



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI XXXX, DE XX DE xxxxx DE 2024

Altera a Lei Municipal nº 6.476, de 23 de setembro de 2021, que dispõe sobre o Plano Diretor de Pouso Alegre.

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei Municipal nº 6.476, de 23 de setembro de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º. (...)

§ 1º Será permitida a atualização do Zoneamento Urbano, após o competente estudo técnico, nos casos de:

I - Novos parcelamentos em ZEU ou ZEPU 2;

II - ZEPAM 1, 2, 3 e 4, respeitada a legislação ambiental; e

III - ZERF que não apresente característica de regularização fundiária.

§ 2º Nos casos dos incisos I e III do § 1º a atualização se dará por Decreto Municipal de iniciativa do Executivo”. (NR)

“Art. 8º. (...)

§ 3º O Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA_{mín}) não será exigido na fase de aprovação do projeto arquitetônico, sendo analisado para fins da aplicação do instrumento Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC).” (NR)

“Art. 16. (...)

§ 2º A delimitação das zonas integrantes da Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU) está representada no Mapa 4 e 4A, Zoneamento Urbano e Articulação Viária, que correspondem ao Anexo 5 desta Lei.” (NR)

“Art. 17 (...)

II – (...)

b) (...)

1. Local I - vias de interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas com duas direções de fluxo (bidirecional) e seção transversal conforme Quadro 3 do Anexo 7 desta lei;

2. Local II - vias de interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas com duas direções de fluxo



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

(bidirecional) e seção transversal conforme Quadro 3 do Anexo 7 desta lei;

3. Local III - vias de interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas com uma direção de fluxo (unidirecional) e seção transversal conforme Quadro 3 do Anexo 7 desta lei;

c) Ciclovias, sendo divididas em:

1. Ciclovia - pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum podendo ter uma ou duas direções de fluxo (unidirecional/bidirecional) e largura mínima conforme Quadro 3 do Anexo 7 desta lei;

2. Ciclofaixa - parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica, com uma direção de fluxo (unidirecional) e largura mínima conforme Quadro 3 do Anexo 7 desta lei;

(...)

III – (...)

a) vias locais especiais 1 - vias de acesso a áreas de ZEIS, com duas direções de fluxo (bidirecionais) com seção transversal conforme Quadro 3A do Anexo 7 desta lei;

b) vias locais especiais 2 - vias com uma direção de fluxo (unidirecionais) e largura mínima da seção transversal conforme Quadro 3A do Anexo 7 desta lei;

c) vias compartilhadas 1 - vias sem diferenciação de níveis de circulação de pedestres e veículos, onde o espaço para baixo volume de circulação de veículo é compartilhado com circulação de pedestres e ciclistas com largura de seção transversal conforme Quadro 3A do Anexo 7 desta lei;

d) vias compartilhadas 2 - vias sem diferenciação de níveis de circulação de pedestres e veículos, onde o espaço para baixo volume de circulação de veículo é compartilhado com circulação de pedestres e ciclistas com largura de seção transversal conforme Quadro 3A do Anexo 7 desta lei;

e) vias de pedestres especiais 1 - correspondem às vielas e ruelas transformadas em vias de pedestres possuem largura mínima conforme Quadro 3A do Anexo 7 desta lei;

f) vias de pedestres especiais 2 - correspondem aos becos e passagens de pedestres com largura mínima conforme Quadro 3A do Anexo 7 desta lei; (NR)

(...)"



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

“Art. 19. (...)

§ 1º A Macrozona de Desenvolvimento Urbano corresponde a Zona Urbana do território municipal e está subdividida e delimitada em Macroáreas, disposta no Mapa 2, que integra o Anexo 3 desta Lei.” (NR)

“Art. 20. (...)

§ 1º Corresponde à zona urbana do município de Pouso Alegre e está delimitada no Mapa 2, que integra o Anexo 3 desta Lei.” (NR)

“Art. 24. (...)

§ 2º (...)

I - Construção de habitações de interesse social nos vazios urbanos, definidos como ZEIS 2, com provisão de equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais;” (NR)

“Art. 27. (...)

§ 4º As atividades listadas no § 2º, dos incisos II ao VI são passíveis de licenciamento urbanístico para sua instalação e funcionamento.” (NR)

“Art. 36. (...)

§ 6º O alvará de construção do empreendimento em área de riscos ambientais dependerá da comprovação da execução das obras necessárias aprovadas pelos órgãos de que trata o § 5º.” (NR)

“Art. 40. (...)

§ 1º (...)

II - (...)

a) RMH-1 – Casas Geminadas ou Casas Isoladas: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

(...)

III - Residencial Multifamiliar Vertical (RMV): conjunto com duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, sendo subdividido em:

- a) RMV-1: até 4 (quatro) pavimentos, inclusive pilotis e garagem;
- b) RMV-2: de 5 (cinco) a 12 (doze) pavimentos, inclusive pilotis e garagem;
- c) RMV-3: de 13 (treze) a 21 (vinte e um) pavimentos, inclusive pilotis e garagem; e
- d) RMV-4: com mais de 21 (vinte e um) pavimentos.

(...)



GABINETE DO PREFEITO

§ 5º (...)

I - (Revogado).

(...)

§ 6º É permitida a manutenção de atividade rural no perímetro urbano, ficando sujeita às disposições do Código de Posturas do município.

