de rodovias federais e estaduais como áreas *non edificandi*;
- II. a obrigatoriedade de manter livre de quaisquer edificações uma faixa lindeira às vias municipais em ambas as suas margens de 2m (dois metros), conforme parágrafo único do art. 7°.
- III. o monitoramento e a manutenção adequados e permanentes, considerando a sua articulação com o Zoneamento Urbano e a sua função de estruturação do espaço urbano, em termos de compatibilização entre usos e fluxos diante da dinâmica urbana e econômica;
- IV. a identificação de interseções de conflito, em especial quanto às transposições de rodovias, que se constituem em pontos de risco para a circulação de pedestres e veículos, para as quais deverão ser desenvolvidos projetos junto aos órgãos e concessionárias responsáveis, nos diversos níveis de governo;
- V. a identificação de bloqueio ou interferência nas vias que prejudiquem a circulação de pedestres e veículos, buscando soluções adequadas;
- VI. a priorização de investimentos no desenvolvimento e implantação de projetos viários que garantam a sua qualificação e o cumprimento da sua função articuladora e estruturadora do espaço urbano e territorial, assegurando a mobilidade e a acessibilidade em todo o município.

Art.65 – São diretrizes para as Vias de Articulação Urbana:

- I. garantir a sua trafegabilidade, de forma a possibilitar deslocamentos permanentes da população, com regularidade, conforto e segurança;
- II. promover o tratamento de calçadas, com regularização de piso, de largura, remoção de obstáculos e barreiras, calçamentos adequados e com medidas de acessibilidade;
- III. promover o tratamento de vias, com regularização de pavimento, melhorias de cruzamentos e segurança nas travessias e com medidas de acessibilidade, em especial nas interseções de conflito;
- IV. garantir o abastecimento, distribuição de bens e escoamento da produção do município;
- V. promover ações conjuntas visando a conscientização quanto aos papéis de cada ator na mobilidade urbana humanizada, contemplando poder público, pedestres e condutores de veículos, motorizados ou não.

Art.66 – São diretrizes para a acessibilidade no município:

- I. garantir a acessibilidade aos espaços e edificações, de modo a consolidar e/ou ampliar as oportunidades de emprego, educação, recreação, lazer e comunicação, assim como do usufruto dos benefícios e atrativos que a cidade oferece;

- II. garantir a acessibilidade para pessoas com deficiência física, intelectual ou sensorial, assim como para idosa(o)s, crianças e pessoas com mobilidade reduzida, de acordo com as normas técnicas e legislação específica, em especial a Lei Federal 13.146/2015, conhecida como Estatuto da Pessoa com Deficiência;
- III. promover ações no sentido de identificar e implantar Rotas Acessíveis visando promover a acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida a órgãos públicos, locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, turismo, entre outros, assim como às instalações de comércio e serviços, com tratamento de calçadas, tendo como referência a Lei Federal 13.146/2015.

Art.67 – São diretrizes para o transporte público no município:

- I. promover ações no sentido de implantar no município serviços de transporte público, atendendo áreas urbanas e rurais;
- II. garantir a participação da sociedade nesse processo, inclusive na sua gestão e fiscalização;
- III. garantir a universalidade do transporte público, em especial nas áreas rurais e naquelas ocupadas por população de baixa renda;
- IV. vincular o planejamento e a implantação da infraestrutura física de circulação e de transporte público às diretrizes de planejamento contidas no Plano Diretor.

#### **Capítulo XII – Dos Parcelamentos de Características Urbanas nas Áreas Rurais**

Art. 68 – Fica proibida a instalação e/ou a expansão de loteamentos irregulares e/ou clandestinos de características urbanas nas Macrozonas Rurais do município.

§ 1º – São loteamentos irregulares e/ou clandestinos:

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

§ 2º - Fica proibida a aprovação de loteamentos como “áreas urbanas isoladas”, de forma dispersa e descontínua no território rural do município.

§ 3º - Não se incluem neste capítulo as comunidades rurais.

Art. 69 – O Executivo Municipal deverá promover o cadastramento dos empreendimentos irregulares e/ou clandestinos existentes considerando:

- I. situação jurídica e fundiária, inclusive quanto a processos e/ou inquéritos em curso;
- II. condicionantes ambientais, segundo preceitos do Plano Diretor e da legislação ambiental pertinente;
- III. infraestrutura instalada ou a ser instalada relativa à pavimentação de vias, saneamento básico, energia, iluminação, drenagem, contenção de taludes e aterros, se necessário;
- IV. acessos e articulação municipal, inclusive considerando marginais à rodovia quando for o caso;
- V. existência de áreas para espaços livres e para equipamentos públicos.

§ 1º - O cadastramento será realizado mediante a obrigatoriedade do empreendedor e/ou proprietários, na falta do primeiro, apresentarem levantamento e mapeamento

georreferenciado do arruamento e da divisão de quadras e lotes, onde deverão constar as informações necessárias conforme os incisos citados no caput deste artigo.

§ 2º - O Executivo Municipal poderá firmar parcerias, se for o caso, para a efetivação desse cadastro.

Art. 70 – A partir do cadastramento elaborado, o Executivo Municipal procederá a uma análise da viabilidade da regularização dos empreendimentos que se encontram ocupados, considerando, em especial, sem descartar quaisquer outras legislações pertinentes:

- I. as exigências da Lei Municipal 1.330/2021, no que couber;
- II. a Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- III. a Lei Federal 6766/1979, que trata do parcelamento do solo urbano; e
- IV. o Decreto nº 48.253, de 18/08/2021, que disciplina a aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos pelos municípios não integrantes de região metropolitana; e
- V. a Lei Federal 13.465/2017, que trata da regularização rural e urbana e também de condomínios de lotes.

Art. 71 – A regularização dos empreendimentos se dará mediante definição de ações específicas para cada um, considerando o aparato legal e em função das situações cadastradas, desde que passíveis de regularização.

§ 1º - Após a regularização, o parcelamento deverá ser registrado, sendo expressamente proibido vender ou prometer venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

§ 2º - Também após o processo de regularização e identificação do espaço territorial efetivamente ocupado, considerando a viabilidade econômico-financeira sob a ótica do interesse público e a capacidade orçamentária municipal para a prestação dos serviços essenciais e sua manutenção, o Executivo Municipal deverá definir por meio de lei municipal zonas de urbanização específica, conforme art. 3º da Lei Federal 6766/79, denominada Zona Peri-urbana de Uso Controlado (ZPUC), contemplando o perímetro de cada empreendimento regular e aqueles regularizados mediante diretrizes do Plano Diretor.

§ 3º - Somente são passíveis de regularização os loteamentos/condomínios existentes e ocupados com habitação até primeiro de maio de 2024, conforme imagens de satélites do território municipal obtidas pelo sistema Google Earth.

§ 4º - É vedada a expansão e ocupação de loteamentos/condomínios mencionados no parágrafo anterior, sendo que, caso houver, não será objeto de regularização, e neles serão aplicadas as sanções previstas nas legislações cabíveis.

Art. 72 - A regularização apenas será concluída após a implantação da infraestrutura necessária pelos interessados e cumprimento das diretrizes estabelecidas pelas legislações pertinentes.

Art. 73 – Aos empreendimentos não passíveis de regularização, serão aplicadas as sanções previstas na legislação que rege a matéria.

Art. 74- Os condomínios de lotes, conforme Lei 13.465/2017 e Lei 10.406/2002 (Código Civil), Capítulo VII do Título III do Livro III da Parte Especial, Seção IV – Do Condomínio de Lotes, caso existam, seguirão as mesmas normativas aqui estabelecidas, inclusive quanto à exigência de áreas públicas, sendo estas fora dos limites condominiais.

§ 1º - Aos condomínios de lotes não será permitido:

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

§ 2º - Compete exclusivamente aos condomínios de lotes:

- I. a limpeza e a coleta de lixo no interior do seu perímetro;
- II. as obras de manutenção e melhorias da sua infraestrutura viária;
- III. a manutenção interna dos serviços de saneamento básico.

§ 3º - Os Condomínios de Lotes deverão atender também às disposições específicas da Lei Municipal 1.330/2021.

Art. 75 – No processo de regularização, os empreendimentos, sejam loteamentos ou condomínios de lotes, se sujeitarão ao pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, nos termos definidos pelo Plano Diretor.

Art. 76 – Se no decorrer do tempo o município autorizar novas Zonas Peri-urbanas de Uso Controlado, na Macrozona Rural, seus perímetros devem atender ao artigo 42-B do Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001.

§ 1º - As novas ZPUC estão sujeitas ao pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), nos termos estabelecidos neste Plano Diretor;

§ 2º - Nas novas Zonas Peri-urbanas de Uso Controlado, somente serão permitidos loteamentos e condomínio de lotes, de uso unifamiliar; e empreendimentos econômicos de baixo impacto;

§ 3º - Os parâmetros de ocupação dos empreendimentos nas ZPUC criadas posteriormente à aprovação deste plano diretor, são os seguintes:

- a) lote mínimo – 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- b) Taxa de Ocupação (TO) – 40%;
- c) Coeficiente de Aproveitamento (CA) – 0,8;
- d) Taxa de Permeabilidade (TP) – 50%;
- e) afastamentos mínimos das divisas – 5 (cinco) metros;
- f) número máximo de pavimentos – 2 (dois).

Art. 77 – A ZPUC deverá respeitar todos os condicionantes ambientais, vocações e aptidões das diversas porções do território estabelecidas pelas Macrozonas Rurais e pela política ambiental municipal definidas no Plano Diretor, assim como aqueles referentes à Zona de Amortecimento da APA São José, sob a gestão do Instituto Estadual de Florestas (IEF).

Art. 78 – Fica revogado o art. 4º da Lei Municipal 1.330/2021, prevalecendo as diretrizes do Plano Diretor no aspecto tratado.

Art. 79 – A responsabilidade do empreendedor pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelos prazos definidos no Código Civil Brasileiro, no Código de Defesa do Consumidor, e Lei nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979.

Art. 80 – É considerado crime contra a Administração Pública, conforme art. 50 da Lei Federal 6766/79, inciso I - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento

do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios.

### TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 81 – Ficam definidos como instrumentos para a promoção, o planejamento, o controle e a gestão da política urbana no município de Coronel Xavier Chaves, fundamentados na Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade):

- I. instrumentos de planejamento:
  - a) Plano plurianual;
  - b) Lei de diretrizes orçamentárias;
  - c) Lei de orçamento anual;
  - d) Planos de desenvolvimento econômico e social;
  - e) Planos, programas e projetos setoriais;
  - f) Programas e projetos especiais de urbanização;
  - g) Legislações urbanísticas complementares;
  - h) Instituição de unidades de conservação;
  - i) Zoneamento ambiental.
- II. instrumentos jurídicos e urbanísticos:
  - a) Direito de Preempção;
  - b) Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);
  - c) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
  - d) Autorização, licenciamento e compensações ambientais;
  - e) Tombamento;
  - f) Desapropriação.
- III. instrumentos de regularização fundiária:
  - a) Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
  - b) Planos de regularização urbanística e fundiária;
  - c) Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)
  - d) Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E);
  - e) Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I);
  - f) Legitimação Fundiária;
  - g) Legitimação de Posse;
  - h) Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
  - i) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM);
  - j) Concessão do Direito Real de Uso (CDRU);
  - k) Demarcação Urbanística;
  - l) Direito Real de Laje.
- IV. instrumentos tributários e financeiros:
  - a) taxas e tarifas públicas,
  - b) contribuição de melhoria,
  - c) incentivos e benefícios fiscais;
- V. instrumentos jurídico-administrativos:
  - a) Servidão administrativa;
  - b) Concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
  - c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
  - d) Convênios e cooperação técnica e institucional;
  - e) Termo administrativo de ajustamento de conduta.
- VI. instrumentos da gestão urbana:
  - a) Conselhos municipais;

- b) Fundos municipais;
- c) Audiências e consultas públicas;
- d) Conferências municipais;
- e) Iniciativa popular de projetos de lei;
- f) Referendo popular e plebiscito.

Parágrafo único – A partir de análises da dinâmica urbana local, o Município poderá avaliar a necessidade de aplicação de instrumentos não previstos neste Plano Diretor e estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), a Transferência do Direito de Construir (TDC), as Operações Urbanas, o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.

### **Capítulo I – Do Direito de Preempção**

Art. 82 – O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 83 – A Prefeitura Municipal poderá exercer o direito de preempção, nos termos da legislação federal, sempre que necessitar de áreas para:

- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II. regularização fundiária;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 84 – Serão definidos em lei os imóveis ou áreas que estarão sujeitos a incidência do direito de preempção, sendo prioritários nas seguintes porções territoriais:

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

Art. 85 – A Prefeitura deve dar publicidade à incidência do direito de preempção e instituir controles administrativos para possibilitar a eficácia do instrumento, podendo utilizar, dentre outros meios, o controle pela via de sistemas informatizados, averbação da incidência do direito de preempção na matrícula dos imóveis atingidos e declaração nos documentos de cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

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

§ 2º - A averbação da incidência do direito de preempção sobre o imóvel será responsabilidade da Prefeitura.

§ 3º - A manifestação de interesse da Prefeitura na aquisição do imóvel deverá conter a destinação futura do bem a ser adquirido.

§ 4º - A vigência do direito de preempção é de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso desse prazo.

§ 5º - A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data do recebimento ou da publicação da notificação, transfere as obrigações derivadas da aplicação de direito de preempção ao imóvel, sem interrupção ou suspensão de quaisquer prazos.

Art. 86 – No caso da existência de terceiros interessados na compra do imóvel, o proprietário deverá comunicar ao órgão competente da Prefeitura sua intenção de alienar onerosamente o imóvel, em até 30 (trinta) dias, contados da celebração do contrato preliminar entre o proprietário e o terceiro interessado.

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

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

Art. 87 – Efetivada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa a ser definida em regulamento próprio.

Art. 88 – Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, a Prefeitura promoverá as medidas judiciais cabíveis para:

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

## **Capítulo II – Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso**

Art. 89 – A Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) é um instrumento de política urbana que consiste na contrapartida a ser prestada pelo beneficiário em razão da alteração do uso do solo rural para o uso urbano, nos termos do Art. 29 da Lei Federal N.º 10.257 /2001.

§ 1º. São sujeitos à aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU):

- I. todos os imóveis situados na zona rural e cadastrados como imóveis rurais até a data de publicação deste Plano Diretor, que serão objeto transformação de uso rural para urbano, por indicação explícita no Plano Diretor;
- II. todos os empreendimentos futuramente aprovados que impliquem a criação de nova Zona Peri-urbana de Uso Controlado (ZPUC).

§ 2º. Será aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), no momento em que o uso rural da área for alterado para uso urbano.

Art. 90 – A contrapartida da OOAU consiste na obrigação pecuniária estabelecida nos termos do Plano Diretor, que fica vinculada às finalidades previstas no Art.26 da Lei Federal N.º 10.257 de 2001:

- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II. regularização fundiária;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes, como os Parques Lineares;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e;
- VIII. proteção de áreas de Interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 91 – O valor da OOAU corresponde a um percentual da valorização havida com a alteração de uso e será calculada pela fórmula:

**VO = P (VU-VA)**, onde:

- I. **VO** é o valor a ser pago pela Outorga Onerosa da Alteração de Uso;
- II. **VU** é o valor do imóvel urbano, obtido pelo Laudo de Avaliação e;
- III. **VA** é o valor anterior do mesmo imóvel, na condição rural, de acordo com o Laudo de Avaliação;
- IV. **P** é o percentual a ser aplicado no cálculo da Outorga Onerosa da Alteração de Uso;

§ 1º. As áreas de **VU** e **VA** são as mesmas;

§ 2º. O valor de **P** será de 35% para parcelamentos que forem regularizados por força deste Plano Diretor e para novos parcelamentos aprovados na condição de Zona Peri-urbana de Uso Controlado, após aprovação do Plano Diretor;

§ 3º. O cálculo dos valores será realizado e obtido mediante a avaliação feita pela Comissão de Avaliação Imobiliária designada ou contratada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 92 – Ficam isentos do pagamento de contrapartida referente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) as glebas situadas na Zona de Expansão Urbana da Sede.

### **Capítulo III – Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

Art. 93 – Para construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança deverá ser apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para avaliação do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

§ 1º - A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui a elaboração do

Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

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

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

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

Art. 94 – A elaboração do EIV para obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal deverá estar em conformidade com o Anexo X – Termo de Referência para elaboração do Estudo do Impacto de Vizinhança (EIV) e se aplica aos seguintes empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, de iniciativa privada e/ou pública, além de outros a serem estipulados pela administração municipal em regulamento:

- I. edificações com área de estacionamento maior que 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) ou com mais de 300 (trezentas) vagas;
- II. edificações com mais de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área total edificada;
- III. edificações com mais de 300 (trezentas) unidades habitacionais;
- IV. projetos ou atividades a serem implantadas num raio de 300 m (trezentos metros) de bens tombados ou de interesse histórico;
- V. casas de shows, espetáculos, e estabelecimentos análogos com área maior que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- VI. quaisquer estabelecimentos ou atividades que utilizem som noturno, mecânico ou não;
- VII. templos religiosos, instalações culturais, de lazer, esportivas e educacionais que comportem mais de 200 (duzentas) pessoas;
- VIII. shopping centers e hipermercados;
- IX. parcelamentos vinculados, ou seja, aqueles cuja aprovação inclua parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo, podendo incluir ou não a aprovação de edificações, que originem lote com área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou quarteirão com dimensão superior a 200m (duzentos metros);
- X. intervenções viárias significativas;
- XI. terminais rodoviários, ferroviários e aeródromos;
- XII. estabelecimentos prisionais.

Art. 95 – O Estudo de Impacto de Vizinhança tem por objetivo, no mínimo:

- I. definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
- II. definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
- III. assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos urbanos, culturais, ambientais e humanos;
- IV. contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;

- V. evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao espaço urbano, patrimônio cultural, atividades culturais e ao meio ambiente;
- VI. subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;
- VII. democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental.

Art. 96 – O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área e em suas proximidades incluindo, no mínimo, a análise sobre:

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

#### **Capítulo IV – Dos Instrumentos de Regularização Fundiária**

Art. 97 – A regularização fundiária compreende o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

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

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

Art. 98 – As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são uma categoria de zoneamento que permite o estabelecimento de um padrão urbanístico com regras especiais, para determinadas áreas da cidade destinadas à Habitações de Interesse Social (HIS), se dividindo em duas categorias: a primeira onde já existem assentamentos de população de baixa renda que demandam investimentos e/ou regularização e a segunda composta por áreas vazias que podem

ser destinadas à construção de HIS.

