

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXXX/XXXX



Estabelece normas e condições para o parcelamento, a ocupação e o uso do solo urbano no Município de Ouro Preto.

O PREFEITO MUNICIPAL DE OURO PRETO. Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas e as condições para o parcelamento, a ocupação e o uso do solo urbano no Município, em atendimento à Lei Orgânica Municipal e às diretrizes definidas pelo Plano Diretor do Município de Ouro Preto.

Art. 2º - Constituem áreas urbanas do Município de Ouro Preto aquelas definidas pelos perímetros urbanos, delimitados por Lei específica, no núcleo urbano de Ouro Preto, Distrito Sede, nas sedes dos Distritos de Amarantina, Antônio Pereira, Cachoeira do Campo, Engenheiro Corrêia, Glaura, Lavras Novas, Miguel Burnier, Rodrigo Silva, Santa Rita de Ouro Preto, Santo Antônio do Leite, Santo Antônio do Salto e São Bartolomeu, e na localidade de Chapada.

Parágrafo Único: As áreas externas aos perímetros urbanos definidos nos termos do caput deste artigo são consideradas áreas rurais, não sendo admitido o parcelamento, o uso e a ocupação para fins urbanos.

Art. 3º - Estão sujeitas às disposições desta Lei:

I - a execução de parcelamentos do solo;

II - as obras de edificações, no que se refere aos parâmetros urbanísticos relacionados com: coeficiente de aproveitamento do solo, quotas de terreno por unidade habitacional, taxa de ocupação, gabarito, taxa de permeabilidade, afastamentos, altura na divisa, saliências, área de estacionamento e demais aspectos relacionados na presente Lei;

III - a localização de usos e o funcionamento de atividades.

Art. 4º - As definições dos termos técnicos utilizados nesta Lei, ressalvadas as feitas em seu texto, são as constantes do Anexo I.

CAPÍTULO II
SEÇÃO I
DO ZONEAMENTO



Art. 5º - De acordo com o disposto no Plano Diretor do Município, as áreas urbanas conceituadas nos termos do artigo 2º desta Lei são subdivididas em Zonas definidas a partir de condicionantes geo-ambientais, da capacidade de adensamento, da infraestrutura existente e potencial, das demandas de preservação e proteção do patrimônio cultural e ambiental, e da localização de usos e atividades. São classificadas nas seguintes categorias:

- I** - Zona de Proteção Especial - ZPE;
- II** - Zona de Proteção Ambiental - ZPAM;
- III** - Zona de Adensamento Restrito - ZAR;
- IV** - Zona de Adensamento - ZA;
- V** - Zona de Especial Interesse Social - ZEIS;
- VI** - Zona de Intervenção Especial - ZIE.

Art. 6º - A Zona de Proteção Especial – ZPE - compreende as áreas que contêm os valores essenciais a serem preservados nos conjuntos urbanos, resultantes da presença de traçados urbanísticos originais e de tipologias urbanísticas, arquitetônicas e paisagísticas que configuram a imagem do lugar. Abrange, sem a ele se limitar, o traçado original da cidade, datado do século XVIII.

Parágrafo Único: O parcelamento, o uso e a ocupação do Solo na ZPE estão sujeitos às disposições estabelecidas nesta Lei, prevalecendo, no que couber, os parâmetros específicos definidos no Capítulo V.

Art. 7º - São Zonas de Proteção Ambiental – ZPAM - as áreas que devem ser preservadas ou recuperadas em função de suas características topográficas, geológicas e ambientais de flora, fauna e recursos hídricos, e/ou pela necessidade de preservação do patrimônio arqueológico ou paisagístico. Subdividem-se nas seguintes categorias:

I - ZPAM-1 – Compreende as áreas em que, em função de suas características geo-ambientais, pela presença de condições geológicas de risco e da necessidade de preservar o patrimônio arqueológico, o parcelamento e a ocupação do solo não são permitidos, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo.

II - ZPAM-2 – Compreende as áreas que devem ser preservadas por suas características geo-ambientais, mas que poderão ser parceladas e/ou ocupadas mediante condições especiais.

Parágrafo único - A ocupação do solo na ZPAM-1 será admitida para edificações destinadas ao uso residencial ou para demais atividades previstas no Anexo IV, mediante parecer do GAT e do órgão responsável pelo meio ambiente.



Art. 8º - Considera-se Zona de Adensamento Restrito – ZAR - aquela em que a ocupação e o uso do solo são desestimulados, em razão da ausência ou deficiência de infra-estrutura de drenagem, abastecimento de água ou esgotamento sanitário, da precariedade ou saturação da articulação viária externa ou interna, de condições topográficas, hidrográficas e geológicas desfavoráveis e da interferência sobre o patrimônio cultural ou natural.

Parágrafo único – A Zona de Adensamento Restrito subdivide-se nas seguintes categorias:

I – ZAR-1 – regiões predominantemente desocupadas, nas quais as condições de relevo, as características de risco geológico e a desarticulação do sistema viário exigem a adoção de parâmetros de ocupação de baixa densidade demográfica;

II - ZAR-2 – regiões desocupadas ou com ocupação rarefeita, com características físicas semelhantes à ZAR-1, porém mais favoráveis, permitindo a adoção de parâmetros mais permissivos de ocupação;

III – ZAR-3 – compreende as áreas contíguas às Zonas de Proteção Especial ou às edificações de interesse cultural, e apresentam-se predominantemente construídas, devendo o potencial de interferência na paisagem urbana tombada ser objeto de controle.

Art. 9º - Considera-se Zona de Adensamento- ZA - aquela que, em virtude de condições favoráveis de topografia e de infra-estrutura existente ou potencial, bem como de condições ambientais favoráveis, é passível de maior adensamento.

Parágrafo único – A Zona de Adensamento – ZA - subdivide-se nas seguintes categorias:

I – ZA-1 – regiões parcialmente ocupadas, cujas condições são favoráveis ao adensamento, com algumas restrições topográficas e de articulação viária;

II – ZA-2 – regiões com características favoráveis ao adensamento.

Art. 10 - São ZEIS as regiões nas quais há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de urbanização e regularização fundiária, ou em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social. As ZEIS sujeitam-se a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo.

Art. 11 – Considera-se Zona de Intervenção Especial – ZIE - aquela que demanda recuperação ambiental em razão da presença de processos de erosão ou de outras formas de degradação resultantes da ação antrópica, e aquela passível de receber equipamentos ou intervenções urbanas de grande porte.

WZ

Parágrafo Único – Após a recuperação ambiental, as ZIEs serão passíveis de ocupação total ou parcial, recebendo, para tal, zoneamento ou parâmetros urbanísticos adequados.

Art. 12 – O Anexo II contém os limites das Zonas previstas nesta Seção.

Parágrafo Único – Os parâmetros urbanísticos previstos para a ZPE aplicam-se para os imóveis localizados em ambos os lados das vias que limitam a referida Zona.

**SEÇÃO II
DO MAPEAMENTO DAS ÁREAS DE RISCO**



Art. 13 – O mapeamento das áreas de risco geológico, de acordo com a Carta Geotécnica de Ouro Preto, sobrepõe-se ao Zoneamento definido na seção I deste Capítulo e sobre este prepondera para efeito de definição de parâmetros específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo.

**CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 14 - O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento somente nas áreas consideradas urbanas, nos termos definidos no artigo 2º desta Lei, exceto na área classificada como Zona de Proteção Especial no núcleo urbano de Ouro Preto.

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

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

§ 3º - Para efeito da caracterização da modalidade de parcelamento do solo urbano, são consideradas vias públicas aquelas oficializadas ou pavimentadas pelo Poder Público.

Art. 15 - Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I - sujeitos a inundações, enquanto não forem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III - naturais com declividade superior a 45% (quarenta e cinco por cento), ressalvado o disposto no parágrafo 1º deste artigo;

LA

IV – nas áreas degradadas ou naquelas em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos;

VI - em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis;

VII – terrenos alagadiços;

VIII – em áreas contínuas, com vegetação natural de porte arbóreo, com dimensão igual ou maior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

IX – em áreas de preservação ambiental.

§ 1º - No caso de parcelamento de glebas com declividade de 30% (trinta por cento) a 45% (quarenta e cinco por cento), o projeto deve ser acompanhado de Laudo emitido pelo Responsável Técnico, atestando a viabilidade de edificar-se no local.

§ 2º - A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada da anotação de responsabilidade técnica do laudo geotécnico respectivo, conforme exige o CREA/MG.

§ 3º - Nos casos de parcelamento de glebas com declividade de 30% (trinta por cento) a 45% (quarenta e cinco por cento), os lotes devem ter área mínima correspondente a 2 (duas) vezes a área mínima permitida, ressalvado o disposto no Anexo IV, para ZAR-1.