§ 7º Nas classificações de risco previstas no § 2º deste artigo, serão consideradas as normas de proteção ao meio ambiente, incluídas as de repressão à poluição sonora e à perturbação do sossego público, sendo a fiscalização realizada de ofício ou mediante provocação.” (NR)

“Art. 41. (Revogado).”

“Art. 46. As atividades de Uso Não Residencial (nR) causadoras de repercussões negativas, independentemente do grau de risco, ficam sujeitas a observar as medidas mitigadoras pertinentes.

(...)

§ 2º No caso de empreendimentos e atividades passíveis de licenciamento urbanístico, os órgãos municipais responsáveis pelo licenciamento das atividades poderão dispensar medidas previstas no Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei ou acrescentar outras medidas, de acordo com sua avaliação, precedida de análise técnica e decisão fundamentada pelo órgão competente.” (NR)

“Art. 49. (...)

I - (Revogado).

II - comprovação do cumprimento das exigências decorrentes de processo de licenciamento urbanístico no caso de empreendimento submetido aos estudos previstos nos arts. 184 e 185.” (NR)

“Art. 52. Para as atividades classificadas como de alto risco de segurança e passíveis de licenciamento junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG), o licenciamento urbanístico para fins de alvará de localização e funcionamento fica condicionado ao atendimento da medida mitigadora prevista no § 6º do art. 48.” (NR)

“Art. 54. (...)

§ 1º Edificação conforme é aquela devidamente licenciada que atenda as características de parcelamento, uso e ocupação do solo e as prescrições vigentes no Código de Obras e Edificações no momento do licenciamento, bem como a edificação regularizada conforme legislação municipal.

§ 2º Edificação não conforme é aquela não licenciada, ou licenciada de acordo com as características de parcelamento, uso e ocupação do solo e as prescrições do Código de Obras e Edificações vigentes à época do licenciamento e esteja em desacordo com as atuais normas de licenciamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

§ 3º. (Revogado).

§ 4º. Será considerada regular e conforme a edificação averbada na matrícula do imóvel antes de 19 de dezembro de 1979." (NR)

“Art. 55. O uso de imóveis, para fins da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, classifica-se em conforme ou não conforme, sendo:

I - (Revogado);

II - (Revogado);

III - uso conforme é aquele admitido, passível de ser implantado ou instalado no local que atende às exigências da legislação municipal vigente, inclusive parâmetros previstos nos Quadros 7 e 8 do Anexo 9 desta Lei.

IV - uso não conforme é aquele não passível de ser implantado ou instalado no local por desatender às exigências da legislação municipal vigente, inclusive parâmetros previstos nos Quadros 7 e 8 do Anexo 9 desta Lei”.
(NR)

“Art. 57. (...)

Parágrafo único. (Revogado)

§ 1º. Não é considerado aumento de área útil a ampliação de área construída pertinente e indispensável à segurança e higiene da edificação e das propriedades vizinhas ou que resulte em redução da incomodidade do uso ou em melhoria das condições ambientais.

§ 2º. Fica permitida a ampliação de edificação de uso não conforme em se tratando de imóvel de uso residencial não classificado como RMV-2, RMV-3 ou RMV-4, desde que mantida a tipologia do nível de incomodidade e compatibilidade com o uso residencial na localidade.

§ 3º. Será permitida a regularização do uso não conforme, por meio de lei específica.” (NR)

“Art. 58. (...)

§ 1º. Poderá ser admitido edificar em lotes que não atendam à exigência do inciso II deste artigo desde que situados em áreas frutos de Regularização Fundiária nos termos da Lei Federal de regularização fundiária;

(...)

§ 4º. Poderá ser admitido edificar em imóvel urbano implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979, desde que cumulativamente:

I - esteja integrado à cidade;

II - possua certidão de registro de imóveis;

III - atenda às exigências de infraestrutura do inciso II deste artigo; e

IV - emitida a certidão de consolidação do parcelamento do solo, expedida pela comissão de aceite de loteamentos do município.” (NR)

“Art. 61. (...)



GABINETE DO PREFEITO

§ 1º (...)

V - (...)

c) beiral da cobertura - limitado para recuo lateral/fundo em 0,75m (setenta e cinco centímetros) e frontal 1,20m (um metro e vinte centímetros);

d) marquise em balanço - limitado para recuo lateral/fundo em 0,75m (setenta e cinco centímetros) e frontal 1,20m (um metro e vinte centímetros); e

e) jardins verticais ou horizontais, espelhos d'água e piscinas descobertas.

(...)

IX - As áreas cobertas destinadas a estacionamento e manobra de veículos, motocicletas e bicicletas:

(...)

c) as áreas destinadas a vagas de estacionamento público e privado.” (NR).

“Art. 62. (...)

§1º Considera-se área projetada, toda projeção horizontal da construção sobre o lote.

(...)

§ 3º Não são considerados para contabilização da Taxa de Ocupação Máxima (TOmáx):

I - beiral e marquise em balanço, sendo não computável até 0,75m (setenta e cinco centímetros) para recuo lateral/fundo e 1,20m (um metro e vinte centímetros) para recuo frontal;

II - pergolados e similares;

III - saliências, ressaltos de vigas, pilares e jardineiras, sendo não computável até a largura de 0,40m (quarenta centímetros) em projeção horizontal;

IV - elementos de acesso à edificação cobertos com largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

V - varandas e sacadas abertas, em balanço, sendo não computável até a largura de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

VI - sistemas de captação e reuso de águas pluviais;

VII - abrigo de gás e sistemas de controle de incêndio;

VIII - cômodos para depósito de resíduos sólidos;

IX – sistemas de apoio à sustentabilidade energética e hídrica da edificação; e

X - jardins verticais ou horizontais e espelhos d'água.” (NR)



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

“Art. 63. (...)