## **Seção II – Dos Planos de Regularização Fundiária de Interesse Social**

Art. 99 – Os Planos de Regularização Fundiária de Interesse Social deverão abranger os aspectos ambiental, urbanístico e fundiário e integrarão o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), atendendo aos critérios estabelecidos e utilizando os instrumentos previstos em legislação específica e neste Plano Diretor, tendo como objetivos a titulação dos proprietários e a requalificação da área.

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

Art. 100 – Para cada assentamento objeto da aplicação deste instrumento deverá ser elaborado um Plano de Intervenção contendo, no mínimo:

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

Art. 101 – Não serão passíveis de regularização urbanística e fundiária os assentamentos situados:

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

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

Art. 102 – Instituída pela Lei nº 13.465/2017, a Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) se aplica aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos ou assim declarados em ato do Poder Executivo municipal, considerando as seguintes definições dadas pela lei citada:

- I. núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- II. núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
- III. núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

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

§ 2º - As áreas que apresentem restrições físicas, urbanísticas e ambientais à ocupação, inclusive quanto aos parâmetros urbanísticos mínimos de lotes e sistema viário, previstos na legislação municipal, poderão ser regularizadas em casos de interesse social, desde que o projeto de regularização fundiária indique a conveniência e/ou necessidade de consolidação da situação, mediante parecer técnico fundamentado assinado por profissional competente, respeitada a legislação ambiental federal e estadual aplicável.

§ 3º - Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em Área de Preservação Permanente (APP) ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, pelo estado ou pelo município, não caracterizadas como áreas de risco, a Reurb-S observará, também, o disposto nos art. 64 da Lei nº 12.651/2012.

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

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

Art. 103 – Instituída pela Lei nº 13.465/2017, a Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) se aplica aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de Reurb-S.

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

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

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

§ 4º - A Comunidade de Cachoeira, por ser a única comunidade considerada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no censo de 2020 como um setor censitário em si, demonstrando características de adensamento não presentes nas demais comunidades, dispersas no território rural, apresenta características para regularização mediante os institutos previstos no artigo 13 da Lei nº 13.456 de 11 de Julho de 2017.

Art. 104 – O órgão licenciador definirá, nas licenças urbanística e ambiental da Reurb-E, as

responsabilidades e prazos relativos a:

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

§ 1º - As contrapartidas urbanísticas e ambientais exigidas deverão integrar Termo de Compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão das licenças urbanística e ambiental, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

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

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

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

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

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

Art. 105 – Instituída pela Lei nº 13.465/2017, a Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I) aplica-se às glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro.

#### **Seção VI – Da Legitimação Fundiária**

Art. 106 – Prevista na Lei no 13.465/2017 e aplicável apenas à Reurb-S, as Legitimações Fundiárias são títulos conferidos aos ocupantes de modo a outorgar-lhes ou a propriedade, como legitimação fundiária, ou a posse, como legitimação de posse, desde que atendidas as seguintes condições:

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

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

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

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

### **Seção VII – Da Legitimação de Posse**

Art. 107 – A Legitimação de Posse é ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto de regularização fundiária, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma da lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;

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

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

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

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

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

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

### **Seção VIII – Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano**

Art. 108 – A Usucapião Especial de Imóvel Urbano é assegurada àquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

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

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

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

Art. 109 – Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) por possuidor, são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, conforme redação dada pela lei nº 13.465, de 2017 ou àquela que vier a substituí-la.

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

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

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

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

§ 5º - Somente as áreas urbanas particulares, com mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda são passíveis de serem adquiridas pela usucapião coletiva.

Art. 110 – Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 111 – São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

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

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

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

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

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

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

Art. 112 – A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) dará suporte aos programas de regularização urbanística e fundiária das áreas ocupadas por população de baixa renda em terras públicas, sendo o título conferido pela via administrativa, sem a necessidade de desafetação por lei das áreas públicas da categoria de bens de uso comum do povo ou, em caso de recusa ou omissão pela via judicial.

§ 1º - Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.

§ 2º - O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º - O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

Art. 113 - Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, ou para fins comerciais, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - Nos imóveis de que trata o *caput*, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 2º - O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 3º - Na concessão de uso especial de que trata o parágrafo primeiro, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º - A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 114 - No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito à concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM), nos termos aqui definidos, em outro local.

Art. 115 - É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito à concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM), nos termos aqui definidos, em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

- I. de uso comum do povo;
- II. destinado a projeto de urbanização;
- III. de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV. reservado à construção de represas e obras congêneres; ou
- V. situado em vias de articulação.

Art. 116 - O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

- I. o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;
- II. o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

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

Art. 117 – A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) é um direito real aplicável a terrenos públicos ou particulares, de caráter gratuito ou oneroso, regulamentada por legislação específica.

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

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

Art. 118 – Lei municipal específica, autorizativa da concessão, estabelecerá os requisitos legitimadores da concessão de direito real de uso.

Parágrafo único – Da lei autorizativa da CDRU deve constar a destinação pública que cada bem concedido deverá atender, bem como as regras para dar efetividade a essas diretrizes.

#### **Seção XI – Da Demarcação Urbanística**

Art. 119 – A Demarcação Urbanística é o procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos por um núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do município.

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

Art. 120 – O Auto de Demarcação Urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

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

Art. 121 – O Auto de Demarcação Urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

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

Art. 122 – O Poder Público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 123 – Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o Auto de Demarcação Urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

Art.124 – A averbação informará:

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

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

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

§ 3º - Na hipótese de a Demarcação Urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da Demarcação Urbanística nas respectivas matrículas alcançadas.

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

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

Art. 125 – A Demarcação Urbanística não constitui condição para o processamento e a efetivação da regularização fundiária.

## **Seção XII – Do Direito Real de Laje**

Art. 126 – O Direito Real de Laje, conforme a Lei nº 13.465/2017, se refere à possibilidade de o proprietário de uma construção-base ceder a superfície superior ou inferior de sua edificação, para que se constitua unidade imobiliária distinta daquela originalmente construída sobre o solo, em projeção vertical, não contempladas as demais áreas, edificadas ou não, pertencentes ao proprietário da construção-base.

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

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

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

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

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

§ 6º - O Executivo Municipal poderá dispor sobre as posturas edilícias e urbanísticas associadas ao Direito Real de Laje.

Art. 127 – O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo Direito Real de Laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

Art. 128 – Sem prejuízo, no que couber, da aplicação das normas relativas ao condomínio edilício, para fins do Direito Real de Laje, as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção estipulada em contrato.

Art. 129 – São partes que servem a todo o edifício:

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

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

Art. 130 – Na hipótese de alienação de quaisquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, exceto se o contrato dispuser de modo diverso.

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

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

Art. 131 – A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, exceto:

- I. se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

II. se a construção-base for reconstruída no prazo de cinco anos.

Art. 132 – Para fins de regularização fundiária, o Direito Real de Laje dependerá da comprovação de que a unidade imobiliária é estável.

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

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

Art.133 – Para aprovação e registro do Direito Real de Laje em unidades imobiliárias que integram processos de regularização fundiária, fica dispensada a apresentação do Habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.

## **TÍTULO IV – DA PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE E PREVENÇÃO DE RISCOS**

### **Capítulo I – Dos Fundamentos**

Art. 134 – A política municipal de meio ambiente se fundamenta nos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial no ODS 6 – Assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todos; ODS 13 – Tomar medidas urgentes para combater a mudança climática e seus impactos; ODS 11 – Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis; e ODS 15 – Proteger, recuperar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, deter e reverter a degradação da terra e deter a perda de biodiversidade.

Art. 135 – A política municipal de meio ambiente observará o disposto no art. 31 da Lei Federal 9433/1997, que institui a Política Nacional de Recursos Hídricos e suas alterações, na Lei Federal 12.651/2012, que estabelece o Código Florestal, na Lei Estadual 20.922/2013, que trata do Código Florestal no nível do estado, na Lei Federal 8.171/1991, que dispõe sobre a Política Agrícola e o Zoneamento Agroecológico, assim como o disposto na Constituição do Estado de Minas Gerais.

### **Capítulo II - Das Diretrizes para a Política Ambiental Municipal**

Art. 136 – São diretrizes para a política municipal de meio ambiente:

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

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

### **Capítulo III – Dos Eixos da Política Ambiental Municipal**

Art. 137 – Para a efetivação das diretrizes, as ações propostas no âmbito da política ambiental municipal se apoiam em cinco eixos:

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

Art. 138 – São propostas para o eixo Gestão Ambiental:

- I. dotar os órgãos municipais responsáveis pelo saneamento e meio ambiente de estrutura administrativa e de fiscalização, além de sistema de informatização e geoprocessamento adequados para promover a elaboração e o desenvolvimento de projetos, ações e atividades relativas ao meio ambiente e ao saneamento em parceria com órgãos federais, estaduais e sociedade civil;
- II. desenvolver um banco de dados associado à sua representação em bases cartográficas precisas sobre os espaços que devem ser protegidos, suas vulnerabilidades ambientais, pressões sociais e econômicas que os atingem;
- III. consolidar o Sistema Municipal do Meio Ambiente, por meio do Conselho Municipal de Meio Ambiente, paritário, consultivo e deliberativo e do Fundo Municipal de Meio Ambiente, conforme preceitos legais;
- IV. instituir compensações tributárias do tipo Pagamento por Serviços Ambientais e Crédito Verde, destinadas ao financiamento das medidas para proteção, preservação e conservação ambiental, bem como daquelas indispensáveis ao alcance das metas de universalização do tratamento dos esgotos e de prevenção a riscos geotécnicos, especificadas nos artigos que tratam dos eixos Segurança Hídrica e Geotécnica e Saneamento Ambiental.
- V. implementar processos permanentes de aprendizagem e formação em nível formal e não formal, individual e coletiva, visando à melhoria da qualidade da vida e à corresponsabilidade na sustentabilidade ambiental.

Art. 139 – O eixo Recuperação e Segurança Hídrica trata das microbacias hidrográficas dos córregos Brumado, do Correio e Pasto dos Bois, contribuintes pela margem esquerda do córrego do Mosquito, situadas integralmente no território municipal, a montante da sede municipal, que devem ser protegidos de intervenções que possam provocar situação de vulnerabilidade, risco ou processo de degradação, poluição ou de escassez hídrica e consideradas Patrimônio Hídrico do Município de Coronel Xavier Chaves.

Parágrafo único - Na Macrozona de Recuperação e Segurança Hídrica o desenvolvimento e/ou a instalação de atividades e intervenções se dará mediante processos de licenciamento ambiental no âmbito do município, ou em instâncias superiores, quando for o caso, em estrita observância da Lei Estadual 10.793/1992 e sempre submetidos ao Conselho de Meio Ambiente.

Art. 140 – São propostas para o eixo Segurança Hídrica:

- I. recuperar, preservar e proteger os recursos naturais e serviços ambientais degradados;
- II. promover a restauração florestal para conter o escoamento superficial e melhorar a recarga dos aquíferos, visando também oportunidades no mercado voluntário de carbono;
- III. promover ações de cercamento de nascentes;
- IV. incentivar a agricultura regenerativa e promover a recuperação de pastagens degradadas;
- V. difundir técnicas de plantio em nível e técnicas para a construção de barraginhas nas propriedades rurais, para reter água das chuvas e evitar perda de solo e erosão, com consequente assoreamento dos corpos d'água;
- VI. implementar a construção e manutenção de caixas secas nas estradas rurais, para controlar o escoamento superficial e conter os processos desencadeadores de erosão laminar e ravinamentos;
- VII. difundir a instalação de caixas de coleta de resíduos das atividades agropecuárias, em estabelecimentos rurais, para controlar a poluição dos cursos d'água;
- VIII. difundir, prestar assistência técnica e definir meta anual, até 2030, para a instalação de fossas sépticas e biodigestores nas propriedades, visando eliminação do lançamento de esgotos domésticos nos cursos d'água;
- IX. estabelecer controle rigoroso da perfuração de poços artesianos e captações a fio d'água, a fim de manter níveis seguros do lençol freático, evitar seu rebaixamento e perda de nascentes;
- X. fiscalizar as Áreas de Proteção Permanente (APP) dos fundos de vale, lagoas e cursos d'água, de forma a mantê-las íntegras para efeito de serviços ambientais e proteção do manancial;
- XI. tornar efetivo o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) àqueles que protegem e preservam, de modo adequado, a cobertura vegetal, os solos, as nascentes e os cursos d'água contribuintes do manancial.

Art. 141 – O eixo Segurança Hídrica e Geotécnica trata das porções do território municipal, contemplando áreas urbanas e áreas rurais, nas quais incidirão políticas e medidas de prevenção e proteção contra de intervenções que possam provocar instabilidade nas encostas e taludes, erosões, assoreamento, alagamentos, enchentes e inundações em áreas ocupadas, em especial na Sede do Município, de forma a evitar:

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

Parágrafo único - Na Macrozona de Segurança Hídrica e Geotécnica, o desenvolvimento e/ou a instalação de atividades e intervenções se dará mediante processos de licenciamento ambiental no âmbito do município, ou em instâncias superiores, quando for o caso, em estrita observância da Lei Estadual 10.793/1992 e sempre submetidos ao Conselho de Meio Ambiente.

Art. 142 – Nas áreas de interseção entre os polígonos da Macrozona de Segurança Hídrica e Geotécnica e da Macrozona Urbana os usos permitidos deverão se submeter a medidas de controle dos processos de terraplanagem, aterro, edificação, adensamento e impermeabilização do solo, de forma a evitar riscos à integridade física e prejuízos à população, ao patrimônio público e privado, bem como à segurança hídrica.

Art. 143 – São propostas para o eixo Segurança Hídrica e Geotécnica, em suas porções rurais do território:

- I. recuperar, preservar e proteger os recursos naturais e serviços ambientais degradados;
- II. promover a restauração florestal para conter o escoamento superficial e melhorar a recarga dos aquíferos, visando também oportunidades no mercado voluntário de carbono;
- III. promover ações de cercamento de nascentes;
- IV. incentivar a agricultura regenerativa e promover a recuperação de pastagens degradadas;
- V. difundir técnicas de plantio em nível e técnicas para a construção de barraginhas nas propriedades rurais, para reter água das chuvas e evitar perda de solo e erosão, com consequente assoreamento dos corpos d'água;
- VI. implementar a construção de caixas secas nas estradas rurais, para controlar o escoamento superficial e conter os processos desencadeadores de erosão laminar e ravinamentos;
- VII. difundir a instalação de caixas de coleta de resíduos das atividades agropecuárias, em estabelecimentos rurais, para controlar a poluição dos cursos d'água;
- VIII. difundir, prestar assistência técnica e definir meta anual, até 2030, para a instalação de fossas sépticas e biodigestores nas propriedades, visando eliminação do lançamento de esgotos domésticos nos cursos d'água;
- IX. estabelecer controle rigoroso da perfuração de poços artesianos e captações a fio d'água, a fim de manter níveis seguros do lençol freático, evitar seu rebaixamento e perda de nascentes;
- X. fiscalizar as Áreas de Proteção Permanente (APP) dos fundos de vale, lagoas e cursos d'água, de forma a mantê-las íntegras para efeito de serviços ambientais;
- XI. tornar efetivo o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) àqueles que protegem e preservam, de modo adequado, as nascentes, os cursos e demais corpos d'água.
- XII. condicionar a aprovação de construções e reformas nos imóveis à instalação e manutenção de pisos e superfícies permeáveis, como também de reservatórios que retenham água da chuva, para aproveitamentos diversos, visando reduzir o escoamento superficial e o desperdício de águas tratadas para consumo humano.

Art. 144 – São propostas para o eixo Segurança Hídrica e Geotécnica, em suas porções urbanas do território:

- I. elaborar o Plano Municipal de Drenagem;
- II. desenvolver ações sistêmicas, envolvendo estudos geotécnicos, tecnologias de retenção de água das chuvas, normas para manutenção de superfícies permeáveis, medidas para proteção da rede de drenagem pluvial, projetos de engenharia para interceptação dos esgotos, bacias de contenção da água resultante do escoamento superficial e do transbordamento dos cursos d'água, projetos e obras que contemplem situações específicas dos cursos d'água inseridos nas áreas urbanas ocupadas;

- III. mapear as áreas de risco e elaborar cadastro georreferenciado de pessoas e imóveis nelas inseridos, associado aos bancos de dados municipais, para subsidiar ações da Defesa Civil e do Corpo de Bombeiros Militar;
- IV. recuperar e preservar as cabeceiras dos cursos d'água;
- V. exigir proteção de taludes resultantes de cortes e aterros nos terrenos, bem como nas encostas com inclinação superior a 45° (quarenta e cinco graus), com canaletas para desvio das águas superficiais nas cristas, contenção ou arrimo na base e demais soluções adequadas para conter processos erosivos dos mesmos;
- VI. condicionar a aprovação de loteamentos, construções e reformas nos imóveis à instalação e manutenção de pisos e superfícies permeáveis, como também de reservatórios que retenham água da chuva, para aproveitamentos diversos, visando reduzir o escoamento superficial e o desperdício de águas tratadas para consumo humano;
- VII. condicionar a aprovação de loteamentos, serviços de terraplanagem, aterros e cortes nas encostas à projeto detalhado de drenagem e à realização de desvio do escoamento superficial nas cristas, contenção dos taludes e prevenção ao solapamento nas bases dos mesmos.
- VIII. cumprir as exigências estabelecidas na Lei Municipal 1.330/2021, que trata do parcelamento do solo urbano, em todos os seus preceitos.

Art. 145 – O eixo Ambiência Urbano-ambiental trata da associação entre a recuperação dos cursos d'água nas áreas urbanas e a melhoria da qualidade ambiental urbana, por meio da implantação de Parques Lineares, Parques e Praças Inundáveis e assemelhados, propiciando simultaneamente:

- I. ampliação das áreas públicas para esportes e lazer;
- II. amenização do microclima da Sede Municipal;
- III. suporte à articulação do sistema viário;
- IV. integração entre os bairros e o centro.