§ 4º - As áreas não passíveis de parcelamento devem ser claramente identificadas no projeto e ter destinação adequada, a ser definida pelo Executivo, de modo a evitar invasões e processos de degradação e risco.

Art. 16 - Os parcelamentos devem atender às seguintes condições:

I – A extensão máxima da somatória das testadas de lotes ou terrenos contíguos compreendidos entre duas vias transversais não pode ser superior a 200m (duzentos metros);

II – é obrigatória a reserva de faixas *non aedificandae*, estabelecidas com fundamento em parecer técnico para as alíneas a) e b):

a) ao longo de águas correntes ou dormentes, com largura mínima de 30,00m (trinta metros) em cada lado, a partir da margem;

b) num raio mínimo de 50 m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes;

c) nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos, com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) de cada lado das faixas de domínio;



Handwritten signature

d) nos projetos de parcelamento realizados ao longo de águas canalizadas, é obrigatória a reserva, em cada lado, a partir de sua margem, de faixa de segurança *non aedificandae*, cujas dimensões serão estabelecidas pelo Executivo, até o mínimo de 5,00 m (cinco metros) e o máximo de 15,00 m (quinze metros) de largura.



III - o plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais e observando as diretrizes do sistema viário e a condição mais favorável à insolação dos lotes;

IV - as vias previstas no plano de arruamento dos lotes devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local.

V - os lotes devem ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e máxima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), com, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) de frente e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco), ressalvado o disposto no § 4º, do artigo 15 desta Lei;

VI - os lotes devem confrontar-se com via pública, vedada a frente exclusiva para vias de pedestres, exceto nos casos de loteamentos ocorridos em ZEIS.

§ 1º - São admitidos lotes com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado.

§ 2º - São admitidos lados de quarteirões com extensão superior à prevista no inciso I nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas, e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes, observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado.

§ 3º - Para ser admitida como delimitadora de quarteirão, a via de pedestre deve, obrigatoriamente, promover a ligação entre duas vias de circulação de veículos.

§ 4º - As áreas *non aedificandae* devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento.

Art. 17 - No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto de parcelamento, deve o interessado protocolá-lo em cartório de registro de imóveis, sob pena de caducidade.

SEÇÃO II DO LOTEAMENTO

Art. 18 - Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público.

§ 1º - Equipamentos urbanos são aqueles destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

LA7

§ 2º - Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados à educação, à saúde, à cultura, ao lazer, à segurança e a similares.

§ 3º - Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

§ 4º - Espaços livres de uso público são as áreas verdes, as praças e os similares.

§ 5º - O percentual destinado a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público é de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba a ser loteada, devendo, nas glebas com área superior ou igual a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), ser destinado a áreas verdes no máximo 1/3 (um terço) deste percentual.

§ 6º - Deve ser determinada pelo Executivo, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.

§ 7º - Não são aceitas, no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos, as áreas:

I - não parceláveis e *non aedificandae* previstas nos arts. 15 e 16;

II - relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica, a não ser aqueles trechos nos quais se implantam vias passíveis de serem transferidas ao patrimônio público municipal, nos quais prevalecerá a função da via.

§ 8º - As áreas previstas no inciso I do parágrafo anterior podem ser transferidas ao Município, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade de sua área, até o máximo de 5% (cinco por cento) da gleba parcelada.

§ 9º - Não são computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias.

§ 10 - As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10,00 m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

§ 11 - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público devem constar no projeto de loteamento e no memorial descritivo.

§ 12 - No ato do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas a que se refere o parágrafo anterior.

§ 13 - As áreas verdes devem ser implantadas pelo empreendedor, conforme for estabelecido pelas diretrizes fornecidas, bem como mantidas e conservadas pelo mesmo até o recebimento, pelo Município, das obras do loteamento.

§ 14 - As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários devem estar desocupadas quando da expedição do Termo de Recebimento de Obras de Urbanização.

Art. 19 - Nenhum quarteirão pode pertencer a mais de um loteamento.



LAZ

Art. 20 - A elaboração do projeto de loteamento deve ser precedida da fixação de diretrizes pelo Município, em atendimento a requerimento do interessado, acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos e informações:

I - informação preliminar para parcelamento, fornecida pelo Executivo;

II - laudo geológico/ambiental, quando for o caso;

III - planta da gleba que se pretende lotear, contendo:

a) suas divisas geometricamente definidas, de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;

b) localização dos cursos d'água;

c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações, com suas respectivas faixas de domínio ou servidão;

d) localização das áreas arborizadas e das construções existentes;

e) altimetria da gleba, delimitando, de forma diferenciada, as áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento) e as áreas com declividades superiores a esta última;

f) arruamentos contíguos a todo o perímetro, com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas;

g) localização das áreas de risco geológico, quando houver.

IV - tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Parágrafo único - As diretrizes referidas no caput devem compreender, pelo menos:

I - o traçado e a classificação das principais vias de circulação inscritas no loteamento e a articulação das mesmas com a rede viária do Município;

II - a indicação das áreas:

a) de preservação permanente;

b) destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 21 - Aprovado o loteamento ou a sua modificação, deve ser expedido Alvará de Urbanização, com prazo de validade que respeitará o limite máximo de um (01) ano, a contar da data de expedição.

Parágrafo único - O prazo previsto no caput inicia-se na data do registro do projeto de parcelamento no cartório de registro de imóveis.



Handwritten signature in blue ink.



Art. 22 - O Executivo pode estabelecer padrões de urbanização diferenciados para cada finalidade de loteamento.

Parágrafo único - Dentre as obras do loteamento, será assegurada a afixação de placas indicativas da denominação oficial de logradouros em suportes padronizados.

Art. 23 - A execução das obras constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, da seguinte forma:

I - em dinheiro;

II - em títulos da dívida pública;

III - por fiança bancária;

IV - por vinculação a imóvel, no local ou fora, feita mediante instrumento público.

§ 1º - Cumprido o cronograma de obras, o depósito poderá ser restituído, até o máximo de 70% (setenta por cento), no momento da liberação do loteamento, depois de feita vistoria pela Prefeitura e pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

§ 2º - A critério do Executivo, o depósito previsto no caput pode ser liberado parcialmente, na medida em que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pela Prefeitura e pelas concessionárias de água, esgoto e energia, respeitado o limite previsto no parágrafo anterior.

§ 3º - O restante do depósito deve ser restituído 1 (um) ano após a liberação do loteamento, conforme disposto no § 1º.

SEÇÃO III DO SISTEMA VIÁRIO DOS LOTEAMENTOS

Art. 24 - As vias públicas projetadas para os novos loteamentos são classificadas como:

I - de ligação regional;

II - arterial;

III - coletora;

IV - local;

V - de pedestres;

VI - ciclovia;

VIII - mistas.

§ 1º - Entende-se por:

II - arteriais as vias - ou trechos - com volume de tráfego significativo, utilizadas para deslocamentos intra-urbanos de maior distância, possuindo de alta à média fluidez de tráfego, baixa acessibilidade e restrita integração com o uso e a ocupação do solo;

III - coletoras as vias - ou trechos - que articulam as vias arteriais e as locais, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, havendo integração entre seu uso funcional e o uso e a ocupação do solo;

IV - locais as vias - ou trechos - com baixo volume de tráfego e baixa velocidade dos veículos, caracterizando-se pela integração direta com o uso e a ocupação do solo;

VI - de pedestres as vias cujas funções principais são o acesso do pedestre às edificações, ao lazer e ao convívio social, não se prevendo o acesso de veículos, exceto em situações de emergência;

VII - ciclovias as vias ou pistas laterais separadas fisicamente de outras, destinadas exclusivamente ao tráfego de bicicletas;

V - mistas as vias - ou trechos - com as mesmas funções da via de pedestre, admitindo, no entanto, os veículos de passeio para acesso às edificações e, apenas em casos eventuais ou emergenciais, a entrada de veículos pesados.

§ 2º - Compõem as vias públicas os espaços destinados à circulação de pedestres e de veículos.

Art. 25 - O sistema viário dos novos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, às características definidas no Anexo III.

§ 1º - O ato de aprovação do projeto de loteamento deve estabelecer a classificação das vias.

§ 2º - O proprietário de gleba cujo acesso ao sistema viário somente possa ser feito através de terreno de propriedade pública pode parcelá-la, correndo por sua conta os ônus da construção do referido acesso, cabendo ao Executivo a definição da localização e da geometria e a classificação da via de acesso.

§ 3º - Quando as condições de topografia e acessibilidade não propiciarem a continuidade e interligação dos logradouros, as vias coletoras e locais devem ser finalizadas com praças de retorno.

SEÇÃO IV DO DESMEMBRAMENTO

Art. 26 - Os desmembramentos estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba.