§ 2º Em lotes que possuírem 2 (duas) testadas ou mais, o gabarito de altura deverá ser medido através de uma das seguintes regras:

I - Quando pertencentes ao mesmo nível viário, poderá ser medido o gabarito a partir do nível mais alto do ponto médio das testadas; ou

II - Quando pertencentes a diferentes níveis viários, considera-se a testada de maior hierarquização do sistema viário.

(...)

§ 5º (Revogado).

§ 6º (Revogado).

§ 7º (Revogado)

§ 8º (Revogado).” (NR)

“Art. 64. (...)

§ 1º Obrigatório nos imóveis de acordo com a hierarquização viária definida nesta Lei, a saber:

(...)

§ 2º (Revogado).

§ 3º No caso de imóvel com testadas para mais de uma via, o afastamento (recuo) frontal será obrigatório apenas em relação a uma das vias, notadamente aquela de maior hierarquia viária, em caso de ser de mesma classificação viária, a escolha fica a encargo do proprietário.

§ 4º (...)

I - O balanço, acima do pavimento térreo, em altura mínima de 3,00 (três metros) em relação ao terreno ou piso circundante das edificações nas seguintes dimensões:

a) beiral, marquises balanceadas, pergolados e similares sendo o avanço permitido limitado a 1,20m (um metro e vinte centímetros), sendo obrigatória a canalização das águas pluviais e seu lançamento na sarjeta da pista da via pública;

(...)

c) elementos de acesso e piso circundante a edificação desde que descobertos e elementos de acesso à edificação cobertos com largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); e

d) varandas e sacadas abertas, sendo o avanço permitido limitado a 1,20 m (um metro e vinte centímetros). (NR)

1. (Revogado);

2. (Revogado);



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

3. (Revogado);

4. (Revogado);

5. (Revogado).

II – (...)

j) abrigos para animais, com pé direito limitado a 1,80 m (um metro e oitenta centímetros); e

k) construção no subsolo, desde que respeitado o recuo mínimo de 2,00m (dois metros) das vias públicas limdeiras ao imóvel.

(...)

§ 6º No caso de ampliação de área, esta deverá respeitar os recuos laterais e de fundos e os demais parâmetros urbanísticos.” (NR)

§ 7º É dispensado o recuo frontal em ampliações de imóveis e construções de novas edificações inseridas na Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC) em Zonas Centrais – ZC que apresentem largura mínima da calçada de 2 (dois) metros e em Zonas Mistas de Verticalização – ZMV que apresentem largura mínima da calçada de 4 (quatro) metros (sendo considerado para esta largura mínima apenas o passeio, sem qualquer recuo frontal), mediante comprovação no projeto arquitetônico pelo responsável técnico. (NR)”

“Art. 65. (Revogado).”

Art. 66. Os afastamentos mínimos obrigatórios das edificações em relação às divisas laterais e de fundo do terreno estão definidos da seguinte forma: (NR)

I - afastamento mínimo de 1,50m (um metro e meio) medida em relação ao perfil natural do terreno em edificações de até 7m (sete metros) de gabarito;

(...)

III - afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em edificações entre 13m (treze metros) e 19m (dezenove metros) de gabarito;

(...)

§1º. (...)

I - nas divisas sem aberturas laterais ou de fundos, até o gabarito de altura da edificação de até 13m (treze metros), medida em relação ao perfil natural do terreno;

II - (Revogado)

III - (Revogado)

IV - (Revogado)

(...)

§ 2º. (Revogado)



GABINETE DO PREFEITO

§ 3º (...)

II - Ressaltos de pilares, jardineiras, ornatos, 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.

III - Pergolados ou vigamentos de sustentação estrutural das edificações, desde que descobertos.

§ 4º A distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é equivalente a um afastamento lateral mínimo exigido para edificação conforme definido no caput deste artigo, não podendo ser menor que 1,5 m (um metro e meio).

(...)

§ 7º A altura máxima das edificações na divisa será de 13,00m (treze metros), medida a partir do nível mais alto do terreno natural na linha da divisa em questão, limitando o desnível a 4,00m de altura.

§ 8º (Revogado)

§ 9º Quando for o caso de não obrigatoriedade dos afastamentos mínimos das edificações em relação às divisas laterais e de fundo, na hipótese do proprietário do imóvel optar pelo afastamento lateral ou de fundo, serão observadas as regras previstas nos incisos I a IV do caput deste artigo.” (NR)

“Art. 69. (...)

§ 10. O corredor de circulação dos veículos terá largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) ou 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), quando as vagas de estacionamento formarem, em relação ao mesmo, ângulos de 30º (trinta graus), 45º (quarenta e cinco graus) ou 90º (noventa graus), respectivamente.” (NR)

“Art. 75. (...)

§ 3º. (...)