Art. 146 – São propostas para o eixo Ambiência Urbano-ambiental:

- I. estudar viabilidade para implantação de parques inundáveis e bacias para contenção de grandes volumes de deflúvio superficial, com projetos e dimensionamento específicos, para cada caso, com prioridade para os seguintes corpos d'água:
  - a) Microbacia hidrográfica do Córrego do Sapateiro;
  - b) Ribeirão do Mosquito, em todo o seu curso na Macrozona Urbana (Sede Municipal);
  - c) Córrego do Retiro, principalmente na área de alagamento a jusante da Praça de Esportes;
  - d) Microbacias especificadas na Macrozona de Segurança Hídrica e Geotécnica.
- II. desenvolver um Plano de Arborização Urbana e um Plano de Revitalização e Segurança das Praças, incluindo parcerias com o setor privado para a sua implantação, manutenção e preservação.

Art. 147 – O eixo Saneamento Ambiental trata dos serviços de abastecimento de água potável em quantidade suficiente para a higiene e o conforto da população, de coleta e tratamento dos esgotos sanitários, e do manejo integrado de resíduos sólidos, sendo que a drenagem pluvial, que integra o saneamento ambiental, é tratada no eixo Segurança Hídrica e Geotécnica.

Art. 148 – São propostas para o eixo Saneamento Ambiental, além das diretrizes expressas no Plano Municipal de Saneamento básico:

- I. implantar e manter os sistemas sustentáveis, tipo biodigestores, para o tratamento da totalidade dos esgotos domésticos, de modo a eliminar todo e qualquer lançamento *in natura* nos corpos d'água por essas ocupações;
- II. incluir na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentaria Anual (LOA) e no Plano Plurianual de Ação Governamental (PPAG) 2025/2028 as metas anuais, físicas e financeiras para o tratamento de esgotos, em conformidade com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e a Agenda 2030;
- III. demarcar uma faixa de amortecimento no entorno das Estações de Tratamento de Águas (ETA) e de Esgotos (BioETE), existentes e projetadas, em conjunto com a COPASA e o setor municipal responsável pelo abastecimento de água e esgotamento sanitário, estabelecendo nela a Área de Proteção das Estações de Tratamento (APET), onde é vedada a ocupação do solo;
- IV. aprimorar continuamente a estratégia municipal de Gerenciamento Integrado dos Resíduos Sólidos Urbanos, com atenção especial para a coleta seletiva, com ações de suporte à sustentabilidade, alternativas de geração de renda e diminuição dos custos com o sistema atual de transporte dos resíduos.
- V. atualizar o plano municipal de saneamento básico.

## **TÍTULO V – DO DESENVOLVIMENTO DA CULTURA**

Art. 149 – A cultura é componente do desenvolvimento da cidade e se fundamenta nos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial no ODS 8 - Promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo e trabalho decente para todas e todos, ODS 11 - Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis e no ODS 16 - Promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas em todos os níveis.

### **Capítulo I – Da Política Municipal de Cultura**

Art. 150 – Para a definição de proposições para a política municipal de cultura, contemplando tanto a Sede Municipal como os Distritos, considerou-se as orientações da UNESCO, organizando-as em quatro eixos inter-relacionados:

- I. Ambiente e Resiliência – que compreende a relação da cultura com os ambientes naturais e urbanos, incluindo a política municipal de patrimônio cultural;
- II. Prosperidade e Meios de Vida – que compreende a relação das políticas culturais com o desenvolvimento econômico e geração de trabalho e renda, destacando a gestão dessas políticas na estrutura organizacional da Prefeitura Municipal;
- III. Conhecimento e Habilidades – que compreende a relação da cultura com a geração de novos conhecimentos, com a garantia da diversidade e com a transmissão dos valores culturais;
- IV. Inclusão e Participação – que compreende a relação da cultura com a inclusão social, ampliação do acesso a bens culturais, liberdade artística e criativa, assim como com a participação da população na definição e no monitoramento das políticas culturais.

Art. 151 – São propostas para o eixo Ambiente e Resiliência:

- I. ampliar o orçamento para a área de Cultura e principalmente, garantir recursos para o resgate histórico das associações e personagens locais;
- II. criar programações diversificadas em espaços abertos para atendimento aos diferentes públicos e incentivar a participação popular na construção das agendas;

- III. valorizar as manifestações culturais existentes e garantir a continuidade dos valores para as gerações futuras;
- IV. ampliar a oferta de equipamentos culturais nas comunidades rurais;
- V. elaborar planos para mitigação de riscos naturais e ao patrimônio cultural a partir das alterações provocadas pelas mudanças climáticas e intervenções de novos investimentos, garantindo a adaptação da produção cultural de bens e serviços em longo prazo;
- VI. criar mecanismos do Sistema Municipal de Cultura de forma participativa, bem como ampliar as discussões do tema além da preservação do patrimônio;
- VII. participar da Rede de Gestores Municipais de Turismo e Cultura, visando troca de experiências e soluções de problemas;
- VIII. elaborar parcerias com o setor privado para financiamento de atividades culturais.

Art. 152 – São propostas para o eixo Prosperidade e Meios de Vida:

- I. implementar o Plano Municipal de Cultura como o principal instrumento de gestão cultural, alinhado às políticas internacionais, nacionais e estaduais, contendo objetivos, diretrizes, ações, metas, indicadores e processo de monitoramento, em conformidade com o contexto econômico, político e social do município;
- II. articular a política de cultura às políticas de esportes e lazer, educação, saúde e assistência social;
- III. fortalecer o Sistema de Cultura de forma a incrementar o recebimento do ICMS Patrimônio Cultural, um dos critérios definidos para distribuição do Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação (ICMS), na Lei Estadual 18.030/2009, conhecida como Lei Robin Hood ou Lei do ICMS Solidário, dentro dos devidos prazos;
- IV. fomentar a ação do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural;
- V. fortalecer a cultura do queijo, cachaça e abrolhos como elementos culturais de desenvolvimento do município, a partir do incentivo à diversificação de produtos baseados na sua produção;
- VI. incentivar as atividades ligadas à produção literária e música, como vocações culturais do município, garantindo capacitações e treinamentos para formação de novos agentes culturais;
- VII. ampliar a divulgação dos produtos culturais tais como gastronomia, artesanato e artistas locais para o público regional e estadual através do estímulo à participação em feiras, congressos, seminários e demais eventos focados na comercialização;
- VIII. ampliar o orçamento público para ações voltadas à economia criativa;
- IX. ampliar a divulgação e fortalecer as atividades ofertadas na Festa do Rosário, visando valorizar o evento no calendário local;
- X. fomentar as discussões do setor da cachaça com órgãos competentes visando estabelecer um equilíbrio entre as exigências do Ministério da Agricultura e Pecuária (MAPA) e a produção artesanal;
- XI. valorizar a relação entre o meio urbano e o meio rural, incentivando boas práticas de utilização do meio ambiente, tais como caminhadas, ciclismo, cavalgadas;
- XII. manter atualizadas as informações do município em bases de dados para monitoramento tanto na esfera nacional como estadual, como o Mapa Nacional da Cultura e o inventário municipal disponibilizado no site oficial de turismo do estado de Minas Gerais.

Art. 153 – São propostas para o eixo Conhecimento e Habilidades:

- I. investir em ferramentas de interpretação do patrimônio tais como placas informativas, tecnologias de informação e comunicação e valorização das histórias locais para maior conhecimento da população;
- II. elaborar parcerias para treinamento de artistas locais e novos produtores culturais, a partir do conceito da economia criativa, gestão cultural, literatura, teatro, música, circo, artes audiovisuais com fins de enriquecimento da oferta cultural imaterial;
- III. ampliar a capacidade técnica da prefeitura possibilitando a captação de recursos via editais de cultura, tais como Lei de Incentivo à Cultura, Fundo Estadual de Incentivo à Cultura, com o apoio dos conselhos locais e de ferramentas alternativas tais como sites de financiamento coletivo;
- IV. capacitar crianças, jovens e idosos para atividades voltadas à cultura como estímulo criativo, tais como incentivo à escrita, leitura, raciocínio lógico, pintura e desenho de forma lúdica;
- V. promover parcerias e investimento no ensino bilíngue básico, ampliando a inserção dos atores culturais em mercados mais amplos;
- VI. capacitar o grupo Consciência Negra de Coronel Xavier Chaves (COSNEC) para elaboração de produtos com identidade própria, bem como o fortalecimento da gastronomia afrodescendente, visando sua participação em feiras e eventos;
- VII. inserir nas atividades escolares aquelas voltadas para a educação patrimonial, o ensino e a valorização da história local da população.

Art. 154 – São propostas para o eixo Inclusão e Participação:

- I. garantir a participação dos representantes locais na implementação e monitoramento do Plano Municipal de Cultura;
- II. revitalizar as festas culturais locais, principalmente nas comunidades rurais, oferecendo maior diversidade no calendário de eventos local;
- III. ampliar a oferta de serviços de biblioteca para locais não contemplados, estimulando a leitura e o conhecimento para todas as faixas etárias;
- IV. criar foros junto a entidades vinculadas à esfera do livro e leitura para estudar, discutir e implementar políticas voltadas para adequar a biblioteca municipal ao contexto atual e futuro, redefinindo o seu papel social, de modo a entregar serviços inovadores aos cidadãos;
- V. garantir a representatividade da diversidade cultural do município nos locais de discussão e nas manifestações culturais;
- VI. estimular programas de conscientização visando à tolerância intercultural, confiança interpessoal e percepção das diferenças por parte da população.

## **Capítulo II – Da Política Municipal de Patrimônio Cultural**

Art. 155– Constituem o patrimônio cultural do Município de Coronel Xavier Chaves os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade local, nos quais se incluem, em consonância com a Constituição Federal de 1988:

- I. as formas de expressão;
- II. os modos de criar, fazer e viver;
- III. as criações científicas, artísticas e tecnológicas;
- IV. as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;
- V. os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

Art. 156 – A política municipal de patrimônio cultural se assenta no conjunto de ações voltadas para a preservação, conservação, restauro e valorização do patrimônio situado nas áreas urbana e rural, imprescindíveis à proteção da memória local, das práticas sociais e da identidade do Município, contemplando os ambientes natural, construído e social e as relações socioculturais presentes no território.

Art. 157 – São objetivos da política de patrimônio cultural:

- I. a segurança da preservação do patrimônio cultural do município, em consonância com o art. 216 da Constituição Federal de 1988;
- II. a proteção da memória municipal, das práticas sociais e da identidade cultural, por meio da criação e aprimoramento de instrumentos políticos, financeiros, jurídicos e urbanísticos que ampliem, fortaleçam e consolidem a sua salvaguarda, promovida pelo Município em sinergia com a comunidade;
- III. a garantia da participação da comunidade na seleção, promoção, proteção e salvaguarda do patrimônio cultural, considerando a diversidade de atores sociais e a transversalidade do tema com diversos outros aspectos do desenvolvimento territorial e humano do Município;
- IV. a identificação de outras vertentes do patrimônio, para além dos bens materiais e imateriais, a exemplo de documentos, bens naturais e paisagísticos, bens de referência religiosa, folclórica, etnográfica, arqueológica, paleontológica, científica e turística.

Art. 158 – São diretrizes para o fortalecimento da política municipal de patrimônio cultural:

- I. promover ações de proteção do patrimônio imaterial, considerando as tradições, expressões culturais e artísticas, práticas sociais ritualizadas e atos festivos locais;
- II. criar o Livro de Registro de Bens Culturais de Natureza Imaterial, conforme determinado pelo Decreto Federal No 3.551, de 4 de agosto de 2000;
- III. reforçar os mecanismos da gestão participativa e a consolidação da participação democrática dos diversos atores sociais relacionados à implementação da política municipal de patrimônio cultural;
- IV. assegurar que o Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural de Coronel Xavier Chaves seja o mais representativo possível dos segmentos culturais do município;
- V. promover a capacitação dos membros do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural de Coronel Xavier Chaves, com vistas a torna-los mais aptos a compreender os conceitos relativos ao tema do patrimônio cultural e debater com os consultores contratados pela prefeitura, para atuar nessa política;
- VI. regulamentar e incentivar a mediação, em matéria de patrimônio cultural, entre os interessados e a administração pública, como instrumento de regularização de obras, empreendimentos e intervenções irregulares, sem que isso signifique consolidar condutas ilícitas danosas aos bens culturais.

Art. 159 – São diretrizes para o fortalecimento da gestão do patrimônio cultural no município:

- I. conciliar as iniciativas e a gestão municipal do patrimônio cultural com as demais políticas e ações públicas de desenvolvimento urbano, ambiental, econômico e social;
- II. garantir a integração da política municipal de preservação do patrimônio cultural com as demais políticas de desenvolvimento urbano;
- III. elaborar um programa simplificado de emergência com vistas a resguardar o patrimônio cultural, em caso de ocorrência de desastres;

- IV. observar o direito à acessibilidade ao patrimônio cultural para as pessoas com deficiência;
- V. promover a reabilitação urbana do Núcleo Histórico Tombado, contemplando a restrição do tráfego de veículos pesados, despoluição visual, valorização das visadas do patrimônio cultural e natural;
- VI. reforçar as medidas de conservação dos imóveis tombados na área rural e restauração, onde se fizer necessário;
- VII. reforçar as medidas de conservação dos bens imateriais registrados e inventariados.

Art. 160 – São diretrizes para o fortalecimento educação patrimonial no município:

- I. articular, apoiar e fomentar a realização periódica de campanhas de sensibilização para o caráter difuso, intergeracional e imprescritível do patrimônio cultural, com ênfase no Núcleo Histórico Tombado, voltadas para a população, empresários e ocupantes de imóveis tombados e/ou situados na Zona de Proteção do Núcleo Histórico – ZPNH;
- II. disseminar de ações que aproximem a população do debate acerca dos valores imbricados no patrimônio cultural, de forma a sensibiliza-la sobre o direito das futuras gerações ao legado da memória e da história coletiva e mesmo individual;

Art. 161 – São ações prioritárias para a gestão do patrimônio cultural municipal:

- I. estruturar o órgão responsável pela gestão do patrimônio cultural por meio da incorporação na equipe de profissionais da arquitetura e urbanismo especializados em patrimônio cultural, de modo a facilitar a interação com o setor de análise de projetos, com o Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural de Coronel Xavier Chaves e consultorias contratadas pelo município;
- II. desenvolver uma base de dados e de informações sobre o patrimônio cultural tombado, registrado e inventariado, acessível a toda a população, facilitando a sua divulgação e acesso por meios diversos, incluindo formatos impressos e digitais;
- III. cadastrar, em um período de até doze meses após a aprovação desta lei, todas as edificações situadas na Zona de Proteção do Núcleo Histórico - ZPNH, incluindo dados sobre sua localização, posição nos lotes, bem como praças e vias, para que haja uma referência da situação atual do núcleo, podendo ser aproveitados todos os trabalhos já realizados;
- IV. utilizar como base para o cadastro das edificações, praças e vias, situadas na Zona de Proteção do Núcleo Histórico (ZPNH), o inventário dos imóveis, praças e vias já realizados e encaminhados para o Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais (IEPHA MG), para fins de pontuação no Programa ICMS Patrimônio Cultural;
- V. atualizar periodicamente os levantamentos que compõem a base de dados e informações sobre os tombamentos, registros e inventários do município;
- VI. garantir o acesso às informações sobre patrimônio cultural, devendo as mesmas serem franqueadas aos interessados por meios físicos e remotos, inclusive aplicativos de celular;
- VII. atualizar o Dossiê de Tombamento do Núcleo Histórico;
- VIII. articular com a Secretaria de Obras e Urbanismo uma colaboração visando ampliar e tornar mais efetiva a fiscalização das intervenções na Zona de Proteção do Núcleo Histórico (ZPNH);

- IX. ampliar as ações de apoio às manifestações inventariadas na seara do patrimônio imaterial, a título de celebração, formas de expressão, ofícios e modos de fazer, e lugares;
- X. apoiar e requalificar as festas religiosas tradicionais do Município, tanto da Sede quanto das áreas rurais;
- XI. estipular sanções e multas para as pessoas que danificarem o patrimônio cultural, inclusive no que concerne aos dispositivos previstos no Plano Diretor.

## **TÍTULO VI – DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

Art.162 – O desenvolvimento social do município de Coronel Xavier Chaves se fundamenta nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial ODS 3 – Assegurar uma vida saudável e promover o bem-estar para todos, em todas as idades; ODS 4 – Assegurar a educação inclusiva, equitativa e de qualidade, e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todos; e ODS 5 – Alcançar a igualdade de gênero e empoderar todas as mulheres e meninas.

Art.163 – Considerando o disposto no artigo anterior, o desenvolvimento social deverá se orientar pelas seguintes diretrizes, tendo como objetivo a garantia dos direitos sociais constitucionalmente reconhecidos:

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

### **Capítulo I – Da Educação**

Art.164 – São propostas para a gestão da política municipal de educação:

- I. fortalecer, por meio do Conselho Municipal de Educação, o acompanhamento e monitoramento do Plano Municipal de Educação, com vistas a garantir o cumprimento das suas metas;
- II. fomentar a participação popular e da comunidade escolar no Conselho Municipal de Educação;
- III. intensificar as ações intersetoriais com a saúde, a assistência social, cultura e esportes, visando a prevenção dos agravos oriundos da vulnerabilidade social dos alunos com vistas a aumentar a qualidade da educação e melhorar o fluxo escolar;
- IV. aumentar o número de servidores da Secretaria Municipal de Educação para auxiliar na parte administrativa e no acompanhamento pedagógico dos estudantes;
- V. prover a educação com o quadro necessário de profissionais com a realização de concursos públicos;
- VI. capacitar, de forma continuada, todos os servidores da educação em suas respectivas áreas de atuação;
- VII. garantir o apoio pedagógico e serviços especializados para o atendimento de crianças com necessidades educacionais especiais, com ações integradas com as áreas de saúde e assistência social;

- VIII. ampliar o transporte escolar gratuito dos estudantes da zona rural para o turno da tarde, visando garantir a participação e integração desses estudantes em todos os eventos e atividades escolares, independente do turno;
- IX. criar programas de intervenção pedagógica, com vistas a minimizar os déficits de aprendizagem causados durante o ensino remoto emergencial, a correção de fluxo e melhora da qualidade do ensino.

Art.165 – São propostas para a educação infantil e anos iniciais do ensino fundamental:

- I. expandir a educação infantil para crianças de 0 (zero) a 3 (três) anos, em período integral, com vistas a atingir a Meta 1 do Plano Nacional de Educação, que se refere a atender, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das crianças de até 3(três) anos;
- II. ampliar a oferta da escola integral para os anos iniciais do ensino fundamental, preferencialmente para crianças socialmente vulneráveis.