§1º - A transferência prevista no caput não se aplica às glebas com área inferior a 1.000 m² (um mil metros quadrados).

§2º - Aplicam-se à transferência prevista no caput, as disposições do art. 18, §§ 7º, 8º e 10.

Art. 27 - Deve ser apresentada planta da gleba a ser desmembrada, contendo suas divisas geometricamente definidas, conforme as normas técnicas oficiais vigentes.



Handwritten signature in blue ink.

§ 1º - No caso de glebas com até 3.000 m² (três mil metros quadrados), a critério do Município, a transferência prevista no artigo anterior poderá ser convertida em pagamento em espécie.

§ 2º - O valor da conversão prevista nos parágrafos anteriores é calculado de acordo com a Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI.

SEÇÃO V DO PARCELAMENTO VINCULADO



Art. 28 - Parcelamento vinculado é aquele em que ocorre aprovação simultânea do parcelamento e da edificação, em função da necessidade de análise e de estudos detalhados da repercussão do empreendimento sobre o meio urbano.

§ 1º - O uso da edificação deve ser explicitado no projeto e somente pode ser alterado mediante licença prévia condicionada à comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido.

§ 2º - Em parcelamentos vinculados referentes a condomínios ou distritos industriais, somente precisam ser aprovados, juntamente com o projeto de parcelamento, os projetos das partes comuns e os parâmetros construtivos das edificações.

Art. 29 - É obrigatório o parcelamento vinculado:

I - em empreendimentos que originem lotes com dimensões superiores às previstas no art. 16;

II - em empreendimentos que originem quarteirões com dimensões superiores às previstas no art. 16;

III - em loteamentos destinados à instalação de indústrias;

IV - em glebas em que, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da área tenha declividade de 30% (trinta por cento) a 45% (quarenta e cinco por cento).

V - em glebas localizadas nas ZPAM-2.

SEÇÃO VI DA MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO

Art. 30 - Modificação de parcelamento é a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado, que implique a redivisão de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º - Pode a modificação de parcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado.

ky

§ 2º - No caso de modificação de parcelamento, é permitida a regularização de parte de lote sem a participação no processo dos proprietários das demais partes, desde que a forma, as dimensões e a localização da parte em questão estejam claras e corretamente caracterizadas no respectivo registro.



Art. 31 - Não é permitida a modificação de parcelamento:

I - que resulte em lote em desconformidade com o disposto no art. 16 desta Lei, a não ser nos seguintes casos, conforme dispuser a legislação:

- a) regularização da situação existente de fato e de direito, comprovada por documentação anterior à aprovação desta Lei;
- b) regularização de parte de lote;
- c) redução de desconformidade em caso de modificação de parcelamento;
- d) desapropriações;
- e) impossibilidade física ou geomorfológica.

II - em parcelamentos vinculados, salvo no caso de nova análise da vinculação;

III - que resultar em desconformidade com parâmetro urbanístico definido nesta Lei.

Parágrafo único - Em caso de modificação de parcelamento de lotes lindeiros unicamente a vias locais, não se aplica a relação entre testada e profundidade prevista no artigo 16 desta Lei.

Art. 32 - A parte remanescente da desapropriação parcial de lote pertencente a parcelamento aprovado deve respeitar o previsto no art. 16.

§ 1º - Pode o proprietário fazer requerimento visando a regularizar a parte remanescente resultante de desapropriação.

§ 2º - Os ônus da instrução do requerimento previsto no parágrafo anterior são de exclusiva responsabilidade do Executivo.

§ 3º - O Executivo tem o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar do protocolo do requerimento, para providenciar a regularização requerida, sem ônus para o requerente.

§ 4º - O procedimento de regularização referido no § 1º configura modificação de parcelamento.

SEÇÃO VII DO REPARCELAMENTO

Art. 33 - Reparcelamento é a redivisão de parte ou de todo o parcelamento que implique alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º - A desafetação do domínio público relativa ao reparcelamento depende de prévia avaliação e de autorização legislativa.

§ 2º - No reparcelamento, é obrigatória a manutenção do percentual de área transferido ao Município no parcelamento original, a não ser que inferior ao mínimo exigido nesta Lei, que deve ser respeitado.



§ 3º - Pode o reparcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado.

§ 4º - Aplicam-se ao reparcelamento, no que couberem, as regras do art. 16 e as previstas para loteamento.

Art. 34 - O Executivo somente pode deferir requerimento de reparcelamento em que haja previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.

CAPÍTULO IV

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 35 - Podem ser construídas edificações em lote ou conjuntos de lotes que atendam uma das seguintes condições:

I - fazer parte de parcelamento aprovado;

II - ter existência anterior a 19 de dezembro de 1979, comprovada por meio de documentos, como registro em cartório, escritura ou contrato de compra e venda.

Parágrafo único - Para que neles seja admitida a edificação, os lotes previstos no inciso II devem ter frente mínima de 5,00 m (cinco metros), voltada para logradouro público aprovado.

SEÇÃO II DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

SUBSEÇÃO I DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 36 - O potencial construtivo é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento - CA - da zona em que se situa.

§ 1º - Os valores dos Coeficientes de Aproveitamento são os previstos no Anexo IV.

Art. 37 - Não são computadas, para efeito de cálculo do CA:

I - a área destinada a estacionamento de veículos;

II – as áreas destinadas a estacionamento de veículos ou a lazer e recreação de uso comum, nas edificações residenciais multifamiliares ou de uso misto, cujo pavimento-tipo tenha uso exclusivamente residencial;

III - a área situada ao nível do subsolo, destinada a lazer e recreação de uso comum, em edificações residenciais multifamiliares;

IV - as varandas abertas - situadas em unidades residenciais - que tenham área total equivalente a até 10% (dez por cento) da área do pavimento onde se localizam;

V - a caixa-d'água, a casa de máquinas e a subestação;

VI - a guarita de até 4 m² (quatro metros quadrados);

VII - a área das jardineiras, contada da fachada da edificação até 60 cm (sessenta centímetros) de projeção;

§ 1º - O compartimento de edificação destinada a uso não residencial, cujo pé-direito exceda 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), deve ter sua área considerada, para efeito de cálculo do CA, da seguinte forma:

I - se igual ou inferior a 5,80 m (cinco metros e oitenta centímetros), a área do compartimento é multiplicada por 1,5 (um e meio);

II - se superior a 5,80 m (cinco metros e oitenta centímetros), a área do compartimento é multiplicada por 2 (dois).

§ 2º - É admitido pé-direito superior a 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), sem acréscimo de área a ser computada, para auditórios, salas de espetáculos, cinemas, teatros ou templos religiosos;

§ 3º - Não pode ser aproveitado para piso adicional o espaço decorrente da exceção prevista no parágrafo anterior.

Art. 38 – As áreas resultantes das estruturas de apoio das edificações implantadas em terrenos em declive que resultem em área superior a 10m² (dez metros quadrados) e pé-direito maior ou igual a 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento, respeitado o disposto no § 1º deste artigo.

SUBSEÇÃO II DA QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL

Art. 39 - Quota de terreno por unidade habitacional – QT - é o instrumento que controla o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das de uso misto.



[Handwritten signature]



§ 1º - As quotas de terreno por unidade habitacional são as previstas no Anexo IV, e seu cálculo somente é feito depois de deduzido da área do terreno o percentual transferido ao Município no registro do parcelamento, quando for o caso.

§ 2º - Para valores numéricos fracionários resultantes da aplicação da Quota de Terreno por Unidade Habitacional, adota-se a seguinte regra:

I - Os valores entre 0,01 (um centésimo) e 0,50 (cinquenta centésimos) inclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente inferior;

II - Os valores acima de 0,51 (cinquenta e um centésimos), inclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

SUBSEÇÃO III DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 40 - Taxa de Ocupação - TO - é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

§ 1º - As TO máximas permitidas são as definidas no Anexo IV.

§ 2º - Não é computada, no cálculo da taxa de ocupação prevista no Anexo IV, a área citada no art. 37, VII.

SUBSEÇÃO IV DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 41 - Considera-se Taxa de Permeabilidade - TP - a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§ 1º - A taxa de permeabilidade mínima é a definida no Anexo IV.

§ 2º - Em casos excepcionais, mediante parecer do Conselho Municipal de Política Urbana, as edificações, exceto as localizadas na ZPAM, poderão substituir até no máximo 50% (cinquenta por cento) da área calculada pela TP, pela implantação de caixa de captação e drenagem que retarde o lançamento das águas pluviais.

§ 3º - A caixa referida no parágrafo anterior deve possibilitar a retenção de até 30 L (trinta litros) de água pluvial por metro quadrado de terreno impermeabilizado a que se refere o limite estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - Pode ser dispensada a taxa prevista neste artigo nos casos em que, comprovadamente, por meio de laudo técnico, devidamente registrado no CREA/MG, seja desaconselhável a permeabilidade do terreno.