V - (...)

c) Zonas Especiais de Regularização Fundiária (ZERF), com a elaboração de Projetos de Regularização Fundiária (PRF) ou execução de obras de melhorias urbanísticas em áreas de REURB-S.” (NR)

“Art. 76. O Alargamento de Calçadas consiste no incentivo público às edificações em destinarem o Afastamento (Recuo) Frontal das edificações consolidadas, em casos de reformas e/ou ampliação das calçadas nos parcelamentos e regiões consolidadas, garantindo melhor qualidade na circulação dos pedestres e pessoas com mobilidade reduzida.

§ 1º. Para uso do incentivo público de alargamento de calçada para desconto na Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), o proprietário, deverá incorporar a calçada existente a faixa necessária para atendimento aos valores mínimos de calçadas nos lotes estabelecidos no



GABINETE DO PREFEITO

Quadro 3 que compõe o Anexo 7 desta Lei.

§ 2º. Além do desconto previsto no § 1º a edificação que utilizar deste incentivo fica dispensada do afastamento (reco) frontal exigido nesta Lei.

§ 3º. O potencial construtivo do lote é calculado com base na área original do lote, dispensando a outorga onerosa referente à área ampliada.

(...)

§ 6º O Alargamento de Calçada, quando for adotado, deverá constar na via de maior hierarquia, devendo ser contínuo em toda testada em que for implementado.” (NR)

“Art. 77. A Fachada Ativa é o incentivo do uso não residencial (nR) por meio da ocupação do pavimento térreo localizado no alinhamento de passeios públicos das edificações, com objetivo de promover melhor interação entre o comércio, os serviços e as moradias, garantindo uma circulação dinâmica para os pedestres.

§ 1º (...)

III - Ter aberturas para os logradouros públicos com portas, janelas e afins, de modo a garantir a permeabilidade visual no mínimo em 50% (cinquenta por cento) da metragem de sua testada, possibilitando a observação do pedestre;

IV - Possuir, no mínimo a cada 10m (dez metros) de testada do terreno, acesso direto para os logradouros públicos, com as dimensões mínimas previstas para usos comerciais em legislação específica.

§ 2º. Em contrapartida à adoção de tais medidas para a edificação, não será computável para fins de Coeficiente de Aproveitamento, a área construída destinada à Fachada Ativa no pavimento térreo e sobreloja.

§3º Os proprietários de lotes com área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) localizados ao longo das vias das Zonas Mistas de Verticalização (ZMV), ao optarem pelo incentivo público da Fachada Ativa, deverão adotar no mínimo 50% (cinquenta por cento) da sua testada para esta finalidade.

§4º (Revogado).” (NR)

“Art. 78. A Fruição Pública visa potencializar a qualidade de circulação dos pedestres, e consiste no incentivo ao proprietário de edificações ou outras construções privadas em destinar voluntariamente uma porcentagem da área livre do seu terreno ao espaço público, podendo a área ser externa ou interna à edificação, desde que esteja ao nível dos logradouros públicos, tenha tratamento paisagístico, atenda a acessibilidade prevista em norma e possua o mesmo tipo de pavimentação da calçada.

§ 1º (Revogado)

§ 2º (Revogado)

§ 3º A área de fruição pública não poderá ser fechada à circulação de pedestres por nenhum objeto de vedação, temporário ou permanente, podendo ter controle de acesso entre 22h de um dia e 6h do dia seguinte, bem como poderá ter cobertura ou ser coberta desde que a mesma não



GABINETE DO PREFEITO

interfira no caráter público do espaço ou prejudique a fruição de pessoas, sendo assim computada como área construída do empreendimento.

§ 4º (Revogado).

§ 5º (Revogado).

§ 6º (Revogado).

§ 7º (Revogado).

§ 8º A implementação do incentivo público da Fruição Pública não é obrigatória, porém os empreendimentos e edificações que adotarem o incentivo deverão possuir, no mínimo, área do lote de 500 m² (quinhentos metros quadrados) e atender uma das seguintes exigências:

I - Ser espaço contíguo ao passeio, ou conformar pátios, escadarias, rampas, pilotis e atravessamentos de quadra destinados à ampliação de áreas verdes e à formação de pequenas praças e largos para convívio coletivo contínuo, com, no mínimo os seguintes equipamentos:

a) banco ou elemento de mobiliário urbano similar destinado a proporcionar a permanência de pessoas no espaço;

b) arborização com espécies de porte pequeno ou médio para fins de sombreamento;

c) iluminação; e

d) placa informativa relativa ao caráter público da área de fruição com indicação do mantenedor e horário de funcionamento.

II - ser interno ou externo ao estabelecimento com, no mínimo os seguintes equipamentos:

a) banco ou elemento de mobiliário urbano destinado a proporcionar a permanência de pessoas no espaço; e

b) usos comerciais em seu interior, de maneira a estimular o uso misto do imóvel e proporcionar conveniência e incentivar a convivência coletiva.

§ 9º Poderá ser realizada nos afastamentos frontal, lateral ou de fundos, respeitados os demais parâmetros urbanísticos.

§ 10 Poderá haver desnível, desde que seu tratamento qualifique o espaço e incentive a convivência coletiva e acessível.

§ 11. Em contrapartida à adoção de tais medidas para a edificação, não será computável para fins de Coeficiente de Aproveitamento, a área construída destinada à Fruição Pública.

§ 12. A implantação da Fruição Pública é do proprietário do imóvel, não podendo ser exigida como medida compensatória ou mitigadora.