Art.166 – Quanto a propostas para o ensino médio, ampliar a cooperação com a Secretaria de Estado da Educação no atendimento do tempo integral, visando diminuir a evasão dos estudantes.

Art.167 – São propostas para o ensino profissionalizante:

- I. articular com o Sistema S (SENAI, SENAC, SEBRAE, SENAR) e outras instituições do terceiro setor a oferta de cursos profissionalizantes voltados para as atividades econômicas e culturais locais;
- II. articular com a Secretária de Estado de Educação a oferta de educação profissional, em consonância com as potencialidades econômicas e do mercado de trabalho da região.

## **Capítulo II – Da Saúde**

Art.168 – São propostas para a política municipal de saúde:

- I. promover ações para a promoção e a prevenção da saúde em relação a doenças crônicas não transmissíveis;
- II. fortalecer a vigilância à saúde no município, acompanhado de recomendação e adoção das medidas de prevenção e controle cabíveis;
- III. investir na formação e capacitação continuada dos profissionais da área de saúde e dos agentes comunitários;
- IV. regularizar o registro dos dados, especialmente aqueles relacionados ao atendimento às gestantes;
- V. dar continuidade ao monitoramento do nível de cobertura vacinal para garantir que, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) das crianças menores de um ano estejam em dia com o calendário básico;
- VI. garantir a disponibilidade de, no mínimo, 7 (sete) consultas de pré-natal para todas as suas gestantes;
- VII. manter em adequadas condições de uso pela população as instalações do Centro de Saúde e dos pontos de apoio das áreas rurais, de forma a permitir um atendimento de qualidade;
- VIII. zelar pela manutenção da infraestrutura física da Unidade de Saúde da Família;
- IX. garantir a frequência de médico para o atendimento da população rural nos pontos de apoio das áreas rurais;
- X. garantir a frequência adequada de visitas domiciliares dos Agentes Comunitários de Saúde, especialmente na área rural;

- XI. disponibilizar transporte para o atendimento, em especial, da população rural;
- XII. ampliar o horário de atendimento da farmácia popular;
- XIII. fomentar a participação popular no Conselho de Saúde e da realização de Conferências Municipais de Saúde.

### **Capítulo III – Da Assistência Social**

Art.169 – São propostas para a política municipal de assistência social:

- I. fomentar a participação da população, por meio de organizações representativas;
- II. adequar a infraestrutura física do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) às necessidades de atendimento à população, considerando as determinações da política de assistência social em todas as suas dimensões;
- III. ampliar a estrutura de suporte ao Conselho Municipal de Assistência Social para o desenvolvimento adequado de suas funções;
- IV. manter equipe técnica adequada e capacitada para a efetivação da política de assistência social como política continuada;
- V. promover a articulação da política de assistência social à política de educação, visando o atendimento às necessidades dos alunos;
- VI. fomentar a elaboração e execução de ações contra o uso de álcool e drogas em parceria com os setores do desenvolvimento social.

### **Capítulo IV – Da Habitação De Interesse Social**

Art.170 – O Município deverá ampliar o acesso da população à moradia e à urbanização, em congruência com o art. 6º da Constituição da República Federativa do Brasil, que reconhece a moradia como um direito social, por meio de:

- I. elaboração e implementação de uma política municipal de habitação, priorizando a habitação de interesse social, voltada para a população com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos;
- II. adesão ao Programa Minha Casa, Minha Vida, nas suas vertentes urbana e rural, atualmente regulamentado pela Lei Federal 14.620/2023, ou adotar como referência outra legislação atinente a este programa que vier a substituí-la;
- III. articulações com o governo estadual de Minas Gerais, no sentido de aproveitar as oportunidades oferecidas pelo Programa Minas Reurb, que apoia os municípios nas suas demandas de regularização fundiária de Núcleos Urbanos Informais, com vistas a incorpora-los ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus habitantes.

Art.171 – São diretrizes para a política municipal de habitação de interesse social:

- I. concepção da habitação em seu sentido amplo de moradia, com a integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural, energética e ambiental;
- II. promoção do planejamento integrado com as políticas de desenvolvimento urbano, de habitação, de infraestrutura, de saneamento, de mobilidade, de acessibilidade e de gestão do território e de forma transversal com as políticas ambiental e climática, de desenvolvimento econômico e social e de segurança pública, entre outras, com vistas ao desenvolvimento urbano sustentável;
- III. adequação à Lei Estadual 18.315/2009, que estabelece diretrizes para a formulação da Política Estadual Habitacional de Interesse Social (PEHIS);

- IV. prioridade para planos, programas e projetos habitacionais voltados para a população de até 3 (três) salários mínimos;
- V. atendimento preferencial às famílias vítimas de desastres e/ou residentes em áreas de risco;
- VI. garantia da participação dos beneficiários;
- VII. incentivo ao aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura não utilizadas, inseridas na malha urbana;
- VIII. incentivo ao associativismo e ao cooperativismo habitacionais, por meio da autogestão na produção social de moradias;
- IX. elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art.172 – São diretrizes para a o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social:

- I. a identificação da demanda habitacional do município, nas áreas urbana e rural, de forma articulada com o Cadastro Único (Cadúnico);
- II. a previsão de atendimento às demandas por construção de novas moradias de interesse social e atendimento à carência infraestrutura de água, luz, coleta de lixo e esgoto;
- III. a identificação de áreas onde se faz necessária a elaboração e implementação de programas de regularização fundiária, urbanística e ambiental, nos termos da Lei Federal 13.465/2017 e/ou do programa estadual Minas Reurb;
- IV. a atenção ao disposto neste plano diretor, em especial na Seção II – Dos Planos de Regularização Fundiária de Interesse Social, do Capítulo IV – Dos Instrumentos de Regularização Fundiária, do Título III – Dos Instrumentos de política Urbana;
- V. a identificação de novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), além daquelas já delimitadas neste Plano Diretor;
- VI. a garantia de que na produção habitacional predomine o uso residencial, permitindo também usos não residenciais, de forma a facilitar a criação de oportunidades de trabalho e renda para os moradores;
- VII. a construção de moradias com características de adaptabilidade às condições de acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida;
- VIII. o incentivo a soluções construtivas que reduzam o consumo de água e de energia e contribuam para o controle das mudanças climáticas;
- IX. a definição da governança do Plano de Habitação de Interesse social;
- X. a promoção de ações no sentido de implementar a Lei Federal nº 11.888/2008 – Lei da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), que garante que famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos recebam assistência técnica pública e gratuita para a elaboração de projetos, acompanhamento e execução de obras necessárias para a edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária de suas moradias.

Art.173 – São diretrizes para fortalecer a gestão da política municipal de habitação de interesse social:

- I. a definição do órgão gestor/coordenador da política municipal de habitação de interesse social, ainda que as ações sejam executadas por mais de um órgão municipal;
- II. o investimento no aprimoramento e na consolidação da gestão da política municipal de habitação, com ênfase no planejamento de suas ações e na busca de financiamento para a implementação das propostas;

- III. a proposição de ações que contribuam para a capacitação técnica dos profissionais e das instituições que atuam no setor habitacional;
- IV. o estímulo à formação de cooperativas habitacionais e a construção por autogestão para a produção habitacional.

### **Capítulo V – Do Esporte e Lazer**

Art.174 – São propostas para a política municipal de esportes e lazer:

- I. Fortalecer as associações locais, visando maior qualificação dos gestores, cooperativismo, elaboração de projetos de relevância e aumento da governança local a partir de parcerias e investimento próprio;
- II. Garantir participação das entidades do Conselho de Esporte na organização dos eventos, na consulta para alocação do orçamento público direto, além de incentivar a criação do fundo e de plano anual para o esporte e lazer, seu monitoramento pelos conselheiros, tornando as reuniões mais ativas e com maior debate e estimulando programas e projetos no tema;
- III. Fortalecer as ações intersetoriais entre as diversas políticas municipais para o atendimento às demandas da população, em especial para os grupos mais vulneráveis;
- IV. Fortalecer estratégias que incentivem o uso de bicicletas pela população local, visando menor uso de carros e maior atividade física de forma constante, consolidando uma cultura para o ciclismo e o cicloturismo;
- V. Investir na sinalização de trilhas com apontamento de distância e tempo entre pontos de relevância por tipo de transporte (a pé, cavalo, bicicleta, moto, dentre outros);
- VI. Promover melhoria no acesso viário, principalmente nas estradas de terra, possibilitando o cicloturismo de forma mais efetiva e melhor acesso às fazendas;
- VII. Elaborar inventário dos equipamentos de esporte e lazer;
- VIII. Promover a manutenção permanente dos espaços públicos para a prática de esportes e lazer;
- IX. Promover ações no sentido da descentralização das atividades voltadas para o esportes e lazer, nas áreas urbanas e nas áreas rurais;
- X. Realizar convênio com a iniciativa privada e/ou universidade da região visando aumentar a oferta de escolinhas de esporte e de profissionais que orientem a atividade física nos espaços públicos;
- XI. Buscar a ampliação do período de utilização dos espaços públicos para a prática de esportes.

### **Capítulo VI – Da Segurança Pública**

Art.175 – As propostas para a segurança pública no âmbito municipal estão organizadas segundo duas abordagens, cada uma se subdividindo em eixos:

- I. dos fenômenos, correspondente a cenários de incivilidades, desordens, violências e criminalidade, com os seguintes eixos:
  - a) delitos relacionados ao uso e tráfico de drogas e possíveis desdobramentos sobre crimes patrimoniais, como roubo e furto, e homicídios;
  - b) violências contra públicos específicos;
  - c) criminalidade urbana e sensação de insegurança.
- II. das respostas institucionais, correspondente à atuações do poder público frente a questões diretas e indiretas da pauta da segurança pública, com os seguintes eixos:
  - a) integração das políticas sociais;

- b) compartilhamento de informações e objetivos entre a municipalidade e as organizações de segurança pública e justiça;
- c) participação da sociedade civil e do empresariado local.

Art.176 – São propostas quanto ao eixo de delitos relacionados ao uso e tráfico de drogas e possíveis desdobramentos sobre crimes patrimoniais, como roubo e furto, e homicídios:

- I. desenvolvimento de políticas sociais específicas para a prevenção de vulnerabilidades e violências associadas ao abuso de álcool e outras drogas;
- II. articulação entre políticas sociais e segurança pública para acompanhamento das ações.

Art.177 – São propostas quanto ao eixo de violências contra públicos específicos:

- I. compartilhamento de diagnósticos e ações entre as políticas sociais e de segurança pública para públicos prioritários, como infância e adolescência, idosos, entre outros;
- II. potencialização do atendimento aos casos de violência doméstica e intrafamiliar contra a mulher

Art.178 – São propostas quanto ao eixo de criminalidade urbana e sensação de insegurança:

- I. diagnóstico, sistematização e priorização de demandas de projetos urbanos e intervenções nos espaços públicos que possam interferir, prevenindo ou mitigando, questões que afetem a sensação de insegurança e/ou efetivamente se apresentem como problemas de criminalidade ligados à organização do tecido urbano, como traçado urbano, revitalização de espaços públicos, iluminação, mobilidade e acessibilidade, dentre outros;
- II. articulação com a regulação urbana e atuação intersetorial das políticas públicas, com recortes territoriais, de forma a garantir as intervenções necessárias à ampliação da segurança para a população, com atenção para as questões de acessibilidade, etárias, de gênero e de cor.

Art.179 – São propostas quanto ao eixo de integração das políticas sociais o desenvolvimento de programas formais de integração das políticas sociais municipais, visando o compartilhamento de ideias, operacionalidades, valores, redes e objetivos integrados à pauta da segurança pública.

Art.180 – São propostas quanto ao eixo de compartilhamento de informações e objetivos entre a municipalidade e as organizações de segurança pública e justiça a estruturação de instância coordenadora na Prefeitura Municipal que incentive efetivo espaço de promoção de diagnósticos, desenho de prioridades e estratégias entre os atores da segurança pública e justiça, bem como de promoção de alinhamento com as demais áreas de políticas públicas sociais municipais.

Art.181 – São propostas quanto ao eixo de participação da sociedade civil e do empresariado local:

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

## **TÍTULO VII – DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Art.182 – O desenvolvimento econômico se pautará pela sustentabilidade, considerando o alinhamento com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial ODS 2 – Erradicar a fome, alcançar a segurança alimentar e melhoria da nutrição e promover a agricultura sustentável; ODS 5 – Alcançar a igualdade de gênero e empoderar todas as mulheres e meninas; ODS 8 – Promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo e o trabalho decente para todos; ODS 9 – Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação; e, ODS 12 – Assegurar padrões de produção e de consumo sustentáveis, são diretrizes para o desenvolvimento econômico em geral.

### **Capítulo I – Do Desenvolvimento Econômico Sustentável**

Art.183 – São propostas para o desenvolvimento econômico rural sustentável:

- I. promover atividades econômicas e gerar empregos na zona rural de modo compatível com a conservação das áreas prestadoras de serviços ambientais;
- II. reforçar o apoio às atividades agropecuárias locais, como as produções de leite, de hortifrutigranjeiros e de cachaças e queijos artesanais;
- III. promover e incentivar a diversificação da produção agrícola a partir de práticas agroecológicas e da produção orgânica nos termos da Política Estadual de Agroecologia e Produção Orgânica (PEAPO), conforme Lei Estadual 21.146/2014, utilizando estratégias de Integração Lavoura-Pecuária-Floresta (ILPF);
- IV. promover e valorizar a produção de alimentos, em pequena escala, considerados locais, tradicionais e artesanais, em especial os produtos e serviços derivados da agricultura familiar;
- V. estimular e apoiar projetos de horticultura, fruticultura, avicultura, suinocultura e apicultura, entre outros, como fontes alternativas de produção, emprego e renda no meio rural, em especial na agricultura familiar, e como forma de garantir o abastecimento e a segurança alimentar da população;
- VI. apoiar o uso de orientação técnica nos estabelecimentos agropecuários do município, especialmente os da agricultura familiar, visando a disseminação de novas tecnologias, de inovação nos processos produtivos e de gestão, de programas de qualidade e de preservação ambiental;
- VII. incentivar, em parceria com a EMATER-MG e organizações da sociedade civil, a capacitação dos produtores rurais em tecnologias de produção agrícola e pecuária sustentáveis, com destaque para a agricultura orgânica, a cachaça e o queijo artesanal, o turismo rural e a gestão de negócios;
- VIII. estimular as redes de produção artesanal por meio do apoio técnico e promoção de eventos para a divulgação e comercialização desta produção, mediante a realização de feiras de artesanato, produtos hortifrutigranjeiros e comidas típicas;
- IX. estimular a regularização fiscal e sanitária da produção agropecuária do município e a implantação e/ou aprimoramento de suas formas de processamento, beneficiamento e comercialização;
- X. apoiar a certificação da produção orgânica dos agricultores locais, especialmente da agricultura familiar;
- XI. apoiar e preservar a inspeção e certificação executada pelo Serviço de Inspeção Municipal (SIM) de forma associada com o Consórcio Intermunicipal de Gestão e Desenvolvimento Ambiental Sustentável das Vertentes (CIGEDAS Vertentes);

- XII. incentivar a formalização e registro dos produtores agrícolas locais através da Declaração de Aptidão ao PRONAF (DAP), permitindo o mapeamento dos potenciais fornecedores de alimentos do Programa de Aquisição de Alimentos (PAA) e do Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE);
- XIII. fortalecer o mercado de alimentos de origem agroecológica;
- XIV. apoiar e intensificar políticas de compras governamentais de produtores locais visando o atendimento do mercado institucional como merenda escolar e outros;
- XV. apoiar programas que permitam a ampliação das relações diretas dos pequenos produtores e consumidores na comercialização de produtos provenientes da agricultura familiar e da agroindústria rural;
- XVI. promover o município como polo de eventos agropecuários, melhorando a infraestrutura e os espaços destinados a exposições e congressos;
- XVII. apoiar a criação e fortalecimento de associações, grupos e cooperativas de produtores rurais e de agricultores familiares, como a Associação dos Produtores de Leite de Coronel Xavier Chaves (APLEI); a Associação Rural e Comunitária de Coronel Xavier Chaves (ARCEL); a Associação do Queijo Minas Artesanal das Vertentes (AQMAV); entre outras;
- XVIII. garantir as condições de acesso às áreas rurais, para facilitar o transporte de pessoas e o escoamento da produção agrícola, implantando programas de melhoria das estradas vicinais rurais;
- XIX. melhorar a oferta de equipamentos e serviços públicos de energia, saneamento básico, educação, saúde, assistência social, lazer, esporte e cultura à população moradora das áreas rurais do município;
- XX. incentivar a eficiência energética nas propriedades rurais e agroindústrias do município;
- XXI. identificar e promover a regularização, nos casos em que for juridicamente possível, de loteamentos irregulares na área rural do município;
- XXII. promover a efetiva proteção dos recursos hídricos, do solo e da vegetação com a indução da ocupação sustentável do território.