Handwritten signature

SUBSEÇÃO V
DA ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES



Art. 42 - Visando preservar a horizontalidade dominante do conjunto urbano de Ouro Preto, não serão aprovados projetos para novas construções e/ou reformas e acréscimos cuja altura (H) seja superior a 12,00 m (doze metros), incluído telhado.

§ 1º - Entende-se por H a distância vertical, em metros, entre o ponto mais alto da edificação e a cota altimétrica da implantação da edificação no terreno.

Art. 43 - As edificações situadas em ZAR-3 não poderão ultrapassar a altura de 6,00 m (seis metros), contados a partir da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento.

SUBSEÇÃO VI
DO AFASTAMENTO FRONTAL

Art. 43 - O afastamento frontal mínimo das edificações situadas em novos loteamentos é equivalente a uma distância fixa definida em função da classificação viária da via lindeira à testada do terreno, da seguinte forma:

I - vias de ligação regional e arteriais: 4,00 m (quatro metros);

II - demais vias: 3,00 m (três metros).

Parágrafo único: Na Rodovia Rodrigo de Melo Franco, deverá ser respeitada a faixa de domínio de 15,00m (quinze metros), a partir do leito da via, além do afastamento de que trata o inciso I do caput deste artigo.

Art. 44 - As edificações localizadas em ZAR-3 deverão obrigatoriamente ser implantadas sem recuo frontal, na ocorrência das seguintes situações:

I - 50% (cinquenta por cento) dos lotes existentes na face da quadra já estejam edificados no alinhamento;

II - a edificação a ser implantada conformar com, pelo menos, outras 3 (três) edificações já implantadas - um conjunto contínuo - sem recuo frontal.

Art. 45 - É dispensado o afastamento frontal mínimo em áreas destinadas a estacionamento de veículos ou de uso comum, cuja laje de cobertura se situe em nível inferior à maior cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.

Art. 46 - Em terrenos lindeiros a vias coletoras e locais, podem ser construídas, na área delimitada pelo afastamento mínimo frontal, guaritas que tenham, no máximo, 10% (dez por cento) da área do afastamento frontal.

Parágrafo único - É permitida a construção de guaritas com área de até 4,00 m² (quatro metros quadrados), mesmo se superado o percentual fixado no caput.

Handwritten signature

SUBSEÇÃO VII
DOS AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDO



Art. 47 - Os afastamentos mínimos laterais e de fundo dos pavimentos são os seguintes:

I - 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para os pavimentos com H menor que 6,00 m (seis metros);

II - 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) para os pavimentos com H maior que ou igual a 6,00 m (seis metros) e menor que ou igual a 12,00 m (doze metros);

§ 1º - Entende-se por H a distância vertical, em metros, entre o ponto mais alto da edificação e a cota altimétrica da implantação da edificação no terreno.

§ 2º - Para valores fracionários de H, adota-se a seguinte regra:

I - os valores, em metros, entre 0,01 (um centésimo) e 0,50 (cinquenta centésimos), inclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente anterior;

II - os valores, em metros, acima de 0,51, inclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

Art. 48 - No caso de edificações constituídas de vários blocos, independentes ou interligadas por pisos comuns, a distância entre eles deve obedecer ao dobro dos afastamentos mínimos laterais e de fundo previstos nesta Lei.

SUBSEÇÃO VIII
DA ALTURA NAS DIVISAS

Art. 49 - As edificações poderão ser construídas sem afastamentos laterais até a altura máxima de 6,00m (seis metros).

§ 1º - A altura máxima permitida nas divisas laterais é calculada em relação a qualquer ponto das divisas laterais.

§ 2º - Nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa estabelecidos neste artigo.

§ 3º - É proibida a construção sem afastamentos laterais e de fundo nas partes das edificações em que haja aberturas voltadas para as divisas laterais ou as de fundo.

§ 4º - O afastamento previsto no parágrafo anterior deve ser aplicado à parte da edificação situada abaixo da cota altimétrica definida pela altura máxima nas divisas laterais permitidas.

SUBSEÇÃO IX
DAS SALIÊNCIAS

Art. 50 - Consideram-se saliências os brises, as jardineiras, os elementos decorativos e os estruturais.

H3

Parágrafo único - As saliências podem avançar sobre as áreas delimitadas pelos afastamentos mínimos em até 25 cm (vinte e cinco centímetros).

SUBSEÇÃO X
DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO



Art. 51 - O número mínimo de vagas destinadas a estacionamento de veículos é calculado segundo o disposto no Anexo V.

§ 1º - Ficam excluídas da exigência contida neste artigo:

I – as residências unifamiliares;

II - os templos e os locais de culto.

§ 2º - Os conjuntos residenciais multifamiliares de interesse social, de iniciativa do Poder Público ou construídos em ZEIS, devem dispor de área para estacionamento na proporção de 1 (uma) vaga por 3 (três) unidades residenciais.

§ 3º - Cada vaga de estacionamento de veículos deve ser prevista em projeto e ter área livre com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), observando-se o seguinte:

I - Deve ser reservada área que garanta, para cada vaga, acesso, circulação e espaço para manobras.

II - Uma vaga somente pode impedir o acesso à outra se no respectivo projeto constar observação destacada da situação.

III - As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 4º - Os estacionamentos de veículos abertos ao público devem possuir sistema de controle de movimentação de veículos, a ser indicado, juntamente com suas condições de funcionamento, no respectivo projeto.

SEÇÃO III
DOS PROJETOS GEOTÉCNICOS

Art. 52 - Deve ser anexada ao projeto arquitetônico de edificação aprovado pelo Executivo a anotação de responsabilidade técnica de projeto geotécnico junto ao CREA/MG, no caso de terrenos que, em função dos serviços de terraplenagem, tenham taludes de corte, de aterro ou mistos com altura superior a 4,00 m (quatro metros).

§ 1º - O procedimento referido no caput também é obrigatório quando ocorrer uma das seguintes situações:

I - várzeas ou solo sujeito a recalque;



II - ocupação de áreas junto a córregos que estejam sujeitas à inundação;

III - ocorrência de condições que aconselhem restrições à ocupação, definidas na carta geotécnica do Município.

§ 2º - É de responsabilidade do construtor o término das obras que visam solucionar as condições de risco antes do início da construção predial.

CAPÍTULO V

DOS USOS

SEÇÃO I DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 53 - Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

I - residencial;

II - não residencial;

III - misto.

Art. 54 - Os usos referidos nos incisos II e III do artigo anterior, conforme a repercussão produzida pela atividade no ambiente urbano, estão sujeitos à mitigação de suas repercussões negativas, conforme o disposto nos artigos 55 e 56 e no Anexo VI desta Lei.

SEÇÃO II DA LOCALIZAÇÃO DOS USOS E DO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES

Art. 55 - A localização de usos não residenciais será disciplinada pela conjugação do porte da atividade a ser instalada com as características da vizinhança, a critério da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano e do GAT – Grupo de Assessoramento Técnico -, tendo em vista a preservação das qualidades físico-ambientais do perímetro urbano tombado e a elevação da qualidade de vida dos moradores.

§ 1º - A localização de usos estará sujeita à análise quanto às repercussões negativas (Arts. 57, 58 e Anexo VI) sobre a vizinhança.

§ 2º - As atividades não listadas no Anexo VI ficam sujeitas ao exame prévio pela Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, com vistas à avaliação e à prevenção de possíveis impactos negativos sobre o meio urbano.

§ 3º - As escolas infantis e os estabelecimentos de ensino fundamental e de ensino médio somente podem ser localizados em terrenos lindeiros a vias que não estejam sujeitas, rotineiramente, ao tráfego de veículos pesados;

§ 4º - É permitido ao profissional autônomo exercer na sua residência as atividades inerentes à sua profissão, desde que obedecida a legislação ambiental e sanitária.

§ 5º - Para efeito da aplicação do disposto neste Capítulo, é considerada área da atividade aquela edificada e ocupada pela mesma, acrescida dos espaços não cobertos destinados ao seu exercício.

§ 6º - As atividades devem incorporar, em sua área, todos os espaços necessários ao seu funcionamento, não sendo admitida a utilização de espaços públicos.

Art. 56 - São admitidos os serviços de uso coletivo de iniciativa pública com área superior à estipulada no Anexo VI, desde que haja anuência prévia da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano e do GAT – Grupo de Assessoramento Técnico.