§ 13. A área destinada à Fruição Pública será acordada entre o proprietário do imóvel e o poder público municipal.

§ 14. O incentivo à Fruição Pública não será aplicável às edificações ou outras construções privadas que se localizarem na Macroárea de Transição Urbana.” (NR)

“Art. 79. Quando a área do lote a ser implantado o empreendimento de uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV), não residencial (nR) ou misto for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), para aplicação do incentivo da área de fruição pública deve-se obedecer aos seguintes



GABINETE DO PREFEITO

parâmetros de ocupação:

(...)” (NR)

“Art. 81. Para efeito desta Lei, consideram-se casas geminadas 2 (duas) ou mais unidades habitacionais contíguas no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação.

Parágrafo único. As casas geminadas devem respeitar os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo da zona e da macroárea em que estiverem inseridas.” (NR)

“Art. 82. (...)

Parágrafo único. As casas superpostas devem respeitar os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo da zona e da macroárea em que estiverem inseridas.” (NR)

“Art. 83. Para efeito desta Lei, são considerados Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) e Empreendimentos Habitacionais de Moradia Popular (EHMP), os edifícios ou conjuntos de moradia que atendam aos usos estabelecidos no Art. 40 desta Lei, nas seguintes formas:

I - empreendimentos de regularização fundiária com reassentamento em novas edificações, bem como, nos casos de reconstrução ou não de edificações em Zonas Especiais de Regularização Fundiária (ZERF);

II - implantação de loteamentos destinados à construção de habitações de interesse social ou moradia popular em Zonas Especiais de Interesse Social Novas (ZEIS 2); e

III - construção de edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, horizontais ou verticais, destinadas a habitação de interesse social em qualquer zoneamento que permita o uso residencial.

IV - (Revogado).

§ 1º (...)

I - poderão utilizar o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA_{máx}) definido no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei ou nas leis de operações urbanas consorciadas sem a contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); e

II - utilizar a Taxa de Ocupação máxima, definida neste artigo, independente do Zoneamento, do seguinte modo:

(...)

IV - (Revogado)

V - (Revogado)

VI - adaptação de edificações existentes mediante flexibilização dos parâmetros urbanísticos para atender programa público de habitação de interesse social ou moradia popular.” (NR).

(...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

§ 8º O conjunto de medidas mitigadoras e condições de instalação das atividades mencionado no § 6º é definido pelo Quadro 8 e Quadro 8A integrantes do Anexo 9, e pelo Quadro 2 integrante do Anexo 6 desta Lei.

§ 9º A área a ser transferida poderá localizar-se no terreno a ser desmembrado ou fora dele, conforme conveniência e interesse do órgão competente do Poder Executivo Municipal, respeitada a equivalência financeira, de acordo com o estabelecido no § 7º, § 8º e 9º do art. 80.

§ 10 (Revogado).

§ 11 (Revogado).

§ 12 (Revogado).

§ 13 (Revogado).” (NR)

“Art. 84. (...)

§ 1º. O Zoneamento Urbano, está definido no Mapa 4 que compõe o Anexo 5 desta Lei”. (NR)

“Art. 86. (...)

§ 1º (...)

II – (Revogado).

§ 2º (Revogado).

(...)

§ 4º(...)

I – (Revogado).

(...)” (NR)

“Art. 87. (...)

§ 1º (...)

I - (...)

a) uso Residencial (R), conforme Quadro 4C que compõe o Anexo 8 desta Lei;

1. (Revogado)

2. (Revogado)

3. (Revogado)

b) uso Não residencial (nR) de atividades admitidas em ZM 1, nos termos do Quadro 4B que compõe o Anexo 8, atendidas as medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas dispostas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 desta Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

(...)

II - (...)

a) uso Residencial (R), conforme Quadro 4C que compõe o Anexo 8 desta Lei;

1. (Revogado)

2. (Revogado)

3. (Revogado)

4. (Revogado)

b) uso não residencial (nR) de atividades agrupadas em qualquer nível de risco, desde que atendidas as medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas dispostas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 desta Lei;

(...)

d) Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) e Empreendimentos de Moradia Popular (EHMP), sendo constituídos com até 4 (quatro) pavimentos, exclusive pilotis.

III - (...)

a) Uso Residencial (R), conforme Quadro 4C que compõe o Anexo 8 desta Lei;

1. (Revogado)

2. (Revogado)

3. (Revogado)

4. (Revogado)

(...)

d) Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) e Empreendimentos de Moradia Popular (EHMP), que tenham até 12 (doze) pavimentos, exclusive pilotis.

IV - (...)

a) Uso Residencial (R), conforme Quadro 4C que compõe o Anexo 8 desta Lei;

1. (Revogado)

2. (Revogado)

3. (Revogado)

4. (Revogado)



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

(...)

d) Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) e Empreendimentos de Moradia Popular (EHMP), que tenham até 21 (vinte e um) pavimentos, exclusive pilotis.

V - Zona Mista de Verticalização (ZMV), corresponde aos lotes com testada para as vias com capacidade viária, e de usos residenciais de alta densidade e usos não residenciais, inclusive usos industriais, observados os parâmetros de incomodidade e as restrições do Quadro 2 que compõe o Anexo 6 e as condições de instalação previstas no Quadro 8 que compõem o Anexo 9 desta Lei, sendo permitidos os seguintes usos:

a) Uso Residencial (R), conforme Quadro 4C que compõe o Anexo 8 desta Lei;

1. (Revogado)

2. (Revogado)

3. (Revogado)

4. (Revogado)

5. (Revogado)

(...)

d) Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) e Empreendimentos de Moradia Popular (EHMP), com mais de 21 (vinte e um) pavimentos.