## **Capítulo II – Do Desenvolvimento Econômico Rural Sustentável**

Art.184 – São propostas para o desenvolvimento econômico rural sustentável:

- I. promover atividades econômicas e gerar empregos na zona rural de modo compatível com a conservação das áreas prestadoras de serviços ambientais;
- II. reforçar o apoio às atividades agropecuárias locais, como as produções de leite, de hortifrutigranjeiros e de cachaças e queijos artesanais;
- III. promover e incentivar a diversificação da produção agrícola a partir de práticas agroecológicas e da produção orgânica nos termos da Política Estadual de Agroecologia e Produção Orgânica (PEAPO), conforme Lei Estadual 21.146/2014, utilizando estratégias de Integração Lavoura-Pecuária-Floresta (ILPF);
- IV. promover e valorizar a produção de alimentos, em pequena escala, considerados locais, tradicionais e artesanais, em especial os produtos e serviços derivados da agricultura familiar;
- V. estimular e apoiar projetos de horticultura, fruticultura, avicultura, suinocultura e apicultura, entre outros, como fontes alternativas de produção, emprego e renda no meio rural, em especial na agricultura familiar, e como forma de garantir o abastecimento e a segurança alimentar da população;
- VI. apoiar o uso de orientação técnica nos estabelecimentos agropecuários do município, especialmente os da agricultura familiar, visando a disseminação de novas tecnologias,

- de inovação nos processos produtivos e de gestão, de programas de qualidade e de preservação ambiental;
- VII. incentivar, em parceria com a EMATER-MG e organizações da sociedade civil, a capacitação dos produtores rurais em tecnologias de produção agrícola e pecuária sustentáveis, com destaque para a agricultura orgânica, a cachaça e o queijo artesanal, o turismo rural e a gestão de negócios;
  - VIII. estimular as redes de produção artesanal por meio do apoio técnico e promoção de eventos para a divulgação e comercialização desta produção, mediante a realização de feiras de artesanato, produtos hortifrutigranjeiros e comidas típicas;
  - IX. estimular a regularização fiscal e sanitária da produção agropecuária do município e a implantação e/ou aprimoramento de suas formas de processamento, beneficiamento e comercialização;
  - X. apoiar a certificação da produção orgânica dos agricultores locais, especialmente da agricultura familiar;
  - XI. apoiar e preservar a inspeção e certificação executada pelo Serviço de Inspeção Municipal (SIM) de forma associada com o Consórcio Intermunicipal de Gestão e Desenvolvimento Ambiental Sustentável das Vertentes (CIGEDAS Vertentes);
  - XII. incentivar a formalização e registro dos produtores agrícolas locais através da Declaração de Aptidão ao PRONAF (DAP), permitindo o mapeamento dos potenciais fornecedores de alimentos do Programa de Aquisição de Alimentos (PAA) e do Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE);
  - XIII. fortalecer o mercado de alimentos de origem agroecológica;
  - XIV. apoiar e intensificar políticas de compras governamentais de produtores locais visando o atendimento do mercado institucional como merenda escolar e outros;
  - XV. apoiar programas que permitam a ampliação das relações diretas dos pequenos produtores e consumidores na comercialização de produtos provenientes da agricultura familiar e da agroindústria rural;
  - XVI. promover o município como polo de eventos agropecuários, melhorando a infraestrutura e os espaços destinados a exposições e congressos;
  - XVII. apoiar a criação e fortalecimento de associações, grupos e cooperativas de produtores rurais e de agricultores familiares, como a Associação dos Produtores de Leite de Coronel Xavier Chaves (APLEI); a Associação Rural e Comunitária de Coronel Xavier Chaves (ARCEL); a Associação do Queijo Minas Artesanal das Vertentes (AQMAV); entre outras;
  - XVIII. garantir as condições de acesso às áreas rurais, para facilitar o transporte de pessoas e o escoamento da produção agrícola, implantando programas de melhoria das estradas vicinais rurais;
  - XIX. promover ações com vistas a incrementar a infraestrutura para o desenvolvimento local e assegurar o bem estar da população moradora das áreas rurais do município;
  - XX. incentivar a eficiência energética nas propriedades rurais e agroindústrias do município;
  - XXI. identificar e promover a regularização, nos casos em que for juridicamente possível, de loteamentos irregulares na área rural do município;
  - XXII. promover a efetiva proteção dos recursos hídricos, do solo e da vegetação com a indução da ocupação sustentável do território.

### **Capítulo III – Das Finanças Públicas Municipais**

Art.185 – São propostas para as finanças públicas municipais:

- I. adequar os instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento sustentável do município estabelecidos no Plano Diretor;
- II. observar as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor ao formular e definir os programas e projetos governamentais que comporão a Lei de Diretrizes Orçamentárias, a Lei Orçamentária Anual e o Plano Plurianual do Município;
- III. fortalecer a mobilização de recursos próprios melhorando a capacidade de arrecadação de impostos e outras receitas;
- IV. adequar o Código Tributário Municipal às alterações no sistema tributário nacional promovidas pela Emenda Constitucional nº 132/2023;
- V. elaborar e atualizar a Planta Genérica de Valores sobre as áreas nas quais incidem a cobrança de IPTU, mediante o desenvolvimento ou aquisição de sistemas em bases de dados georreferenciadas;
- VI. avaliar a viabilidade da aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo sobre o solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado e sobre a edificação subutilizada ou não utilizada, observado o que dispõe a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);
- VII. aprimorar o processo de captação de recursos junto a instituições financeiras governamentais e não governamentais;
- VIII. adequar os critérios para a concessão de incentivos fiscais e financeiros, visando o desenvolvimento econômico e social do Município, às diretrizes estabelecidas no Plano Diretor;
- IX. aprimorar a gestão da infraestrutura e o suporte e desenvolvimento do sistema informatizado da Secretaria Municipal de Finanças;
- X. acompanhar o desenvolvimento das ações previstas no Plano Diretor e no Plano Plurianual, verificando a adequação do orçamento às metas previstas.

#### **Capítulo IV – Da Gestão das Políticas Públicas de Desenvolvimento Econômico**

Art.186 – São propostas para a gestão das políticas de desenvolvimento econômico:

- I. dotar a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Políticas Públicas; a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e a Secretaria Municipal de Finanças de estrutura organizacional e de pessoal capacitado para exercer as funções de planejamento e gestão das atividades relacionadas com o desenvolvimento econômico do Município e com a implementação do Plano Diretor;
- II. promover a capacitação profissional e a qualificação dos servidores públicos como membros ativos das políticas de desenvolvimento econômico do município;
- III. elaborar e implementar, de forma participativa, Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico Sustentável;
- IV. elaborar e implementar, de forma participativa, Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável;
- V. implementar Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico;
- VI. garantir a eficiência e a desburocratização da gestão pública na administração dos recursos e na execução de políticas econômicas setoriais e integradas;
- VII. promover a integração e a articulação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Políticas Públicas, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da Secretaria Municipal de Finanças; com as demais secretarias municipais e instâncias governamentais relevantes para desenvolver ações afins para o desenvolvimento sustentável do Município;

- VIII. fortalecer os mecanismos de gestão participativa e a consolidação da participação democrática dos diversos atores sociais relacionados ao planejamento e à implementação da política de desenvolvimento econômico do município;
- IX. estimular a articulação do município junto às instâncias de gestão e promoção do desenvolvimento regional, como a Associação dos Municípios da Microrregião dos Campos das Vertentes (AMVER), visando favorecer a coordenação e compatibilização em torno de uma agenda de temas prioritários e estratégicos de natureza regional;
- X. implantar na administração pública ações baseadas nas tecnologias da Cidade Inteligente, voltadas à eficiência de serviços e utilidades públicas oferecidos ao cidadão, em suas diversas áreas de atuação; à articulação entre os diversos setores públicos e o setor privado; e à transparência e prestação de contas relativas às ações de governo diante da sociedade civil.

## Capítulo V – Do Turismo

Art.187 – As propostas para a política municipal de turismo devem se alinhar ao Plano Municipal de Turismo, com vistas a um fortalecimento da ferramenta de planejamento e monitoramento por parte do Conselho Municipal de Turismo (COMTUR) e, de forma transversal, todas as ações propostas devem garantir o fortalecimento de parcerias, inclusão social e principalmente a equidade de gênero e a diversidade sexual, etária, étnica e de deficiências.

Art.188 – As propostas para a política municipal de turismo estão organizadas a partir dos cinco Pilares do Desenvolvimento Sustentável propostos pela Organização das Nações Unidas (ONU):

- I. Pessoas – valorização do ser humano no centro das ações;
- II. Planeta – preservação dos recursos naturais;
- III. Prosperidade – garantia de desenvolvimento de forma inclusiva;
- IV. Paz – garantia de mediação de conflitos;
- V. Parcerias – colaborações para impactos coletivos.

### Seção I – Pessoas

Art.189 – São propostas para o pilar Pessoas:

- I. incentivar a oferta de produtos gastronômicos e contação de histórias nas fazendas para aumento da qualidade do produto de cicloturismo;
- II. disponibilizar capacitação de precificação e profissionalização do atendimento turístico para o entendimento do turismo rural como atividade de negócios e valorização cultural;
- III. valorizar as personagens locais, autores, escritores, músicos, agregando a literatura e a música na identidade cultural da cidade e nos produtos comercializados;
- IV. elaboração de roteiros históricos regionais, possibilitando a valorização dos caminhos dos Inconfidentes e seus pontos de relevância, possibilitando a atração de novo público para a cidade, bem como o resgate histórico por parte da população;
- V. manter o programa de educação patrimonial com as crianças;
- VI. elaborar estratégias para o registro dos acervos culturais, tal como da cultura afrodescendente, possibilitando a criação de um espaço museal, incentivando a população a visitar o Grupo Consciência Negra de Coronel Xavier Chaves (COSNEC) e facilitando sua atratividade para roteiros de afroturismo;
- VII. elaborar acervo da Associação de Mulheres Artesãs de Coronel Xavier Chaves (AMARCHA), colocando-o para exibição na sede da associação, bem como incorporar elementos da literatura, valores e momentos da história da Associação como parte do

produto confeccionado, dando identidade à produção e valorização do empoderamento feminino.

### Seção II – Planeta

Art.190 – São propostas para o pilar Planeta:

- I. fortalecer estratégias que incentivem o uso de bicicletas pela população local, visando menor uso de carros e maior atividade física de forma constante, criando uma cultura para o ciclismo e o cicloturismo;
- II. fortalecer ações que deem visibilidade para o turismo voltado às micro-experiências e o contato com o ambiente rural;
- III. elaborar estratégias que facilitem o acesso aos atrativos naturais em propriedades privadas de forma coordenada, ordenada e sustentável;
- IV. elaborar alternativas para o tráfego de caminhões no centro da cidade, principalmente pela perspectiva de instalação de novas fábricas na região, minimizando o ruído, poluição e danos ao patrimônio físico.

### Seção III – Prosperidade

Art.191 – São propostas para o pilar Prosperidade:

- I. investir na sinalização de trilhas com apontamento de distância e tempo entre pontos de relevância por tipo de transporte como a pé, a cavalo, de bicicleta;
- II. investir em melhorias do acesso viário, principalmente nas estradas de terra, possibilitando o cicloturismo de forma mais efetiva e melhor acesso às fazendas;
- III. desenvolver sistema de placas de interpretação do patrimônio, facilitando visitas autoguiadas pelos atrativos do centro com mapas de sinalização, bem como os atrativos naturais que não possuem sinalização;
- IV. incentivar o empreendedorismo local, com vistas ao desenvolvimento da economia criativa, bem como investimentos no setor de hospedagem e alimentação como empórios, cafés, restaurantes, pequenas cozinhas;
- V. criar uma identidade única ou logomarca para os produtos da Rota dos Queijos que possam ser utilizadas nas embalagens, fazendo com que o comprador tenha conhecimento da rota turística;
- VI. atualizar os meios de comunicação voltados ao turismo sobre os contatos e a real oferta de hospedagem como pousadas e casas de temporada;
- VII. possibilitar o acesso à Igreja de Pedra de forma mais constante pelos visitantes;
- VIII. divulgar de forma conjunta o Caminho de São Tiago e possibilitar a aquisição do passaporte e seu carimbo no Centro de Atendimento ao Turista;
- IX. ampliar os canais de comercialização do artesanato, principalmente de abrolhos em Resende Costa e região;
- X. diversificar a utilização do abrolhos em peças de vestuário, caminhos de mesa, caixas de presentes para os produtos gastronômicos de forma criativa e moderna;
- XI. valorizar a gastronomia, a pedra, o ferro e o abrolhos como produtos artesanais de forte identidade municipal;
- XII. ampliar a divulgação da feira de artesanato mensal para os municípios da região.

### Seção IV – Paz

Art.192 – São propostas para o pilar Paz:

- I. garantir maior participação das entidades do Conselho de Turismo na organização dos eventos, consulta para alocação do orçamento público direto e via fundos do patrimônio e turismo, além de incentivar a criação de planos anuais para o turismo e cultura e seu

- monitoramento pelos conselheiros, tornando as reuniões mais ativas e com maior debate e evitando a descontinuidade de políticas de turismo, cultura e eventos;
- II. fomentar o uso de ferramentas de gestão para agendamento de visitas em produtores de cachaça, queijo e demais produtos, possibilitando ao produtor a escolha de dias para as visitas e tempo para cada grupo, minimizando o impacto das visitas na produção diária, além de facilitar o cadastro básico dos visitantes para fins de compreensão do público-alvo, contatos para ações de marketing e promoção;
  - III. incentivar o registro legal dos produtores rurais, privilegiando os produtores registrados nas ações de promoção da prefeitura e ampliando a arrecadação de impostos;
  - IV. fortalecer as rotas gastronômicas com definições de pontos de parada, caminhos a serem percorridos, sinalização e horários de visitação.

#### Seção V – Parcerias

Art.193 – São propostas para o pilar Parcerias:

- I. fortalecer as associações locais, visando maior qualificação dos gestores, cooperativismo, elaboração de projetos de relevância e aumento da governança local a partir de parcerias e investimento próprio;
- II. incentivar ações de promoção do turismo e valorização dos produtos locais a partir de trabalhos integrados entre as associações locais;
- III. incentivar a compra de produtos locais ligados a projetos sociais por parte dos turistas e informá-los sobre os projetos existentes fazendo com que ele possa compreender a realidade local e seja incentivado a colaborar com iniciativas positivas;
- IV. elaborar estratégias que agreguem valor nos produtos já ofertados, como por exemplo a degustação de produtos locais feita com produtos complementares que se harmonizem, facilitando a venda de ambos e gerando maior renda, bem como a integração do artesanato local na confecção de embalagens dos produtos, favorecendo as associações de artesãos;
- V. elaborar estratégias de valorização da produção de produtos artesanais como a cachaça, queijo e doces, desde a infância, fazendo com que o interesse da população para trabalhar no setor aumente;
- VI. consolidar ponto de apoio ao turismo e à cultura para atendimento aos visitantes de forma contínua;
- VII. articular com parceiros locais, regionais e poder legislativo recursos para a implantação de projetos já elaborados, mas ser recurso orçamentário;
- VIII. formatar um plano de ação para apoio ao turismo e cultura por parte das empresas que se instalem no município, monitorando-o com os conselhos responsáveis;
- IX. incentivar a criação de uma Associação de produtores de Cachaça em Engenhos Históricos com demais engenhos do país, visando sanar problemas de regulamentação e dar visibilidade para o município como referência histórica da cachaça nacional.

#### TÍTULO VIII – DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR

Art.194 – A gestão do Plano Diretor será conduzida pelo Executivo Municipal, pela Câmara Legislativa e pela sociedade civil organizada, de forma participativa e alinhada aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial ODS 16 - Promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas em todos os níveis e ODS 17 – Fortalecer os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável.

Art.195 – São diretrizes para a gestão do Plano Diretor:

- I. a adoção do modelo de gestão integrada e intersetorial das políticas públicas, com enfoque territorial, para discussão das questões relevantes para a qualidade de vida, valorizando-se a participação social através dos Conselhos Municipais, nas deliberações públicas de maneira geral e o estabelecimento de parcerias entre o Executivo Municipal, Câmara Municipal e a sociedade, assim como com outros níveis de governo, agentes públicos e privados e agências de financiamentos nacionais e internacionais, inclusive com a adoção de novas formas de gestão compartilhada, tais como os consórcios intermunicipais e microrregionais;
- II. o fortalecimento do Executivo Municipal, de forma a ampliar a capacidade de gestão pública no município, dar maior transparência, quanto a ações e recursos investidos, ampliando também a governança municipal, com o objetivo de construir uma agenda comum com maior efetividade na implementação das políticas públicas, considerando as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor;
- III. a instituição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano constituído de forma paritária e com funções normativas, consultivas e deliberativas, para a institucionalização dos espaços de participação, avançando no sentido de uma maior qualificação, quanto à participação da sociedade na definição, fiscalização, monitoramento e avaliação das políticas e programas implementados;

### **Capítulo I – Do Fortalecimento da Administração Municipal**

Art.196 – São propostas para o fortalecimento da administração municipal para gestão do Plano Diretor:

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

VIII.a previsão de cobertura orçamentária para a implementação do Plano Diretor.

## **Capítulo II – Do Setor Responsável pela Implementação do Plano Diretor**

Art. 197 – Deverá ser constituído, no âmbito da estrutura administrativa do Executivo Municipal, setor responsável pela implementação do Plano Diretor, com as seguintes atribuições:

- I. cumprir o papel de Secretaria Executiva do Plano Diretor;
- II. proceder à aplicação e fiscalização do Plano Diretor e da legislação urbanística básica;
- III. proceder à aprovação, acompanhamento e fiscalização de projetos de parcelamento do solo e edificações inclusive relativos ao patrimônio histórico-cultural e ambiental;
- IV. promover, juntamente com o setor responsável, a implementação e articulação com o Cadastro Territorial Multifinalitário, georreferenciado, incorporando e atualizando o Cadastro Técnico Municipal;
- V. compatibilizar e acompanhar a execução dos orçamentos, dos programas e dos projetos setoriais relacionados com a estrutura urbana e territorial do município;
- VI. promover, juntamente com o setor responsável, a revisão e adequação do Código Tributário Municipal, visando sua adequação aos instrumentos previstos pelo Plano Diretor e pelo Estatuto da Cidade;
- VII. analisar os casos omissos e/ou aqueles que necessitem de avaliações específicas, referentes ao Plano Diretor e legislação urbanística básica;
- VIII. participar do estabelecimento de critérios para classificação e controle de usos não conformes e aqueles potencialmente causadores de impactos negativos, a partir de critérios estabelecidos em legislações pertinentes;
- IX. avaliar os impactos e resultados das ações decorrentes do Plano Diretor;
- X. participar da análise e aprovação dos estudos de impacto ambiental e processos de licenciamento de empreendimentos de impacto;
- XI. analisar e aprovar a revisão e atualização tanto do Plano Diretor como da legislação urbanística básica;
- XII. analisar previamente planos, programas e projetos que terão repercussão na estrutura urbana e territorial do município.

Art.198 – As atribuições do setor responsável pela implementação do Plano Diretor serão cumpridas em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, em especial nas ações definidas a partir do item VII.

## **Capítulo III – Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano**

Art.199 – O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) será constituído por representantes de todos os segmentos sociais existentes no município, nas áreas urbanas e nas áreas rurais, com membros efetivos e seus respectivos suplentes, considerando os seguintes segmentos:

- I. poder executivo, legislativo, judiciário, Ministério Público e concessionárias de serviços públicos, com 45%;
- II. movimentos sociais e populares, associações de moradores, nas áreas urbanas e rurais, com 25%;
- III. trabalhadores das áreas urbanas e rurais, através de suas entidades sindicais, com 5%;
- IV. empresários, através de suas entidades representativas ligadas à produção e ao financiamento do desenvolvimento urbano, com 15%;
- V. entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa e conselhos profissionais, com 5%;
- VI. entidades culturais, ambientais e terceiro setor, com 5%.