SEÇÃO III DOS TIPOS DE REPERCUSSÃO

Art. 57 - São os seguintes os tipos de repercussão:

- I - atração de alto número de veículos leves;
- II - atração de alto número de veículos pesados;
- III - atração de alto número de pessoas;
- IV - geração de risco de segurança;
- V – geração de efluentes poluidores nos estados sólido, líquido ou gasoso, inclusive odores, radiações ionizantes ou não ionizantes;
- VI – geração de ruídos e vibrações;
- VII – geração de resíduos sólidos.

SEÇÃO IV DO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES CAUSADORAS DE REPERCUSSÃO NEGATIVA

Art. 58 - As atividades causadoras de repercussões negativas ficam sujeitas ao exame prévio pela Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, visando:

I - atendimento aos padrões e critérios estabelecidos na legislação ambiental em vigor, relativos à emissão de ruídos, de radiações ou de efluentes em decorrência do exercício das atividades;

II - adoção das seguintes medidas mitigadoras, que serão exigidas em função da análise das características da atividade:

a) aprovação de projeto arquitetônico específico, nos casos de:





1 - atividades atradoras de alto número de pessoas e/ou de veículos, em que haja necessidade de adequação do espaço físico para mitigação do risco de segurança em decorrência da aglomeração inerente do exercício da atividade.

2 - atividades para as quais é exigida área de embarque e desembarque a ser indicada no projeto da edificação;

3 - atividades para as quais é exigida área de carga e descarga, a ser indicada no projeto da edificação;

b) apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, expedida pelo órgão competente, relativa às condições de segurança, prevenção e combate a incêndios, nos casos de atividades geradoras de risco de segurança;

c) reserva de área de carga e descarga, nos casos de utilização de edificações existentes por atividades cujo funcionamento implique alta frequência de operação de carga e descarga, com potencial de gerar impactos negativos no espaço público;

d) apresentação de levantamento radiométrico expedido pela Comissão Nacional de Energia Nuclear - CNEN, com avaliação das medidas adotadas para contenção de radiações, nos casos de atividades cujo funcionamento implique geração de radiações;

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

f) processo de umidificação permanente, nos casos de atividades cujo funcionamento provoca a suspensão de poeira;

g) 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;

h) adequação dos níveis de emissões radiométricas aos parâmetros da legislação em vigor, nos casos de atividades e equipamentos com fontes de radiodifusão e telecomunicação;

i) implantação de sistemas de isolamento acústico, isolamento de vibrações, ou construção de local confinado para realização de operações ruidosas, obedecidas as normas legais de construção, iluminação e ventilação, nos casos de atividades ruidosas ou que provoquem vibrações;

j) incineração em pós-queimador de acordo com os critérios estabelecidos na legislação ambiental em vigor ou em outro sistema de tratamento de igual ou maior eficiência, nos casos de atividades geradoras de resíduos que devam ser extintos no local;

k) 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.



§ 1º - As medidas mitigadoras aplicáveis aos usos não residenciais causadores de repercussões negativas e enumeradas no inciso II deste artigo estão contidas no Anexo VI desta Lei.

§ 2º - Estão sujeitas à medida mitigadora “b”, além das demais porventura pertinentes a outros tipos de repercussão, as indústrias cuja classe de ocupação se enquadre no “Risco C”, da tabela de tarifas de seguro incêndio do Brasil.

§ 3º - A adoção de medidas mitigadoras para correção de irregularidades ambientais basear-se-á na melhor tecnologia viável para cada caso, submetida à aprovação do órgão responsável pelo controle ambiental.

SEÇÃO V DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 59 - Empreendimentos de impacto são aqueles, públicos ou privados, que venham a ter repercussão ambiental significativa, sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou afetar as condições sanitárias, funcionais, paisagísticas ou urbanísticas de sua área de influência direta ou indireta.

Art. 60 - De acordo com o disposto no Plano Diretor, dependem de apresentação pelo empreendedor de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou EIA-RIMA para obtenção de licença ou autorização de construção, ampliação ou funcionamento:

I - as edificações, residenciais ou não, inseridas no conjunto urbano tombado e regiões contíguas com mais de 500 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

II - os parcelamentos com mais de 10 ha (dez hectares);

III - as intervenções urbanísticas em áreas de ocupação consolidada que impliquem em abertura ou modificação geométrica de vias de tráfego de veículos e/ou em impermeabilização de espaços públicos;

IV - as intervenções em áreas objeto de operações urbanas consorciadas;

V - os parcelamentos para condomínio ou em processo de regularização;

VI - os empreendimentos a que se aplica o previsto no art. 62, parágrafo único;

VII - os empreendimentos que se enquadrem nos casos previstos no artigo 60;

VIII - empreendimentos sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança, discriminados no Anexo VIII;

IX - os empreendimentos que se enquadrem nos casos previstos no artigo 77;

X - outros empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos da Legislação Municipal.

Parágrafo Único - A exigência de apresentação de EIV não será dispensada, mesmo em caso da exigência de elaboração de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), de relatório de impacto sobre o meio ambiente (RIMA) ou de outro tipo de estudo, nos casos previstos na legislação ambiental federal e estadual.



Art. 61 - A instalação, a construção, a ampliação ou o funcionamento dos empreendimentos de impacto ficam sujeitos ao licenciamento ambiental ou urbanístico previstos nesta Seção, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 1º - O licenciamento urbanístico das atividades de impacto depende da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, contendo a análise do impacto urbanístico do empreendimento e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os efeitos positivos.

§ 2º - Os órgãos da administração municipal somente aprovarão projeto de implantação ou ampliação dos empreendimentos de impacto após a avaliação do EIV, nos termos definidos pelo Plano Diretor, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

Art. 62 - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único: O EIV conterá a definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos do empreendimento ou atividade.

SEÇÃO VI
DO DIREITO DE PERMANÊNCIA DOS USOS



Art. 63 - Podem permanecer, nos termos deste artigo, os usos regularmente instalados em data anterior à entrada em vigência desta Lei.

§ 1º - O uso regularmente instalado em edificação aprovada antes da vigência desta lei pode ter o direito de permanecer no local ou, mediante apresentação de estudo de impacto de vizinhança – EIV - ser substituído por outro similar constante no Anexo VI.

§ 2º - Pode continuar a ser explorada a atividade agropecuária desenvolvida em áreas classificadas como zonas urbanas, desde que comprovadamente existentes em data anterior à vigência desta lei.

§ 3º - Para efeito de localização, podem permanecer, desde que legalmente constituídas em data anterior à vigência desta Lei, as atividades industriais, comerciais e de serviços desenvolvidas em áreas classificadas como zonas rurais por esta Lei.

§ 4º - As atividades referidas no parágrafo anterior estão sujeitas, para efeito de funcionamento, aos critérios desta Lei.

§ 5º - A permanência das atividades permitida neste artigo fica sujeita ao respeito às normas ambientais, de posturas, sanitárias, de segurança e similares.

§ 6º - Não serão permitidos a alteração e/ou acréscimo de área construída da edificação na qual se exerça o direito de permanência de uso, em qualquer situação.

CAPÍTULO VI

**DAS DIRETRIZES E PARÂMETROS PARA INTERVENÇÕES
URBANÍSTICAS E ARQUITETÔNICAS NA ZPE – DISTRITO SEDE**

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 64 – O parcelamento, o uso e a ocupação do solo na ZPE do núcleo urbano de Ouro Preto, dadas as suas características específicas e as necessidades de preservação de seu patrimônio natural e construído, sujeitar-se-ão ao disposto neste Capítulo.

Art. 65 - Em conformidade com o Decreto-lei nº 25/37, fica mantida a competência do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN - para a aprovação de quaisquer intervenções urbanísticas e arquitetônicas no perímetro urbano tombado do distrito sede.

§ 1º - A Prefeitura Municipal de Ouro Preto deverá articular-se com as instituições estaduais e federais que tenham competência concorrente com o Município na preservação do patrimônio cultural e natural.

§ 2º - Quaisquer intervenções urbanísticas e arquitetônicas realizadas no perímetro da ZPE de que trata este Capítulo, sejam de iniciativa privada ou pelo Poder Público, estão sujeitas às disposições desta Lei.

SEÇÃO II DIRETRIZES BÁSICAS



Art. 66 – A notabilidade do acervo paisagístico-urbano-arquitetônico dá-se pela unidade e originalidade do seu patrimônio arquitetônico, pela qualidade de conjunto que constitui o patrimônio e pela beleza e harmonia da paisagem na qual ele se insere.

Art. 67 – A preservação da notabilidade do acervo paisagístico-urbano-arquitetônico é determinada através da manutenção das seguintes características:

- I – o quadro natural e a paisagem envolvente;
- II – a morfologia urbana e os traçados dos logradouros;
- III - a unidade dos conjuntos urbanos;
- IV – a relação entre as áreas edificadas e não as edificadas;
- V – as tipologias arquitetônicas;
- VI – a diversidade e a multiplicidade dos usos;
- VII – os espaços públicos de reunião e encontro;
- VIII – as manifestações culturais.