§ 2º (Revogado).”

“Art. 88. (...)

§ 1º Cabe ao empreendedor, a possibilidade de escolher entre os Zoneamentos descritos nesta Lei devendo obedecer ao ordenamento e diretrizes estabelecidas pelo Macrozoneamento e pelas Macroáreas e Eixos de Estruturação, desde que atendidas os critérios estabelecidos no §6º do Art. 7º da Lei Municipal nº 6.544/2021.

(...)

§ 3º (Revogado).

§ 4º Nos casos de parcelamento do solo que seja em Zona de Expansão Urbana (ZEU) localizada nas adjacências, limítrofe ou lindeira a Zona de Amortecimento de Unidades de Conservação, deverá ser adotado a Zona Mista de Adensamento Restrito (ZM1) quando não houver Zoneamento Especial predefinido para a referida área nos termos desta Lei.



GABINETE DO PREFEITO

§ 5º São admitidas em áreas não parceladas da Zona de Expansão Urbana (ZEU), respeitadas as limitações do Macrozoneamento e a legislação ambiental, frigoríficos e abatedouro de animais, extração mineral, produção de carvão vegetal em florestas plantadas, pecuária bovina ou ovina e agroindústrias e suas atividades correlatas e de apoio.

§ 6º As vias arteriais projetadas em parcelamentos aprovados após a publicação desta Lei deverão ser classificadas como Zona Mista de Verticalização (ZMV), desde que não estejam em áreas de ZER, ZEP, ZEEP e ZEPAM e não interfiram em zonas de aeródromos.” (NR)

“Art. 89. (...)

a) Uso Residencial (R), conforme Quadro 4C que compõe o Anexo 8 desta Lei;

1. (Revogado).

2. (Revogado).

3. (Revogado).

4. (Revogado).

5. (Revogado).

(...)

d) Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) e Empreendimentos de Moradia Popular (EHMP), com qualquer número de pavimentos, respeitados os parâmetros construtivos definidos para a zona.” (NR)

(...)

“Art. 90. As Zonas de Empreendimentos de Porte (ZEP) correspondem às áreas ocupadas predominantemente por usos não residenciais e empreendimentos de Nível de Risco III, classificados como “alto risco”, cuja instalação e funcionamento deverão dispensar os processos de licenciamento urbanístico, sendo os parâmetros de ocupação aqueles definidos pelo Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei, permitidos os seguintes usos:

a) Uso Residencial (R) de qualquer subcategoria de uso apenas nos casos de regularização da edificação, regularização fundiária, uso não conforme ou novo licenciamento conforme § 3º deste artigo;

(...)

§ 1º Os empreendimentos que se instalarem no interior dos Distritos Industriais consolidados, devem respeitar a legislação ambiental e urbanística vigente, ficando dispensados de licenciamento urbanístico.

(...)



GABINETE DO PREFEITO

§ 3º. Para empreendimentos de uso residencial e parcelamentos do solo residenciais limítrofes ou inseridos em Zonas de Empreendimentos de Porte (ZEP) e/ou Zonas de Expansão de Empreendimento de Porte (ZEEP) o empreendedor deverá comprovar, mediante a elaboração de EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, EIC – Estudo de Impacto de Circulação e EIR – Estudo de Impacto de Ruído, que não haverá prejuízo aos futuros residentes e, quando houver riscos e/ou prejuízos, que o uso residencial contempla ações de prevenção à potenciais impactos ocasionados pelos empreendimentos não residenciais vizinhos.

§ 4º. Quando cortadas pelos Eixos de Estruturação Local ou Zonas Mistadas de Verticalização (ZMV) previstas por esta Lei deverão manter as características urbanísticas da ZEP e ZEEP.” (NR)

Subseção VI

Das Zonas de Expansão de Empreendimentos de Porte (ZEEP)

“Art. 91. As Zonas de Expansão de Empreendimentos de Porte (ZEEP) correspondem às áreas ainda vazias dentro do perímetro urbano e propícias à ocupação por empreendimentos não residenciais de qualquer nível de risco, pelas condições de acesso e proximidade dos eixos de estruturação regional.” (NR)

“Art. 94. (...)

I – (...)

a) Uso Residencial (R), conforme Quadro 4C que compõe o Anexo 8 desta Lei;

1. (Revogado).

2. (Revogado).

3. (Revogado).

4. (Revogado).

(...)

III - Zonas Especiais de Regularização Fundiária (ZERF), refere-se às áreas com problemas de regularização fundiária, principalmente de assentamentos precários e informais, bem como parcelamentos do solo clandestinos e irregulares, que necessitam de investimentos em infraestruturas básicas, cujos objetivos são:

(...)

§ 1º Os usos não residenciais admitidos em ZEIS 2 e ZERF são as atividades agrupadas em qualquer nível de risco e admitidas em zona específica, desde que atendidas as medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas dispostas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8.