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

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

Art.200 – O suporte técnico e administrativo necessário ao funcionamento do CMDU será prestado pelos demais componentes do Sistema de Planejamento e Gestão.

Art.201 – As reuniões do CMDU serão, no mínimo, mensais e serão públicas, facultado aos cidadãos solicitar, por escrito e com justificativa, que se inclua assunto de seu interesse na pauta em reunião subsequente.

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

§ 2º - Os membros serão indicados pelos segmentos previstos, assegurando-se a sua representatividade.

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

Art.202 – O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano tem as seguintes atribuições:

- I. realizar, a cada 3 anos, Conferências Municipais da Cidade para a definição de propostas de encaminhamento da política urbana e territorial e de revisão da legislação urbanística municipal e para a eleição dos membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II. rever e definir o seu regimento interno;
- III. participar da avaliação de propostas encaminhadas ao Executivo Municipal, no nível de recursos, sobre processos administrativos afetos ao Plano Diretor;
- IV. coordenar, acompanhar e avaliar a implementação do Plano Diretor, nos seus aspectos territorial, ambiental, econômico e social, assim como coordenar o seu processo de revisão;
- V. acompanhar e avaliar os processos de aprovação e fiscalização de projetos de parcelamento do solo e edificações relativos ao patrimônio histórico-cultural e ambiental, nesses casos, interagindo com os conselhos específicos dessas áreas;
- VI. participar da avaliação a respeito da instalação de empreendimentos de impacto, de forma integrada aos sistemas do meio ambiente e do patrimônio cultural;
- VII. estabelecer critérios para classificação e controle de usos não conformes e aqueles potencialmente causadores de impactos negativos, a partir de critérios estabelecidos em legislações pertinentes;
- VIII. estabelecer diretrizes para os planos municipais setoriais relativos à política urbana, habitação, mobilidade e saneamento ambiental;
- IX. participar da avaliação de casos omissos e/ou especiais nos dispositivos legais municipais, relativos ao Plano Diretor e legislação urbanística básica;
- X. participar da avaliação de compatibilidade de ações contidas nos Planos Plurianuais e Orçamentos Anuais com as diretrizes do Plano Diretor;

- XI. participar da avaliação e da análise sobre as propostas de alteração do Plano Diretor e legislação urbanística básica, especialmente do zoneamento e de seus parâmetros, de forma integrada aos sistemas do meio ambiente e do patrimônio cultural;
- XII. participar da análise sobre planos, programas e projetos que terão repercussão na estrutura urbana e territorial do município;
- XIII. participar do monitoramento das políticas públicas municipais, em articulação com a comunidade e demais entidades e órgãos da administração municipal, acompanhando a implementação dos planos, programas e projetos municipais, assegurando a integração das diversas ações entre si e às diretrizes do Plano Diretor.
- XIV. assegurar a participação da população no processo de planejamento e o seu acesso ao sistema de informações municipais;
- XV. acompanhar e fiscalizar o cumprimento de todos os prazos previstos no Plano Diretor, definir aqueles que não se encontram estabelecidos, assim como acompanhar e fiscalizar todos os temas remetidos para legislação específica.

#### **Capítulo IV – Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano**

Art.203 – Será constituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FDU), vinculado ao Executivo Municipal e gerido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, com recursos provenientes da aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, assim como de outras fontes, tendo como objetivo o financiamento de programas e projetos, voltados para a melhoria da qualidade urbana, destacando programas de regularização fundiária, habitação de interesse social, saneamento ambiental, mobilidade urbana e defesa do patrimônio cultural e natural, considerando:

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

#### **Capítulo V – Do Sistema Municipal de Informações**

Art. 204 – O Executivo Municipal implementará o Sistema Municipal de Informações constituído por um banco de dados georreferenciado, tendo como base o Cadastro Técnico Municipal (CTM), articulado ao CadÚnico, abrangendo as áreas urbanas e rurais e contemplando a instituição de unidades de planejamento no território municipal e a definição de indicadores para monitoramento e avaliação do Plano Diretor, de forma a possibilitar a articulação das políticas sociais entre si, delas com a política urbana, com a preservação ambiental e com as políticas econômicas.

Art.205 – O Sistema Municipal de Informações objetiva subsidiar a construção, o monitoramento e a avaliação de políticas, programas, planos e projetos, assim como a transparência e o acesso de todos os cidadãos aos processos, documentos e informações que serão públicos.

Art.206 – O Sistema Municipal de Informações deverá desenvolver estudos no sentido da criação de um Portal da Transparência Urbana, voltado especificamente para a gestão da política urbana e territorial, disponibilizando informações e recebendo as contribuições dos cidadãos.

Art.207 – O Sistema Municipal de Informações deverá estar embasado em uma rede

informatizada que possibilite a integração interna entre os organismos da administração municipal e dos conselhos municipais, e externa, entre a administração municipal, os municípios e os agentes promotores do desenvolvimento e parceiros setoriais.

Art.208 – O Sistema Municipal de Informações conterà e manterá atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, ambientais, administrativos, físico-territoriais, cartográficos, imobiliários e outros de relevante interesse para o município.

Art.209 – Consideram-se como instrumentos fundamentais para o monitoramento da estruturação territorial as diversas formas de cartografia básica e temática e o imageamento territorial por satélite, com os quais o Sistema Municipal de Informações deverá se instrumentalizar, mantendo atualizadas as bases cartográficas da cidade e do município.

### **TÍTULO IX – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES QUANTO AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 210 – A Unidade Padrão Fiscal Municipal (UPFM) é utilizada como referência para o cálculo das multas decorrentes das infrações, sendo seu valor aquele vigente na data em que a multa for aplicada.

Art. 211 – As multas não pagas dentro do prazo legal serão inscritas em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

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

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

Art.212 - Os prazos previstos nesta lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 213 – Pelo descumprimento de preceitos desta lei relativos ao uso e ocupação do solo a seguir especificados, o infrator será punido com as seguintes multas:

- I. quando constatada a instalação de atividade em desacordo com esta Lei, multa de 30 (trinta) UPFM renovável a cada 30 (trinta) dias;
- II. quando constatado o excesso de área líquida edificada discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular, além da obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a municipalidade, com os pagamentos devidos:
  - a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 5 (cinco) UPFM por metro quadrado;
  - b) de 10,1% (dez vírgula um por cento) a 20% (vinte por cento) da área aprovada, 10 (dez) UPFM por metro quadrado;
  - c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 20 (vinte) UPFM por metro quadrado.
- III. quando constatado o excesso de área líquida edificada em desacordo com o projeto aprovado pelo Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural, nas edificação situadas na Zona de Proteção do Núcleo Histórico (ZPNH,) além da obrigação de corrigir

- a infração, os pagamentos devidos serão calculados em razão do percentual de acréscimo irregular:
- a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 8 (oito) UPFM por metro quadrado;
  - b) de 10,1% (dez vírgula um por cento) a 20% (vinte por cento) da área aprovada, 12 (doze) UPFM por metro quadrado;
  - c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 25 (vinte e cinco) UPFM por metro quadrado.
- IV. quando não forem respeitados os afastamentos frontais, laterais ou de fundos, na forma exigida por esta Lei, e/ou a Taxa de Permeabilidade mínima, multa de 5 (cinco) UFM para cada 0,10m (dez centímetros) de redução do afastamento obrigatório ou da Taxa de Permeabilidade e a obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a municipalidade, com os pagamentos devidos;
- V. quando não forem respeitados os afastamentos frontais, laterais ou de fundos, e/ou a Taxa de Permeabilidade mínima, em desacordo com o projeto aprovado pelo Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural, nas edificações situadas na Zona de Proteção do Núcleo Histórico (ZPNH), será cobrada multa de 8 (oito) UPFM para cada 0,10m (dez centímetros) de redução do afastamento obrigatório ou da Taxa de Permeabilidade, sem prejuízo da obrigação de corrigir;
- VI. quando ultrapassada a altimetria de 8 (oito) metros e/ou o limite de 2 (dois) pavimentos, nas edificações situadas na Zona de Proteção do Núcleo Histórico (ZPNH), será cobrada multa de 8 (oito) UPFM para cada 0,10m (dez centímetros), sem prejuízo da obrigação de corrigir;
- VII. quando constatada a insuficiência de vagas, multa de 10 (dez) UPFM e a obrigação de corrigir a infração.

Art. 214 – Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, incluindo aqueles referentes ao patrimônio cultural, o infrator será punido com multa no valor equivalente 10 (dez) UPFM.

Art.215 – A execução de loteamentos e/ou condomínios de lotes sem aprovação do Executivo, enseja a notificação de seu empreendedor para paralisar imediatamente as vendas e as obras, ficando o empreendedor obrigado a dar início ao processo de regularização do empreendimento nos próximos 15 (quinze) dias úteis após ser notificado.

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

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

Art. 216 – Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas nesta lei ou em leis específicas:

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

V. auto de demolição ou desmonte, sem prejuízo das multas simples e diária.

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

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

Art.217– As penalidades pelas infrações previstas nesta lei não excluem a possibilidade de outras medidas e a aplicação de outras sanções pelas autoridades municipais competentes, inclusive pela via judicial, visando a regularização da situação do imóvel e o respeito à legislação urbanística.

Art.218– A regularização não isenta a responsabilidade técnica do arquiteto, engenheiro, construtor ou empreendedor, os quais ficarão sujeitos à suspensão de seu registro na Prefeitura Municipal, pelo prazo de 1 (um) a 12 (doze) meses, dependendo da irregularidade cometida e no caso da sua comprovação, aplicada em dobro em caso de reincidência.

## **TÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art.219 – A instituição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá ocorrer no prazo máximo de 6 (seis) meses após a aprovação deste Plano Diretor.

Art.220 – O Poder Executivo Municipal deverá providenciar, no prazo de 12 (doze meses) meses após a aprovação desta lei, o cadastramento e georreferenciamento das áreas dos loteamentos irregulares e/ou clandestinos nas áreas rurais, para fins de estudo de viabilidade para regularização fundiária, urbanística e ambiental, assim como inserção, se for o caso, no Cadastro Técnico Municipal, com o enquadramento no zoneamento estabelecido nesta lei, consultado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art.221 – O Poder Executivo Municipal deverá providenciar, no prazo de 24 (vinte e quatro meses) meses após a aprovação desta lei, o cadastramento e georreferenciamento das áreas urbanas para fins de atualização e adequação do Cadastro Técnico Municipal, com o enquadramento no zoneamento estabelecido nesta lei, usando o critério de similaridade, quando for o caso, consultado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art.222- Todos os projetos de que trata esta lei serão executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou similar.

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

Art.223 – O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, os orçamentos anuais, a política tributária municipal, a legislação urbanística básica e a legislação ambiental, bem como todos os planos e ações da administração pública, deverão estar de acordo com os preceitos estabelecidos nesta lei, constituindo-se em instrumentos complementares para a aplicação deste Plano Diretor, sem prejuízo de outros previstos na legislação federal, estadual e municipal.

§ 1º - O Executivo e o Legislativo Municipal, à luz da legislação federal e estadual e da avaliação da realidade local, deverão proceder a uma revisão e consolidação das políticas tributária e fiscal e, em seguida, da legislação e processo municipais que disciplinam a matéria, para estabelecer

a participação adequada dessas políticas na promoção do desenvolvimento sustentável do município.

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

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

Art.224 – Caberá aos órgãos do Poder Executivo Municipal, a efetiva implantação das ações e estratégias apontadas neste Plano Diretor, nas suas respectivas áreas de atuação setorial, em conformidade com o conteúdo geral desta lei, sempre buscando as parcerias necessárias, seja na sociedade civil, na iniciativa privada, no âmbito local ou nas esferas superiores de governo.

Art.225 – O Executivo expedirá os decretos, portarias, instrumentos jurídico-normativos ou técnicos e demais atos administrativos que se fizerem necessários à regulamentação e fiel observância das disposições desta lei, nos prazos a serem definidos em conjunto com as equipes municipais e com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art.226 – A observância a todas as disposições estabelecidas desse Plano Diretor deve constar, especificamente, dos contratos de prestação de serviços, concessões e delegações da municipalidade.

Art.227 – Os serviços municipais, responsáveis pelas ações de fiscalização, orientação ou cumprimento deste Plano Diretor serão responsabilizados penal e administrativamente por omissão ou favorecimento, quando devidamente comprovado.

Art. 228 - Os casos omissos e aqueles que necessitarem de avaliações específicas serão analisados conforme estabelecido no Título VIII – Da Gestão do Plano Diretor.

Art.229 – Este Plano Diretor deverá ser avaliado e atualizado periodicamente, em intervalos máximos de 10 (dez) anos, quando suas diretrizes deverão ser revistas, em função das mudanças ocorridas, mediante proposta do Executivo Municipal e por meio de processo participativo.

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

Art.230 – São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

- I. Anexo I – Macrozoneamento Municipal;
- II. Anexo II – Zoneamento Urbano da Sede Municipal;
- III. Anexo III – Zona de Urbanização Específica para Grandes Empreendimentos
- IV. Anexo IV – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano por Zonas;
- V. Anexo V – Parâmetros Urbanísticos por Zonas;
- VI. Anexo VI – Parâmetros Básicos para Novas Vias;
- VII. Anexo VII – Vagas Mínimas para Estacionamento;
- VIII. Anexo VIII – Faixa de Acumulação de Veículos Leves;
- IX. Anexo IX – Classificação dos Usos Não Residenciais;
- X. Anexo X – Termo de Referência para a Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- XI. Anexo XI – Glossário.

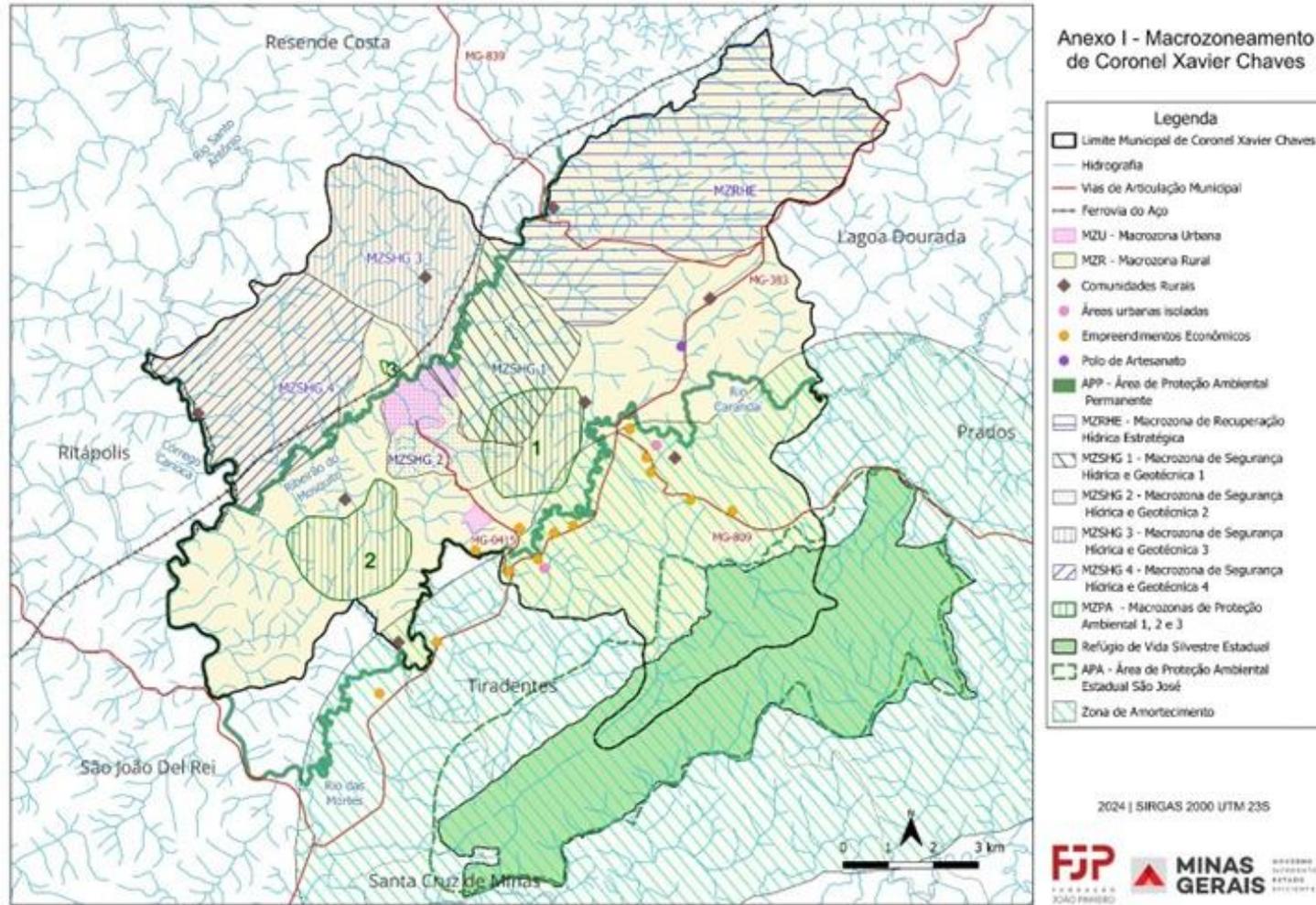
Art.231 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