Art. 68 – A preservação do acervo urbanístico-arquitetônico é fator preponderante para a definição das intervenções neste sítio, e deverá:

- I – ser compatibilizada com os valores e necessidades da vida urbana atual e do desenvolvimento sócio-econômico;
- II – ser utilizada para a melhoria tanto da qualidade de vida na cidade, quanto do ambiente urbano.

SEÇÃO III DA METODOLOGIA DE ANÁLISE

Art. 69 – Fica estabelecida a face de quadra como unidade de avaliação das intervenções.

§ 1º - Entende-se como face de quadra o resultado do somatório da quadra e do logradouro, correspondentes ao Boletim de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Ouro Preto.

§ 2º - A cada intervenção em edificação, corresponderá um projeto específico, que será analisado e aprovado individualmente, tendo como parâmetros os critérios da face da quadra, a adequação ao conjunto onde está inserido e as especificidades existentes.

Art. 70 – A manutenção das características, unidades e harmonia dos conjuntos urbanos sobrepõe-se às edificações individualizadas na definição dos critérios e avaliação dos projetos.



§ 1º - As edificações consideradas de valor excepcional, nos termos do Artigo 101, serão tratadas individualmente, podendo não ser aplicados os critérios da face de quadra correspondente, mediante as especificidades.

§ 2º - Na análise dos projetos, deverá sempre ser considerada a escala volumétrica do conjunto urbano para a definição do volume a ser inserido.

Art. 71 - A manutenção das principais visadas e perspectivas dos monumentos e conjuntos urbanos, dos mirantes e eixos de visadas constitui critério para a análise dos projetos e definição das diretrizes de intervenção.

SEÇÃO IV DOS CRITÉRIOS DE INTERVENÇÃO

SUBSEÇÃO I DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 72 - Deverão ser mantidos o sistema construtivo e a permeabilidade do revestimento do sistema viário.

SUBSEÇÃO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 73 – Não serão permitidos parcelamentos do solo no perímetro da ZPE, em função da necessidade de preservar seus valores culturais, urbanísticos e ambientais.

§ 1º: Os terrenos que se encontram com situação consolidada, com mais de um imóvel edificado, poderão ser avaliados individualmente para a aprovação de modificação de parcelamento.

§ 2º: Os remembramentos dos terrenos poderão ser aprovados, desde que impliquem a requalificação arquitetônica e ambiental das edificações existentes e dos seus entornos.

§ 3º: Para efeito de cálculo de índices urbanísticos, será considerada a área do lote apresentado em levantamento topográfico, desde que corresponda ao registro da escritura ou outro documento equivalente e de mesma natureza.

SUBSEÇÃO III DOS USOS



Art. 74 - Deverá ser mantida a diversidade de usos, com a compatibilização da função residencial com a de pólo administrativo, turístico, educacional, comercial e de serviços, de acordo com o disposto no Anexo VII.

Art. 75 - A função residencial é considerada prioritária e, nas quadras localizadas no dentro do perímetro da ZPE, será objeto de políticas públicas para incentivar a permanência.

Art. 76 - Os usos relacionados com as atividades artísticas e culturais, bem como com as atividades do setor de alimentação, poderão se instalar na ZPE desde que observem as condições quanto à preservação do patrimônio cultural e ambiental e sejam submetidos à prévia aprovação pela Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano e pelo GAT.

SUBSEÇÃO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 77 - A ocupação dos terrenos deverá respeitar o perfil topográfico e a condição geológica dos mesmos. Para tanto, exigir-se-á:

I - para implantação de edificações que resultem em aterro ou corte no terreno igual ou maior a 4,00 (quatro metros) de altura, será obrigatória a apresentação de justificativa, acompanhada de peças gráficas indicativas do movimento de terra e do projeto estrutural do sistema de contenção que deve assegurar a estabilização dos terrenos lindeiros, os dispositivos de drenagem e o tratamento de recomposição e recobrimento vegetal.

II - apresentação de laudos geotécnicos para as áreas classificadas como de risco pela Carta Geotécnica, e para áreas consideradas perigosas ou inadequadas geologicamente.

SUBSEÇÃO V DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 78 - O potencial construtivo máximo dos lotes situados no perímetro da ZPE é dado pela multiplicação da área de terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento 0,8 (oito décimos).

Art. 79 - Os compartimentos das edificações cujo pé-direito for superior à média de seu entorno terão sua área considerada, para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento, da seguinte forma:

I - quando o pé-direito superar 25% (vinte e cinco por cento) do parâmetro médio estabelecido, a área do compartimento deverá ser multiplicada por 1,5 (um e meio);

II - quando o pé-direito superar 50% (cinquenta por cento) do parâmetro médio estabelecido, a área do compartimento deverá ser multiplicada por 2,0 (dois);

Handwritten signature

Art. 80 - As áreas cobertas, mesmo tipificadas como varandas abertas, serão consideradas áreas construídas, para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 81 - Fica estabelecida a face de quadra como unidade de avaliação do parâmetro médio das edificações.

SUBSEÇÃO VI DA TAXA DE OCUPAÇÃO



Art. 82 - Todos os terrenos serão ocupados, no máximo, no limite definido na tabela do Anexo IX, que estabelece a taxa de ocupação máxima mediante a relação entre a projeção horizontal da edificação e a área total do lote.

Art. 83 - As áreas cobertas, mesmo tipificadas como varandas abertas, serão consideradas áreas construídas, para fins de cálculo da taxa de ocupação.

SUBSEÇÃO VII DA IMPLANTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES NOS LOTES

Art. 84 - Os critérios para implantação das edificações nos lotes serão definidos por face de quadra.

Parágrafo único - Os critérios para análise dos projetos por face de quadra serão fixados levando-se em consideração a tipologia urbana predominante, a garantia da qualidade de vida, a adequabilidade do assentamento da edificação no terreno e a manutenção de áreas verdes e outros acidentes geográficos naturais.

Art. 85 - O afastamento das edificações com relação às vias ou ao afastamento frontal será definido por face de quadra, objetivando a manutenção da tipologia urbana predominante e a manutenção de áreas verdes e outros acidentes geográficos naturais, segundo uma das seguintes categorias:

I - implantação da edificação no alinhamento do logradouro, sem recuo frontal;

II - manutenção do alinhamento existente na face da quadra, definido pelas edificações lindeiras;

III - implantação da edificação obedecendo a um recuo frontal, que será definido na análise do projeto, considerando a área do lote, a topografia e o entorno imediato.

Art. 86 - Os afastamentos laterais das edificações serão definidos por face de quadra, objetivando a garantia da qualidade de vida e da adequabilidade do assentamento da edificação no terreno e poderão obedecer a um ou mais afastamentos laterais, que serão definidos na análise do projeto preliminar, considerando a área do lote, a topografia e o entorno imediato.

Parágrafo único: O afastamento lateral, quando exigido, será de no mínimo 1,5m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 87 - O afastamento de fundos das edificações será definido por face de quadra e pelo tamanho do lote, objetivando a manutenção de áreas verdes e outros acidentes geográficos naturais, a qualidade de vida e a tipologia urbana predominante, segundo uma das seguintes características:



I – implantação de edificação, obedecendo a um recuo de fundos, a ser definido na análise do projeto preliminar, considerando a área total do lote, a topografia e o entorno imediato;

II – implantação, respeitando a tipologia dos lotes inseridos dentro do perímetro da ZPE.

SUBSEÇÃO VIII DA VOLUMETRIA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 88 – A volumetria máxima definida por face de quadra refere-se às edificações existentes, construções novas e acréscimos, com indicação do número máximo de pavimentos.

§ 1º - o número máximo de pavimentos é referenciado pelo nível médio do passeio lindeiro, respeitando-se o perfil natural do lote;

§ 2º - o pé-direito máximo das novas construções será estabelecido na análise do projeto preliminar e será referenciado pelas edificações lindeiras e do entorno imediato, desde que estes estejam em conformidade com os padrões definidos por esta lei;

Art. 89 – As edificações existentes no arruamento compreendido dentro do perímetro urbano tombado, ou consideradas de valor excepcional positivo, cuja manutenção do volume - fachadas e cobertura - é obrigatória, poderão ter acréscimos condicionados aos demais critérios de ocupação e às seguintes diretrizes:

I – possuir volume final e cumeeira em cota inferior à da edificação existente, em casos de lotes planos ou em declive; nos casos de lotes em aclave, deverá ser estudada solução arquitetônica que resulte no menor impacto volumétrico possível;

II - caracterizar-se como acréscimo, buscando soluções arquitetônicas adequadas para a interferência mínima na leitura da edificação existente - proposta de volume, gabarito, materiais e cores em harmonia com o conjunto, propiciando a necessária informação sobre a intervenção que se faz no tempo presente.