§ 2º Será obrigatória a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) no início do processo de regularização fundiária e urbanização de



GABINETE DO PREFEITO

assentamentos delimitados como ZERF, conforme Lei Federal de regularização fundiária, abordando os aspectos físico-ambiental, jurídico e social, de forma simultânea e articulada, devendo ser submetidos ao Poder Executivo Municipal. (...)” (NR)

“Art. 95. (...)

§ 1º Os moradores, suas entidades representativas da ZERF poderão tomar a iniciativa de elaborar planos de urbanização, que serão submetidos ao Município para aprovação.” (...) (NR)

“Art. 96. (...)

§ 3º Nas ZEIS e ZERF situadas em áreas de proteção permanente (APP), aplicam-se as disposições das leis ambientais específicas.” (NR)

“Art. 97. Nas ZERF que contenham um conjunto de imóveis ou de quadras deverá ser elaborado um projeto de intervenção contendo, de acordo com as características e dimensão da área, os seguintes elementos:

(...)

§ 1º O projeto de intervenção, no caso das ZERF, poderá ser elaborado como uma Área de Estruturação Local - AEL ou Área de Intervenção Urbana - AIU e poderá utilizar o Reordenamento Urbanístico Integrado, previstos nesta lei.

§ 2º Nas ZERF, em caso de demolição de edificação usada como moradia precária, as futuras moradias a serem produzidas no terreno deverão ser destinadas prioritariamente à população moradora no antigo imóvel.

§ 3º Nas ZERF, no caso de reforma de edificação existente para a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS), serão admitidas, com a anuência do COMDU e/ou COMDEMA, quando for o caso, variações de parâmetros e normas edilícias, sem prejuízo das condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações e equipamentos.” (NR)

“Art. 98. Poderá ser aprovada a edificação existente antes do registro do parcelamento decorrente da regularização fundiária de interesse social em ZERF, para fins de averbação no Registro de Imóveis, desde que:” (...) (NR)

“Art. 99. Para aprovação de novas edificações em ZERF, bem como para reformas, reconstruções e ampliações de edificações existentes quando da aprovação do parcelamento deverá ser considerado obra nova com 10 (dez) anos de construção.” (NR)

“Art. 101. (...)

§ 2º De acordo com as particularidades e necessidades do município de Pouso Alegre, ficam instituídas 3 três categorias de ZEPEC e suas subdivisões dispostas no Mapa 4 que compõem o Anexo 5 desta Lei, sendo elas:



GABINETE DO PREFEITO

I - Zona Especial de Preservação Cultural e Patrimônio Histórico (ZEPEC 1), compreende regiões onde há a presença de edificações de relevância cultural e histórica e que necessitam de instrumentos de preservação para restauro e uso delas, segue os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona e Macroárea na qual estão inseridos estabelecidos no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei, bem como compreende um raio de 50 metros no entorno de bem tombado, no qual novas obras multifamiliares, reformas que contemplem a ampliação dos imóveis existentes e a instalação de empreendimentos não residenciais de nível de risco III ou “alto risco” devem apresentar os Estudos Prévios de Impacto ao Patrimônio Cultural (EPIC).

a) (Revogado)

II - Zona Especial de Preservação Cultural de Equipamentos de Esporte e Lazer (ZEPEC 2) refere-se aos clubes recreativos e equipamentos livres de uso público, como praças, parques e academias ao ar livre, que contribuam para o fomento da qualidade de vida e o exercício de atividades esportivas e culturais, e segue os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei;” (NR)

“Art. 106. (...)

V – (Revogado).”

“Art. 109. As Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZEPAM), cuja delimitação encontra-se no Mapa 4 que compõem o Anexo 5 desta Lei, abrangem áreas demarcadas especialmente para a proteção e/ou preservação do patrimônio ambiental, provendo bem-estar a população e equilíbrio ecológico, sendo subdivididas em: (...)

III - Zonas Especiais de Preservação Ambiental de Áreas de Proteção à Riscos de Desastres (ZEPAM 3), tratam-se das zonas sujeitas à inundação, que compreende as seguintes regiões dispostas no Mapa 4 que compõem o Anexo 5 desta Lei. (...)

§ 8º A atualização de ZEPAM 1 e 3 dependerá de simulações hidráulico-hidrológicas previstas no estudo de APPs urbanas e Plano Diretor de Macrodrenagem respectivamente, ouvido o Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMDEMA.

§ 9º A atualização de áreas na categoria de ZEPAM 2 e 4 deverão ser acompanhadas de processos respaldados por estudos técnicos e consulta pública, realizados pelo órgão ambiental competente, seguindo os parâmetros e processos definidos pela Lei Federal nº 9.985/2000, que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC e estabelece critérios e normas para a criação, implantação e gestão das unidades de conservação.” (NR)

“Art. 111. As ZEPAM são classificadas em 03 (três) categorias, e encontram-se no Mapa 4 que compõem o Anexo 5 desta Lei, sendo elas: (...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

§ 2º O alvará de construção e posterior certificado de habite-se ficam condicionados à comprovação da elaboração dos projetos e execução das obras previstas no § 1º, respectivamente.” (NR)

“Art. 120. O parcelamento do solo em Zonas Especiais de Regularização Fundiária (ZERF) poderá ser aprovado pelo Poder Executivo Municipal a título de urbanização específica de interesse social, em conformidade com a Lei Federal de parcelamento do solo e a Lei Federal de regularização fundiária.” (NR)

“Art. 121. Para fins de parcelamento do solo em Zonas Especiais de Regularização Fundiária (ZERF), o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

I - (Revogado)

II - (Revogado)

III - (Revogado).” (NR)

“Art. 123. As vias nas ZERF poderão ser classificadas como Vias Locais Especiais, compartilhadas e de Pedestres Especiais.” (NR)

“Art. 124. (...)