Coronel Xavier Chaves, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

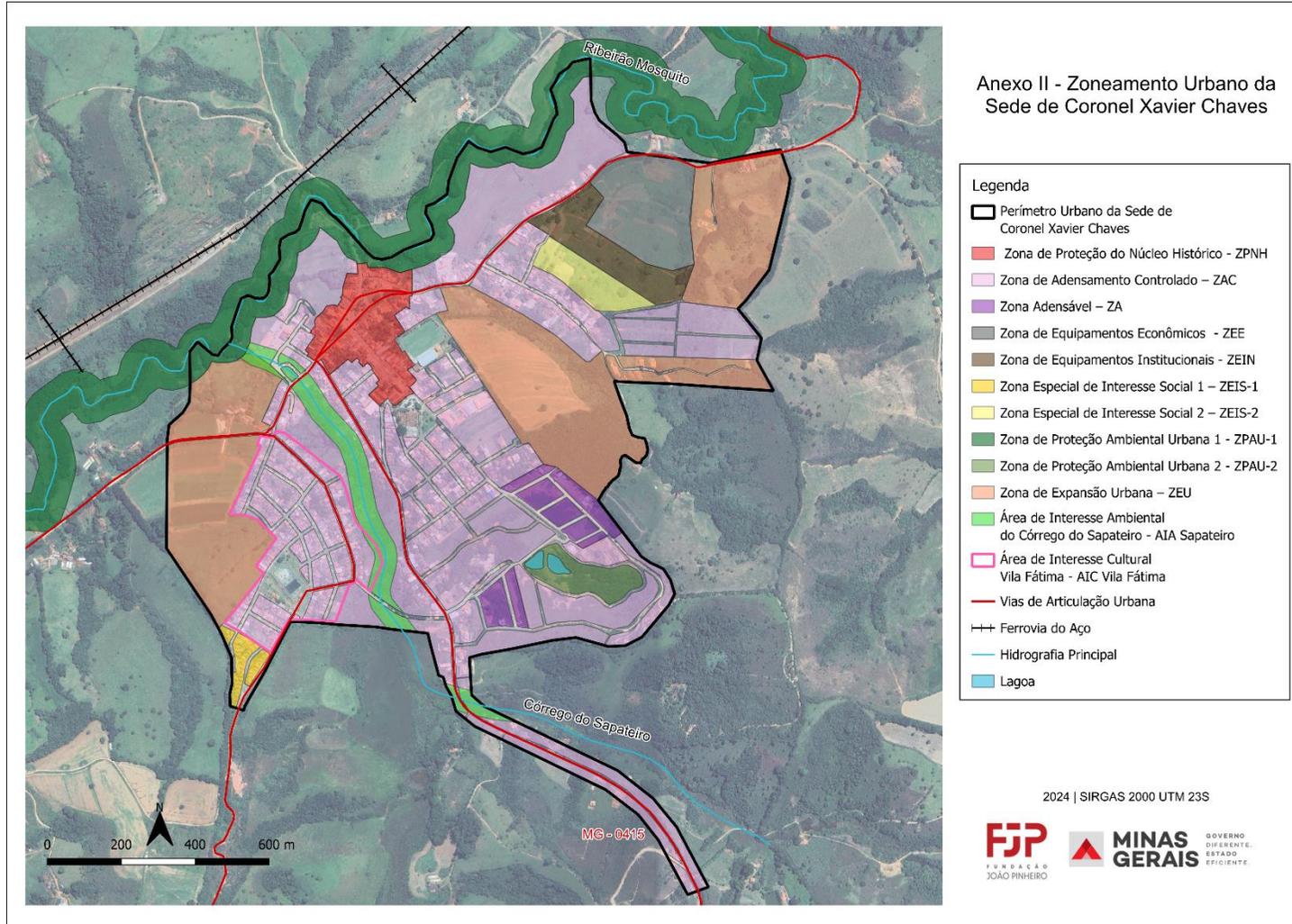
---

PREFEITO MUNICIPAL

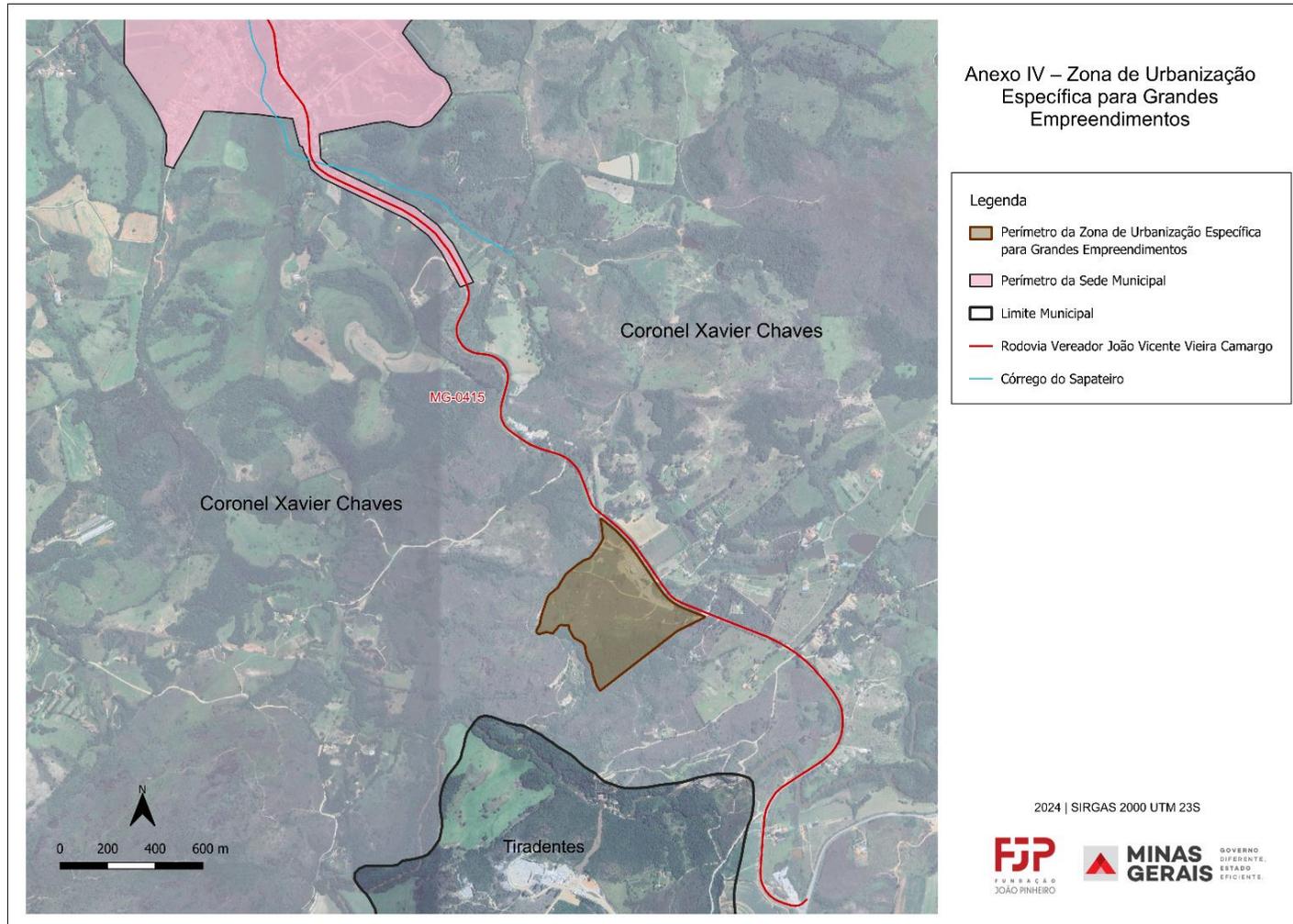
**Anexo I – Macrozoneamento Municipal**



**Anexo II – Zoneamento Urbano da Sede de Municipal**



### Anexo III – Zona de Urbanização Específica para Grandes Empreendimentos



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

Zonas	ZPNH	ZAC	ZA	ZEE	ZEIN	ZEIS 1 e 2	ZEU	ZPAU
<b>Residencial Unifamiliar</b>	A	A	A	NA	NA	A	A	Não é permitido o parcelamento do solo. A ocupação é permitida apenas para usos institucionais e instalação de equipamentos de esporte e lazer, mediante análise e aprovação pelos Conselhos pertinentes.
<b>Residencial Multifamiliar Horizontal</b>	AC	A	A	NA	NA	A	A	
<b>Residencial Multifamiliar Vertical 1</b>	NA	A	A	NA	NA	A	A	
<b>Residencial Multifamiliar Vertical 2</b>	NA	NA	AC	NA	NA	NA	A	
<b>Econômico de Pequeno Porte (atendimento local)</b>	A	A	A	A	A	A	A	
<b>Econômico de Médio Porte (atendimento municipal)</b>	A	A	A	A	NA	A	A	
<b>Econômico de Grande Porte (atendimento regional)</b>	NA	NA	AC	NA	NA	NA	AC	
<b>Usos Especiais</b>	NA	NA	NA	NA	NA	NA	AC	
<b>Misto</b>	A	A	A	NA	NA	A	A	
<b>Institucional de Pequeno e Médio Porte</b>	A	A	A	NA	A	A	A	
<b>Institucional de Grande Porte</b>	NA	NA	AC	NA	A	AC	AC	
<b>Econômico/Industrial de Médio Porte</b>	NA	NA	NA	AC	NA	NA	AC	
<b>Econômico/Industrial de Grande Porte</b>	NA	NA	NA	NA	NA	NA	AC	

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

### Anexo V – Parâmetros Urbanísticos por Zonas

Parâmetros Zonas	TOmax (%)	CAmax	Condicionantes	TPmin (%)	Afastamentos mínimos (m)			GAB (n° max de pavimentos)
					Frontais	Laterais	Fundos	
ZPNH	60	0,7	Ver artigos sobre a ZPNH no texto da lei	20	0 / 1,0 (1)	0 / 1,5 (2)	0 / 1,5 (2)	2
ZAC	60	1,0		20	1,5 / 2 (3)	0 / 1,5 (4)	0 / 1,5 (4)	3
ZA (lotes < 300m <sup>2</sup> )	50	1,5	Se lote < 300m <sup>2</sup>	15	1,5	1,5	1,5	3
ZA (lotes >= 300 m <sup>2</sup> )	60	1,8	Se lote >= 300 m <sup>2</sup>	20	1,5	2,0	2,0	4
ZA (lotes >= 360 m <sup>2</sup> )	60	2,5	Se lote >= 360m <sup>2</sup>	20	2,0	2,0	2,0	5
ZEE	70	1,0	Lote mínimo de 1.500 m <sup>2</sup>	10	2,0	2,0	2,0	2
ZEIN	70	1,0	Lote mínimo de 500 m <sup>2</sup>	10	2,0	1,5	1,5	3
ZEIS 1	Áreas já ocupadas devem ser regularizadas mediante programas de regularização de interesse social.							
ZEIS 2	80	1,5		10	0 / 1,0 (5)	0 / 1,0 (5)	0 / 1,0 (5)	2
ZEU	A definir nos processos de ocupação, pelo órgão municipal responsável pela política urbana, observados os parâmetros definidos nesta Lei.							
ZPAU	Não é permitido o parcelamento do solo. A ocupação é permitida apenas para usos institucionais e instalação de equipamentos de esporte e lazer, mediante análise e aprovação pelos Conselhos pertinentes.							

(1) Os critérios para os afastamentos frontais, na Zona de Proteção do Núcleo Histórico (ZPNH), estão definidos no texto da lei, e podem ser alterados por deliberação do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural de Coronel Xavier Chaves, sendo o afastamento frontal alinhado com a testada do lote, com possibilidade de recuo de 1m (um metro) no segundo pavimento.

(2) Os critérios para os afastamentos laterais e de fundos na Zona de Proteção do Núcleo Histórico (ZPNH) estão definidos no texto da lei, e podem ser alterados por deliberação do Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural de Coronel Xavier Chaves, podendo ser 0 (zero) ou 1,5m (um metro e cinquenta centímetros), conforme o critério estabelecido nesta lei.

(3) Na Zona de Adensamento Controlado (ZAC) o afastamento frontal é 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) se entrada da edificação estiver voltada para via local e 2,0m (dois metros) se estiver voltada para Via de Articulação.

(4) Na Zona de Adensamento Controlado (ZAC) não é exigido afastamento lateral e/ou de fundos, se a edificação não dispuser de aberturas laterais e/ou de fundos. Caso a fachada lateral possua abertura voltada para os lotes laterais, o afastamento dessa fachada em relação ao lote vizinho não poderá ser inferior a 1,5m (um metro e cinquenta centímetros), valendo o mesmo critério para o afastamento de fundos.

(5) Na Zona de Especial Interesse Social 2 (ZEIS-2) não é exigido afastamento frontal para novas edificações, mas se o proprietário optar pelo afastamento frontal, ele deve ser no mínimo de 1,0m (um metro), valendo o mesmo critério para os afastamentos laterais e de fundos.

### Anexo VI– Parâmetros Básicos para Novas Vias

CARACTERÍSTICAS	REFERÊNCIA	VIA DE ARTICULAÇÃO	VIA COLETORA	VIA LOCAL	VIA DE PEDESTRE	CICLOVIA
Rampa (%)	(máximo)	8	10	20	15	10
Rampa tolerável em casos excepcionais (%)	(máximo)	10	12	25	-	15
Faixa de rolamento (m)	(mínimo)	3,0	3,0	3,0	-	1,5
Canteiro central (m)	(mínimo)	1	-	-	-	-
Calçada (m)	(mínimo)	2,5	2	1,5	-	-
Faixa de estacionamento (m)	(mínimo)	2,5	2,5	2,5	-	-
Número de faixa de rolamento (n)	(mínimo)	4	2	2	-	2
Gabarito total das vias - caixa total (m)	(mínimo)	23	15	14	4	3

### Anexo VII – Vagas Mínimas para Estacionamento

CATEGORIAS DE USO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS
Residencial unifamiliar	Qualquer	Não há exigência de vagas
Residencial multifamiliar	Qualquer	1 vaga para cada 2 unidades
Condomínios de lotes	Qualquer	1 vaga por lote
Não residencial	Estruturante	1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área líquida ou fração
	Local	1 vaga para cada 200m <sup>2</sup> de área líquida ou fração

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

- I. da categoria de uso residencial uni e multifamiliar para a parte residencial;
- II. da categoria de uso não-residencial para a parte não-residencial.

### Anexo VIII – Faixa de Acumulação de Veículos Leves

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

### Anexo IX – Classificação dos Usos Não Residenciais

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

Atividades de referência	Porte			Usos especiais
	Local – pequeno porte = até 200m <sup>2</sup>	Regional – médio porte = até 500m <sup>2</sup>	Regional – grande porte = acima de 500m <sup>2</sup>	
<b>Comércio</b>				
Comércio varejista local, inclusive produtos veterinários				
Comercio varejista regional				
Lojas de departamentos ou magazines				
Comércio varejista de bicicletas, motocicletas, triciclos e similares				
Comércio a varejo de automóveis, camionetas, utilitários, caminhões				
Comércio a varejo de peças e acessórios para veículos e similares				
Comércio varejista de tintas e materiais para pintura, vidros, hidráulica, elétrica				
Comércio varejista de ferragens e ferramentas				
Comércio varejista de madeira e metal e seus artefatos				
Comercio varejista de material de construção em geral, inclusive pedras e revestimentos				
Comercio de armamentos e fogos de artifício				
Comércio atacadista de qualquer natureza				
Comércio atacadista de produtos químicos e perigosos, inclusive gás liquefeito de petróleo (GLP)				
Comércio atacadista de produtos agroveterinários				
<b>Instituições financeiras e comercialização e administração de imóveis</b>				
Instituições financeiras em geral				

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

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

Chaveiros				
Outras atividades de serviços domiciliares não especificadas				
<b>Locação de objetos pessoais, domésticos, máquinas e equipamentos</b>				
Locação de automóveis				
Aluguel de equipamentos recreativos e esportivos				
Aluguel de utensílios e móveis para festas				
Aluguel de outros objetos pessoais e domésticos não especificados				
Aluguel de palcos, coberturas e outras estruturas de uso temporário				
Aluguel de máquinas e equipamentos comerciais e industriais				
<b>Serviços de reparação e conservação</b>				
Manutenção e reparação de aparelhos, máquinas, motores, equipamentos, veículos, motocicletas em geral				
Manutenção e reparação de aparelhos, máquinas, motores, equipamentos industriais em geral				
Reparação de calçados, bolsas e artigos de viagem				
Reparação de relógios				
Reparação de bicicletas, triciclos e outros veículos não-motorizados				
Reparação e manutenção de equipamentos eletroeletrônicos de uso pessoal e doméstico				
Reparação e manutenção de outros objetos e equipamentos pessoais e domésticos não especificados				
<b>Serviços auxiliares de transportes e viagens</b>				
Agências de viagens				
Transporte público municipal				
Transporte de passageiros e cargas intermunicipal				

Outros transportes de passageiros e cargas não especificado				
Transporte rodoviário de produtos perigosos				
Transporte aéreo de passageiros regular				
Transporte aéreo de carga				
<b>Serviços agroveterinários</b>				
Alojamento de animais domésticos				
Higiene e embelezamento de animais domésticos				
Atividades veterinárias, restritas a consultas				
Atividades veterinárias exercidas em clínicas ou hospitais				
Serviços de agronomia e de consultoria às atividades agrícolas e pecuárias				
<b>Serviços diversos de uso coletivo</b>				
Entidades associativas em geral (de moradores, profissionais, ambientais, culturais, entre outras)				
Atividades de organizações políticas				
<b>Serviços especiais</b>				
Aeroportos, heliportos e helipontos				
Antenas de recepção e transmissão de sinais de televisão, de telefonia fixa e móvel, de rádio e similares, com estrutura em torre ou similar				
Aterro sanitário				
Autódromo, kartódromo, hipódromo				
Beneficiamento de resíduos sólidos industriais				
Campus universitário				
Cozinhas coletivas				
Cemitério, crematório e necrotério				
Centro de convenções, feiras, exposições, shows e outros eventos				

Captação, tratamento e distribuição de água				
Estação de tratamento de água e esgoto				
Estádio esportivo, ginásio esportivo				
Estabelecimentos prisionais				
Extração, beneficiamento e tratamento mineral				
Geração, distribuição e comércio de energia elétrica				
Jardim zoológico				
Matadouro e abatedouro				
Posto de serviço de veículos e de abastecimento				
Quartel, instalação militar, Corpo de Bombeiros				
Shopping center				
Terminais rodoviários e ferroviários de transportes				
Unidade de reciclagem de resíduos sólidos				
Usina de compostagem				
<b>Indústrias em geral</b>				
Indústria de alimentos, bebidas e fumo				
Exceções à indústria de alimentos, de fabricação própria: doces de frutas, chocolate, sorvetes, conservas de legumes e vegetais, sucos, laticínios, massas alimentícias, biscoitos, confeitaria, condimentos, pratos prontos				
Exceções à indústria de alimentos quando exercidas de forma artesanal				
Indústria têxtil				
Exceções à indústria têxtil, de fabricação própria: artefatos têxteis para uso doméstico, vestuário, tapeçaria				
Exceções à indústria têxtil quando exercidas de forma artesanal				
Indústria de vestuário, couro e calçados				