SUBSEÇÃO IX DA TIPOLOGIA ARQUITETÔNICA

Art. 90 – Todas as coberturas deverão ter material cerâmico tipo colonial e ter forma prismática, com inclinação variando entre 25% (vinte e cinco por cento) e 40% (quarenta por cento), exceto para as edificações em estilo neoclássico e eclético, que poderão manter as coberturas com telhas cerâmicas tipo francesa.

Parágrafo único: Não será permitida a utilização de qualquer outro tipo de cobertura na ZPE, salvo com a prévia aprovação pelo GAT.

Art. 91 – Será definida, por face de quadra, a pertinência da adequação do desenho da cobertura, em função do conjunto urbano onde está inserido, sendo que, uma vez considerado pertinente, o projeto deverá ser analisado quanto à sua adequação ao conjunto urbano tombado e seu entorno imediato.



Art. 92 – A pertinência da avaliação da relação entre vãos e os panos de alvenaria, denominada Ritmos de Cheios e Vazios, será definida por face de quadra, e objetiva a harmonia das inserções novas ao conjunto tombado e seu entorno imediato.

Parágrafo único - sendo considerada pertinente a avaliação de ritmos de cheios e vazios, o projeto deverá ser analisado, e será avaliada a sua adequação ao conjunto tombado e seu entorno imediato.

Art. 93 – Serão definidos por face de quadra os critérios para abertura de vão de garagem nas edificações, objetivando a manutenção da tipologia arquitetônica e a leitura da paisagem urbana, segundo uma das seguintes características:

I – impossibilidade de abertura de vão de garagem nas fachadas das edificações, sendo, nestes casos, analisada a possibilidade de abertura de vão de garagem em muro frontal, lateral ou posterior, em dimensões a serem analisadas no anteprojeto;

II - possibilidade de abertura de vão de garagem em baldrame, cujas dimensões permitam a inserção total do vão, sem acarretar a descaracterização da fachada da edificação e da tipologia do logradouro;

III - possibilidade de abertura de vão de garagem na fachada, desde que em harmonia com a tipologia arquitetônica do conjunto e da edificação, além de compatível com o ritmo dos demais vãos.

Art. 94 - Não serão permitidas varandas superiores nas quadras inseridas dentro do perímetro urbano tombado.

Parágrafo Único: Nas áreas onde a inserção das varandas for considerada parâmetro não condicionante, poderá ser permitida a varanda superior, desde que fechada com caixilharia, e enquadrada na volumetria máxima permitida.

Art. 95 – Serão definidos por face de quadra os critérios para aprovação de varandas nas edificações, objetivando a manutenção da tipologia arquitetônica e a leitura da paisagem urbana, segundo uma das seguintes características:

I – impossibilidade de execução de quaisquer tipos de varandas nas edificações;

II – possibilidade de execução de varandas laterais, analisada sua adequação no contexto geral do projeto;

III - possibilidade de execução de varandas posteriores, analisada sua adequação no contexto geral do projeto.

Art. 96 - Ficam definidos, por face de quadra, os seguintes critérios para o revestimento externo das edificações, incluindo as alvenarias, as esquadrias externas, os baldrames e os barrados, objetivando a manutenção da leitura urbana e da tipologia arquitetônica:



I - as alvenarias externas deverão ser rebocadas e pintadas, não se admitindo outros materiais;

II - em edificações situadas dentro do perímetro urbano tombado, não será permitida a retirada dos revestimentos dos baldrames existentes, os quais devem ser mantidos em reboco e pintura, em cores adequadas ao conjunto, sendo admitida, para as demais edificações, a utilização de outros materiais a serem analisados no contexto geral do projeto;

III - quando for possível a execução do barrado na edificação, o revestimento será analisado, por face de quadra, no contexto geral do projeto;

IV - as esquadrias, analisadas por face de quadra, em edificações situadas dentro do perímetro urbano tombado, deverão ser executadas em madeira e revestidas com pintura, sendo que, para as demais edificações, poderão ser utilizados outros materiais revestidos com pintura, a serem definidos na análise geral do projeto.

Art. 97 - Serão definidos, por face de quadra, os critérios para utilização de cores nas fachadas externas das edificações, objetivando a manutenção da leitura urbana da tipologia arquitetônica e estilística, segundo uma das seguintes características:

I - utilização de cores conforme padrão estético-estilístico do conjunto e/ou da edificação, a saber:

a) os conjuntos e edificações com tipologia colonial deverão ter alvenaria branca e esquadrias em cores fortes e usuais na cidade;

b) conjuntos e edificações neoclássicas e ecléticas deverão ter alvenaria em tons claros, elementos de madeira em tons fortes e vibrantes e ressaltos e elementos decorativos em tons mais claros que as alvenarias.

c) para as novas edificações, situadas dentro do perímetro urbano tombado, deverão ser utilizadas cores claras nas alvenarias, sendo que, para as esquadrias, caso seja exigida a pintura, não há condicionante para a cor;

d) para as edificações situadas nos demais arruamentos, as cores serão analisadas no contexto geral do projeto.

Parágrafo único: para as edificações de que tratam as alíneas **a** e **b** deste artigo, o IPHAN poderá solicitar a execução de prospecções pictóricas, com o objetivo de revelar suas cores originais.

SUBSEÇÃO X
DOS LETREIROS E PLACAS PUBLICITÁRIAS



Art. 98 – Todos os letreiros e placas publicitárias a serem afixados no perímetro da ZPE, permanentes ou provisórios, deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal de Ouro Preto, IPHAN e GAT.

Parágrafo único: Os letreiros e placas luminosos não serão admitidos dentro do perímetro da ZPE.

CAPÍTULO VII

**DAS DIRETRIZES E PARÂMETROS PARA INTERVENÇÕES
URBANÍSTICAS E ARQUITETÔNICAS NAS ZPEs DOS DISTRITOS**

**SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 99 - O parcelamento, o uso e a ocupação do solo nas ZPEs dos distritos de Ouro Preto, dadas as suas características específicas e a necessidade de preservação de seu patrimônio cultural e natural, sujeitar-se-ão às normas gerais estabelecidas no Capítulo VI desta lei, bem como às disposições específicas fixadas pela Prefeitura Municipal de Ouro Preto.

§ 1º - Os Parâmetros Urbanísticos - Coeficiente de Aproveitamento (CA), Taxa de Ocupação (TO), Taxa de Permeabilidade (TP), Lotes Mínimos, Afastamentos e Quota de Terreno por Unidade Habitacional – a serem observados para as intervenções nas ZPEs dos distritos são os especificados através de portaria específica da Prefeitura Municipal de Ouro Preto.

§ 2º - Os critérios para o parcelamento do solo, dentro do perímetro das ZPEs dos distritos, são aqueles definidos em portaria publicada pela Prefeitura Municipal de Ouro Preto, sem prejuízo da legislação federal pertinente.

§ 3º: Para efeito de cálculo de índices urbanísticos, será considerada a área do lote apresentado em levantamento topográfico, desde que corresponda ao registro da escritura.

Art. 100 - Em conformidade com o disposto na legislação federal, compete ao município, com a colaboração das instituições e da sociedade civil organizada, a preservação e a valorização do patrimônio cultural e natural dos distritos, de forma a propiciar a permanência destes valores para as gerações futuras.

§ 1º - Para o exercício do disposto no caput deste artigo, à Prefeitura Municipal de Ouro Preto, através da Secretaria Municipal de Cultura e Patrimônio (SMCP) e do Grupo de Assessoramento Técnico (GAT), caberá decidir sobre a aprovação de quaisquer intervenções urbanísticas, paisagísticas e/ou arquitetônicas no perímetro de proteção estabelecido nesta lei, de forma concorrente e sem prejuízo das competências específicas no caso dos bens isolados tombados pelo Estado e pela União.

§ 2º - Quaisquer intervenções urbanísticas e/ou arquitetônicas realizadas no perímetro das ZPs de que trata este Capítulo, sejam de iniciativa privada ou do Poder Público, estão sujeitas às disposições desta Lei.

CAPÍTULO VIII

DAS PENALIDADES



SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 101 - A infração ao disposto nesta Lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Capítulo.

Parágrafo único - O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste Capítulo.

Art. 102 - Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes será duplicado progressivamente, tomando como base o último valor aplicado.

§ 1º - Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

I - o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;

§ 2º - O pagamento da multa não implica regularização da situação, nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Art. 103 - A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária para a demolição da obra irregular, nos termos dos arts. 934, III, e 936, I, do Código de Processo Civil.