Indústria de artigos e aparelhos de uso pessoal e domiciliar				
Indústria editorial e gráfica				
Indústria de artefatos e equipamentos técnico profissionais				
Indústria de materiais elétricos, máquinas e equipamentos				
Indústria de veículos, peças e acessórios				
Indústria de artigos e materiais para construção				
Indústria de produtos químicos e perigosos				
Indústria de produtos agroveterinários				
Indústria extrativa				
Indústria de papel e celulose				
Indústria de produtos diversos				
<b>Cultivos e criação</b>				
Atividades desenvolvidas nas Zonas Rurais e, eventualmente e sob análise, nas Zonas de Expansão Urbana até que sejam ocupadas.				
<b>Usos institucionais – Assistência social</b>				
Clínicas e centros de apoio				
Instituições de longa permanência para idosos				
Albergues assistenciais				
<b>Usos institucionais – Saúde humana</b>				
Hospitais				
Pronto-socorro				
Serviços móveis de atendimento				
Postos de saúde				
Atendimentos e clínicas especializadas				
Laboratórios				
<b>Usos institucionais – Educação</b>				
Educação infantil - creche				
Educação infantil-pré-escola				
Ensino fundamental				
Ensino médio				
Educação Superior				
Educação profissional				
Ensino de idiomas				
Cursos preparatórios para concursos				

Usos institucionais – Cultura				
Bibliotecas				
Casas de cultura				
Espaços para exposições				
Museus				
Teatros e casas de shows e espetáculos				
Usos institucionais – Esportes e lazer				
Academias de pequeno porte				
Academias regionais				
Ginásios poliesportivos				
Quadras esportivas				
Parques de diversão e parques temáticos				
Clubes recreativos				
Usos institucionais - Religião				
Templos religiosos				
Usos institucionais – Serviços públicos				
Administração pública em geral				
Cartórios				
Câmaras de Vereadores				
Fóruns, tribunais e secretarias de justiça				
Segurança e ordem pública				
Defesa civil				

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

Esse Termo de Referência visa orientar a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apresentado por empreendedores à prefeitura municipal, para instruir o processo de concessão de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento para projetos de empreendimento, de natureza efetiva ou potencialmente impactante sobre qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

Todos os estudos, projetos e laudos serão elaborados por empresa ou profissional habilitado. Justificadamente, alguns itens listados neste Termo de Referência poderão ser acrescentados ou excluídos do EIV. Os indicadores e parâmetros de avaliação ambiental serão os estabelecidos pelas normas vigentes, tais como as Resoluções Conama Nº 020/1986, 357/2005, 430/2011, 005/1989, 436/2011, 001/1990, 002/1990, 003/1990, 008/1990, 274/2000, 303/2002, 369/2006, bem como a NBR 10.151 ou outras que venham a substituir as normas citadas. De acordo com as características e a localização do empreendimento, poderão ser solicitadas informações complementares julgadas necessárias à análise do projeto.

Os documentos integrantes do EIV ficarão disponíveis no órgão competente, para consulta por qualquer interessado.

Sempre que for necessário, ou solicitado por entidade civil, pelo Ministério Público, ou por 50 (cinquenta) ou mais cidadãos, será realizada audiência pública. O EIV não substitui o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), requerido nos termos da legislação ambiental.

### **Roteiro para Elaboração do EIV**

#### **1 – Contexto do projeto**

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

#### **2 – Descrição do empreendimento**

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

- a) justificativa da localização do empreendimento do ponto de vista urbanístico e ambiental;
- b) objetivos econômicos e sociais do empreendimento e sua compatibilização com o Plano Diretor Municipal, legislação urbanística e planos de desenvolvimento ambiental e socioeconômico existentes no município;
- c) mapa de situação do empreendimento, com relação ao bairro e à cidade, apresentando o sistema viário de acesso, em base planialtimétrica;

- d) parâmetros urbanísticos a serem adotados na operação do empreendimento, considerando as normas municipais em vigor, caracterizando o adensamento populacional resultante;
- e) projeto arquitetônico do empreendimento, cotado;
- f) quadro estatístico da distribuição de áreas do projeto: terreno, edificação(ões), área permeável e vegetada, entre outras;
- g) dados referentes à qualificação e dimensão das áreas a serem submetidas à supressão vegetal.

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

Contém a delimitação da(s) área(s) de influência, direta e indireta, considerando os meios físico, biótico e antrópico, conforme os fatores de impacto identificados, assim como a descrição sucinta da qualidade ambiental dessas áreas e capacidade de suporte antes da implantação do empreendimento.

Analisar especialmente os aspectos referentes a:

- a) caracterização do uso e ocupação do solo, apresentando:
  - legislação vigente e parâmetros, inclusive taxa de permeabilidade;
  - classificação e mapeamento dos principais usos do entorno, inclusive caracterizando a regularidade e irregularidade da ocupação do entorno;
  - patrimônio natural e cultural, vegetação e arborização viária;
  - relatório fotográfico da paisagem natural e urbana antes da implantação do empreendimento;
- b) caracterização dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares, apresentando:
  - níveis de serviço do atendimento à população antes da implantação do empreendimento;
  - descrição e dimensionamento do acréscimo decorrente do adensamento populacional;
- c) caracterização dos sistemas e equipamentos públicos urbanos de drenagem pluvial, de abastecimento de água, de esgotos sanitários, de energia elétrica, de rede telefônica, de gás canalizado, de limpeza pública, apresentando:
  - descrição do sistema atual de fornecimento ou coleta, conforme o caso;
  - descrição e dimensionamento do acréscimo decorrente do adensamento populacional, da impermeabilização do solo e da remoção da vegetação;
- d) caracterização do sistema de transportes e circulação, de acordo com um Relatório de Impacto sobre a Circulação, apresentando:
  - definição e descrição da área de estudo (fatores geográficos, de uso e ocupação do solo e institucionais);
  - caracterização do sistema de transporte, sob os seguintes aspectos:
  - oferta de transporte (dimensões e capacidade das redes físicas, circulação, sinalização, características dos serviços de transporte público, sistemas de transporte coletivo, taxi, estacionamentos, embarque e desembarque, tráfego de pedestres e usuários de estacionamento e condições do transporte de carga);

- estrutura institucional existente (órgãos operadores das diversas modalidades de transporte coletivo existentes, legislação e regulamentação de cada um desses sistemas de transporte);
  - demanda atual e a ser gerada (volume da hora-pico, modelagem da demanda, resultado de pesquisas sobre os principais polos de atração e de produção de viagens e sobre o tipo e quantidade de viagens)
- e) laudo de avaliação do valor dos imóveis da região.

#### **4 – Impactos ambientais**

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

- a) uso e ocupação do solo:
  - ventilação e iluminação das edificações vizinhas, incluindo a apresentação de diagramas e gráficos, se necessário;
  - permeabilidade;
  - regularidade da ocupação;
  - patrimônio natural e cultural, vegetação e arborização viária;
  - alteração da paisagem;
- b) adensamento populacional:
  - equipamentos públicos comunitários;
  - equipamentos públicos urbanos;
  - segurança pública;
- c) transportes e circulação (Relatório de Impacto sobre a Circulação):
  - sistema viário;
  - acessibilidade e fluidez;
  - nível de serviço do transporte público;
  - tráfego de pedestres;
  - estacionamento;
  - segurança;
  - custo do transporte;
- d) qualidade ambiental:
  - resíduos sólidos, efluentes líquidos e atmosféricos;
  - níveis de ruído e vibrações;
  - análise de riscos;
- e) valorização imobiliária.

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

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

- a) referentes à qualidade ambiental:
  - plano de atendimento de emergências;
  - ruídos, odores e qualidade do ar.

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

## **6 – Planos de monitoramento**

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

- a) uso e ocupação do solo;
- b) paisagismo;
- c) transportes e circulação;
- d) segurança pública;
- e) valorização imobiliária.

## **7 – Fontes de consulta**

## **8 – Equipe técnica responsável pela elaboração do EIV**

## **9 – Anexos – quadros e mapas integrantes do EIV**

## Anexo XI – Glossário

**Adensamento** - intensificação de uso/ocupação do solo.

**Afastamento frontal** - menor distância entre a edificação e o alinhamento, regulando a insolação e ventilação dos logradouros, e as áreas para ajardinamento frontal.

**Afastamento lateral e de fundos** - menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos do lote.

**Alinhamento** - a linha divisória entre qualquer terreno e a via ou logradouro público.

**Altura máxima na divisa** - distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação até a cota de nível de referência estabelecida de acordo com o relevo do terreno.

**Alvará** - documento expedido pela municipalidade autorizando a licença, localização e/ou funcionamento de atividades ou a execução de uma obra no município.

**Área de carga e descarga** - área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

**Área de embarque e desembarque** - área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

**Área de estacionamento** - área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

**Área de Preservação Permanente (APP)** - área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, será protegida e/ou reconstituída.

**Área institucional** - área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.

**Área líquida edificada** - diferença entre a área total edificada definida pelos parâmetros urbanísticos e aquelas não computadas para cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA).

**Área não edificável** - aquela onde não se podem executar construções; também chamada *non aedificandi*.

**Área urbana** - parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.

**Áreas destinadas ao uso comum dos condôminos** - aquelas cujo plano de uso e ocupação do condomínio reserva para circulação viária e de pedestres e demais áreas internas de condomínios urbanísticos que não sejam unidades autônomas.

**Área verde** - espaço de domínio público, vegetado ou destinado a ser (re)vegetado, cujos possíveis usos - atividades sociais, cívicas, esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins - estará subordinado às suas características específicas.

**Áreas reservadas para uso público** - aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e demais espaços e logradouros públicos.

**Associação de compradores** - colegiado formado pelos compradores de lotes ou de unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo ou condomínio horizontal.

**AT (ha)** - área total, expressa em hectares, utilizada pelo empreendimento, compreendendo as áreas loteadas, as demais áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, à composição paisagística, a espaços livres de uso público, e similares e as áreas remanescentes.

**Calçada** - parte da via ou logradouro público reservado ao trânsito de pedestres; o mesmo que PASSEIO.

**Ciclovía** – via destinada ao tráfego exclusivo de veículos de duas rodas, não motorizados.

**Cinturão verde** - faixa de terra no entorno de áreas urbanas, preservada como espaço aberto, com o objetivo de separar áreas de atividades incômodas das demais áreas urbanas, prevenindo processos indesejáveis de conurbação e mantendo impactos atmosféricos, sonoros e semelhantes longe dos moradores das cidades.

**Circulação horizontal coletiva** - espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

**Circulação vertical coletiva** - espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para o outro em uma edificação, como caixas de escadas e de elevadores.

**Coefficiente de Aproveitamento (CA)** – índice que, multiplicado pela área do terreno, indica o valor da área total a ser construída naquele terreno.

**Declividade** - inclinação de uma superfície dada pela relação percentual entre a diferença de duas cotas altimétricas e a distância entre elas.

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

**EIA/RIMA** - Estudo de Impacto Ambiental (EIA) é um documento técnico onde se avaliam as consequências para o ambiente decorrentes de um determinado projeto; nele encontram-se identificados e avaliados de forma imparcial e meramente técnica os impactos que um determinado projeto poderá causar no ambiente, assim como apresentar medidas mitigadoras; o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) deve ser apresentado de forma objetiva e de fácil compreensão, refletindo as conclusões do EIA. As informações devem ser apresentadas em linguagem acessível, acompanhadas de mapas, tabelas e gráficos de modo a que as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências ambientais de sua implantação, fiquem evidenciadas.

**Embargo** - ato administrativo determinando a paralisação de uma obra.

**Empreendedor** - responsável pela implantação do empreendimento, que pode ser:

- a) o proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais;
- b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
- c) o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional e condomínio horizontal, ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

- d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais, ou pelo Poder Público, para executar o parcelamento habitacional, condomínio horizontal ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;
- e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, ou a associação de proprietários ou compradores que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento do solo ou condomínio horizontal.

**Equipamentos públicos comunitários** - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.

**Equipamentos públicos urbanos** - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de transporte coletivo, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, disposição de resíduos sólidos, rede telefônica e gás canalizado.

**Espaço livre de uso público** - área verde, praça, parque urbano e similar;

**Faixa de acumulação de veículos** – faixa de rolamento de veículos interna ao terreno, ao longo da sua testada e paralela e integrada ao logradouro público.

**Faixa de domínio** - faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infraestrutura e suas instalações destinadas a sua manutenção e/ou ampliação.

**Fração ideal** – índice da participação de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.

**Gleba** - a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.

**Guarita** - Compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.

**Impacto urbanístico** - Impacto socioeconômico-cultural na paisagem urbana, causado por um empreendimento ou uma intervenção urbana.

**Infraestrutura complementar** – rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

**Infraestrutura urbana** - sistema viário pavimentado e arborizado destinado a atender à circulação de pessoas e veículos com conforto e segurança, equipamentos do sistema de distribuição de água potável e de energia elétrica, de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de manejo da drenagem pluvial, de coleta e disposição final adequada de resíduos sólidos.

**Licenciamento ambiental** – obrigação legal prévia à instalação de qualquer empreendimento ou atividade potencialmente poluidora ou degradadora do meio ambiente.

**Lindeiro** – limítrofe, que faz divisa com.

**Logradouro público** - as ruas, formadas pelos passeios e pista de rolamento e, se existentes, pelo acostamento, faixas de estacionamento, ilha e canteiro central, bem como as praças,

jardins, largos e espaços semelhantes, de domínio e uso público; espaço destinado ao uso e trânsito públicos.

**Lote** - unidade imobiliária resultante de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento ou desmembramento, com frente para via pública e destinado a receber edificação e servido por infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Parcelamento.

**Loteamento** – subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Memorial descritivo** – conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características de seus elementos constitutivos.

**Passeio** - parte destacada da via ou do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres; o mesmo que CALÇADA.

**Pavimento** - cada um dos pisos ou planos horizontais superpostos de uma edificação, podendo cada um deles ter um ou mais compartimentos. Excetua-se no caso, o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão.

**Permeabilidade** - porção do terreno que deve permanecer sem qualquer tipo de cobertura, para permitir o escoamento e/ou percolação das águas.

**Pista de acumulação interna** – via que deve ser implantada no interior de um determinado terreno ou gleba onde será instalado empreendimento potencialmente causador de impactos no sistema viário e na circulação de veículos. O mesmo que faixa de acumulação de veículos.

**Praça** – espaço livre de uso público destinado à recreação pública, convívio, evento coletivo, ao ornamento e à cultura.

**Recuo** – distância entre o limite externo frontal da edificação e a divisa frontal ou testada do lote, o mesmo que afastamento frontal.

**Regularização fundiária** - processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, urbanístico, ambiental e social, compreendendo, basicamente, a instalação e/ou complementação da infraestrutura urbana, viária e sanitária, de serviços públicos e correção de inadequações ambientais, assim como a legalização da posse de área, lote, moradia e/ou atividade, com o objetivo de legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária .

**Remembramento** - fusão ou unificação de dois ou mais terrenos, ou partes de lotes, para a formação de novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior; o terreno resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, pois passa a ter uma área distinta, ou seja, maior, formada pela soma das áreas dos terrenos lembrados, como também possuirá limites e confrontações diferentes.

**Residencial multifamiliar** - edificação, ou parte dele, destinada a habitações permanentes multifamiliares.

**Residencial unifamiliar** – edificação destinada a uma única habitação.

**Rotatória** – é uma praça ou largo, de forma circular, onde desembocam várias vias e o trânsito de veículos se processa em sentido giratório. Forma apropriada de interseção a fim de que o tráfego que se interage tenha uma circulação segura e com menores tempos de espera.

**Serviço de uso coletivo** - espaço e instalações destinadas à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer.

**Servidão administrativa** – instituição de um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo, impondo ao proprietário a obrigação de suportar um ônus parcial sobre o imóvel de sua propriedade, em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público.

**Sistema de abastecimento de água** – conjunto de canalizações, instalações e equipamentos para a captação, adução, tratamento, reservação e distribuição de água, desde o manancial até o consumidor.

**Sistema de drenagem pluvial** – conjunto de dispositivos destinados a coletar e encaminhar a um destino final conveniente as águas pluviais.

**Sistema de esgotos sanitários** – conjunto de dispositivos destinados a coletar, transportar, tratar e dar o destino final adequado aos esgotos sanitários.

**Sistema viário** – conjunto de logradouros públicos e vias, destinado a proporcionar acesso aos lotes e terrenos urbanos e a atender à circulação de pessoas e veículos.

**Subsolo** – pavimento cuja laje de cobertura não ultrapassa o ponto médio do alinhamento da via pública.

**Susceptibilidade do solo e subsolo** – fragilidade ou vulnerabilidade de um determinado tipo de solo e subsolo a processos erosivos, constatados por estudos geológico-geotécnicos.

**Tamanho do lote** - é definido pela testada e área mínima e regula o parcelamento do solo.

**Taxa de Ocupação (TO)**- é a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote. Regula a densidade e a lucratividade dos terrenos nas diversas zonas.

**Taxa de Permeabilidade (TP)** - é a relação percentual entre a parte mantida em seu estado natural, permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação e qualquer tipo de pavimentação, e a área do lote.

**Testada** - lado do lote voltado para via ou logradouro público.

**Unidade autônoma** – unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico; moradia.

**Uso comercial e de serviços** - é o que corresponde às atividades de compra, venda e troca de bens e serviços ligados ao atendimento da população.

**Uso misto** - exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

**Uso residencial** - o exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares horizontais destinadas à habitação permanente.

**Vaga para estacionamento** - área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

**Vias arteriais** - vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas lindeiras.

**Vias coletoras** – vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e o acesso às vias locais.

**Vias de comunicação** – expressão genérica para vias destinadas a trânsito, infraestrutura para sistemas de transporte.

**Vias de pedestres** – vias destinadas ao tráfego exclusivo de pedestres, sendo permitido o tráfego eventual de veículos para serviços públicos e privados e para segurança pública.

**Vias especiais** – vias de pedestres e ciclovias.

**Vias expressas** – vias de trânsito rápido, projetadas para circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes sem acesso às áreas lindeiras.

**Vias locais** – vias destinadas ao acesso direto aos lotes e à movimentação do trânsito local.

**Vistoria de obra** – exame efetuado por técnicos do serviço público, para verificar as condições de uma obra.