SEÇÃO II DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO

Art. 104 - A realização de parcelamento sem aprovação do Executivo enseja a notificação do seu proprietário, ou de qualquer de seus responsáveis, para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

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

I - pagamento de multa, no valor equivalente a sete (07) UPM por metro quadrado da gleba objeto do parcelamento irregular, considerando-se, para esta finalidade, a área cadastrada para efeitos de lançamento de Imposto Territorial do terreno em questão.

Vhy

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 oito (08) UPM, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º - Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa no valor equivalente a sete (07) UPM por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - interdição do local;

III - multa diária no valor equivalente a oito (08) UPM, em caso de descumprimento da interdição.

§ 3º - Caso as obras de implantação do parcelamento estejam sendo executadas sem que tenha sido expedido o Alvará de Urbanização, ou em desacordo com os projetos aprovados, o notificado fica sujeito a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a quatro (04) UPM por metro quadrado de área aprovada no projeto de parcelamento correspondente;

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 de sete (07) UPM, em caso de descumprimento do embargo.

Art. 105 - A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo único - Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I - pagamento de multa, no valor equivalente a quatro (04) UPM por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a seis (06) UPM.

Art. 106 - A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a cento e quarenta (140) UPM por mês, ou fração, de atraso.

SEÇÃO III
DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE EDIFICAÇÃO



Art. 107 - O acréscimo irregular de área em relação ao coeficiente de aproveitamento sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor do metro quadrado do terreno pelo número de metros quadrados acrescidos e dividindo-se o produto por dez vezes o índice do respectivo CA.

§ 1º - Se a área irregularmente acrescida se situar em cobertura, será o valor da multa aumentado em 50% (cinquenta por cento).

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

Art. 108 - A construção de mais unidades que o permitido sujeita o proprietário da edificação à multa correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor de cada unidade acrescida, apurado conforme os critérios utilizados para cálculo do ITBI.

Art. 109 - A desobediência aos parâmetros mínimos referentes às taxas de ocupação e de permeabilidade sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a vinte e cinco (25) UPM por metro quadrado, ou fração, de área irregular.

Art. 110 - A desobediência às limitações de gabarito sujeita o proprietário ao pagamento de multa no valor equivalente a quinze (15) UPM por metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 111 - O desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a quinze (15) UPM por metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.

Parágrafo único - Referindo-se a irregularidade citada no caput apenas ao muro divisório, a multa será equivalente a quinze (15) UPM por metro quadrado, ou fração, de área superior à permitida, calculada a partir da limitação imposta.

Art. 112 - A invasão dos afastamentos mínimos estabelecidos nesta Lei ou o descumprimento do disposto no artigo 48 sujeitam o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a sete (07) UPM por metro cúbico, ou fração, de volume invadido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 113 - A construção de edificação sem a aprovação do projeto arquitetônico sujeita o proprietário, cumulativamente, a:

I - multa no valor equivalente a 3,0% (três por cento) do valor da UPM por metro quadrado, ou fração, de área edificada;

II - embargo da obra ou interdição da edificação, até que seja regularizada.

Parágrafo único - A aplicação das penalidades previstas neste artigo não elide a aplicação das penalidades por desrespeito aos parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei.



Art. 114 - A construção de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta Lei implica o pagamento de multa no valor equivalente a vinte e cinco (25) UPM por vaga a menos, no caso de número de vagas inferior ao exigido por esta Lei.

SEÇÃO IV DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE LOCALIZAÇÃO DE USOS E DE FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES

Art. 115 - O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 10 (dez) dias.

§ 1º - O descumprimento da obrigação referida no caput implica:

I - pagamento de multa diária no valor equivalente a:

- a) sete (07) UPM, no caso de atividades de 100m²;
- b) quinze (15) UPM, no caso de atividades entre 100 e 200 m²;
- c) vinte e cinco (25) UPM, no caso de atividades com mais de 200,00 m²;
- d) oitenta (80) UPM, no caso de empreendimento de impacto.

II - interdição do estabelecimento ou da atividade, após 5 (cinco) dias de incidência da multa.

§ 2º - O valor da multa diária referida no parágrafo anterior é acrescido do valor básico:

I - a cada 30 (trinta) dias de incidência daquela, caso não tenha havido interdição;

II - a cada 5 (cinco) dias, por descumprimento da interdição.

§ 3º - Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária é equivalente a oitenta (80) UPM, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.

§ 4º - Para os fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações nas quais se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrado no auto de infração respectivo.

SEÇÃO V DA PENALIDADE APLICÁVEL ÀS DEMAIS INFRAÇÕES

Art. 116 - Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados nas seções anteriores, o infrator deve ser punido com multa no valor equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais).



CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 117 - Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:

I - Anexo I - Glossário;

II - Anexo II - Mapas de Zoneamentos;

III - Anexo III - Características Geométricas das Vias;

IV - Anexo IV - Parâmetros Urbanísticos;

V - Anexo V - Número Mínimo de Vagas para veículos nos Projetos de Edificações;

VI - Anexo VI - Repercussões Negativas das Atividades e Medidas Mitigadoras;

VII - Anexo VII - Parâmetros Urbanísticos para ZPE - distrito sede.

Art. 118 - Os loteamentos correspondentes a vilas e bairros que tenham sua existência anterior a 1979, comprovada por meio de registro em cartório, escrituras, contrato de compra e venda, levantamento aerofotogramétrico ou documento similar, podem ser regularizados, desde que atendam à legislação em vigor à época de sua instalação.

Art. 119 - Sob pena de caducidade do Alvará de Construção, devem as obras relativas aos projetos aprovados antes da vigência desta lei, serem iniciadas no prazo máximo de 6 (seis) meses, a contar da data da publicação da mesma.

Art. 120 - Os projetos aprovados anteriormente à vigência desta Lei podem ser enquadrados aos usos nela previstos, permitidas modificações internas.

Art. 121 - No prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da publicação desta Lei, devem ser estabelecidos em decreto:

I - as normas complementares para os procedimentos gerais e de rotinas e especificações técnicas para apresentação de projetos de parcelamento e edificação;

II - os critérios para numeração de lotes;

III - os critérios para garantia da execução de projetos de parcelamento e da sua fiscalização;

IV - padrões de urbanização para parcelamentos, diferenciados de acordo com a finalidade do loteamento.

Art. 122 - Serão estabelecidos por decreto os prazos de:

I - expedição de diretrizes para o projeto de loteamento;



- II - exame e aprovação de projeto de loteamento;
- III - exame e aprovação de projeto de desmembramento;
- IV - elaboração de laudo de liberação pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- V - exame e aprovação de projetos de modificação de parcelamento;
- VI - exame e aprovação de projetos de reparcelamento.

Parágrafo único - O limite máximo a ser estabelecido para os prazos referidos nos incisos é de 90 (noventa) dias.

Art. 123 – No prazo de 150 (cento e cinquenta) dias a partir da publicação desta Lei, o Executivo deve encaminhar projeto de lei estabelecendo os parâmetros para a regularização fundiária das ZEIS.

Art. 124 – Até que seja publicado o projeto de lei de que trata o artigo anterior, deverão ser adotados os seguintes parâmetros:

I – Para as vias veiculares:

- a) em vias de mão-dupla, a pista de rolamento deverá ter largura mínima de 5,00 m (cinco metros);
- b) em vias de mão-única, a pista de rolamento deverá ter largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
- c) nas vias de mão-única com pista de rolamento com largura entre 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e 5,00 (cinco metros), quando não houver cruzamentos com outras vias veiculares, deverão ser previstas baias de acostamento no mínimo a cada 100 m (cem metros) de extensão da via;
- d) a declividade máxima será de 25% (vinte cinco por cento), exceto em pequenos trechos para viabilização de concordâncias;
- e) dever-se-á garantir o passeio com largura mínima de 1,00 m (um metro), em pelo menos um lado da via.

II – Para as vias de pedestres:

- a) a largura mínima da faixa de circulação deverá ser de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- b) a declividade máxima em rampas deverá ser de 18% (dezoito por cento);
- c) em declividades acima de 18% (dezoito por cento), dever-se-ão intercalar rampas e escadas com lances de no máximo 16 (dezesseis) degraus.

III - Somente serão aprovados lotes que tiverem frente de, no mínimo, 5,00m (cinco metros).

IV - Os lotes deverão atender às condições básicas de habitabilidade, acesso e segurança, resguardando a área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e área máxima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), exceto:

V - aqueles destinados à implantação de atividades institucionais promovidas pelo Poder Público ou de uso coletivo;

VI - aqueles destinados a reassentamentos de famílias moradoras da ZEIS, definidos quando da aprovação do parcelamento do solo da ZEIS.

Art. 125 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Ouro Preto, 1 de fevereiro de 2006.

Angelo Oswaldo de Araújo Santos
Prefeito Municipal