§ 1º Não será impedimento para a regularização de assentamentos de interesse social delimitados como ZERF a inexistência de áreas públicas para fins institucionais.

§ 2º Não será impedimento para a regularização de assentamentos de interesse social delimitados como ZERF o Termo Final de Verificação de Obras (TFVO) e aceite pelo município do parcelamento do solo.” (NR)

“Art. 128. (...)

III – Imóveis não utilizados: os imóveis com edificações construídas ou parcialmente construídas e que estejam totalmente desocupadas, atendendo uma das seguintes condições:

a) Esteja sem uso comprovado há, no mínimo, 7 (sete) anos; ou

b) Caracteriza-se como obra paralisada, assim entendida como aquela inacabada, que não apresente alvará de construção em vigor há, no mínimo, 7 (sete) anos e não possua certidão integral de baixa de construção.

IV - Imóveis abandonados: aqueles em que haja indícios visíveis de desinteresse de conservá-lo em seu patrimônio, e está em estado de deterioração que pode representar um risco para a segurança pública.

§ 1º (Revogado).

§ 2º As obrigações estabelecidas por esta Lei aos proprietários de imóveis caracterizados no inciso I deste artigo não serão aplicadas enquanto o



GABINETE DO PREFEITO

terreno não tiver acesso à infraestrutura mínima, ressalvados os casos em que os equipamentos urbanos ali estabelecidos possam ser exigidos no processo de licenciamento.

§ 3º (...)

I - originários de parcelamentos do solo aprovados após a publicação desta lei; ou

(...)

§ 4º (Revogado).

§ 5º A desocupação ou abandono dos imóveis poderá ser comprovada, por meio de consulta às concessionárias, pela não utilização ou pela interrupção do fornecimento de serviços essenciais como água, luz e gás.

§ 6º Ficam excluídos das categorias definidas no caput os imóveis que:

(...)

V - haja impossibilidade técnica de implantação de infraestrutura de saneamento básico e energia elétrica;

VI - exista impedimento de ordem legal ou ambiental para edificação;

VII - o proprietário não possua outro imóvel no município, fazendo-se provar por certidões fiscais municipais e certidões das serventias cartoriais competentes;

VIII - abriguem atividades em que a área total edificada, mesmo que inferior ao definido pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin), seja comprovadamente necessária ao funcionamento da atividade nele instalada;

IX - lotes ou glebas que estejam em fase de aprovação, licenciamento ou implantação de projeto;

X - lotes ou glebas que sirvam como estoque de imóveis para empresas que tenham como atividade a construção de imóveis para venda e/ou locação ou a realização de loteamentos;

XI - lotes ou imóveis resultantes de parcelamentos de solo que ainda não tenham sido comercializados pela loteadora;

XII - lotes ou glebas que estejam, ainda que temporariamente, destinados a atividades de uso comum, servindo como áreas de lazer, descanso, recreação ou entretenimento, ainda que se tratem de lotes particulares; ou

XIII - estejam nessa categoria em decorrência da existência de áreas não edificantes, ZEPAMs, APPs, ou outras áreas que impeçam a utilização e exploração da totalidade do imóvel.

(...)

§ 8º Para aplicação dos instrumentos sucessivos trazidos nesta seção, o município de Pouso Alegre deverá realizar um cadastro imobiliário com os imóveis que se enquadram nas condições dispostas nesta seção.



GABINETE DO PREFEITO

§ 9º Os instrumentos indutores da função social da propriedade só são aplicáveis na Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC) do Município, definida pelo Mapa 2 que compõe o Anexo 3.” (NR)

“Art. 129. (...)

§ 8º (Revogado). (...)

§ 13. Os instrumentos do parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC) são aplicáveis apenas na Macroárea de Urbanização Consolidada do Município, definida pelo Mapa 2 que compõe o Anexo 3.” (NR)

“Art. 140. (...)

§ 3º (...)

VI - Áreas de assentamentos irregulares de Zona Especial de Regularização Fundiária (ZERF), destinados a requalificação urbana, com prioridade para implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS); (...)” (NR)

“Art. 148. Nos casos de transferência do direito de construir, em que não há a doação do imóvel cedente aos órgãos públicos, o potencial construtivo passível de transferência será calculado de acordo com a seguinte equação

$$PC_{pt} = Atc \times Cabas \times Fi$$
, em que:

PC_{pt} - Potencial construtivo passível de transferência;

Atc - Área do terreno cedente em m²;

CAbás - Coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;

Fi - Fator de incentivo = 1,0; Para imóveis que apresentarem o Termo de Compromisso, o Fator de incentivo (Fi) deverá ser igual a 1,5; e Para imóveis que apresentarem o Termo de Compromisso e forem tombados ou inventariados, o Fator de incentivo (Fi) deverá ser igual a 2,0 (...).” (NR)

“Art. 150. Nos casos de transferência do direito de construir com ou sem doação, previstos nos art. 148 e art. 149 desta lei, o potencial construtivo a ser transferido para o imóvel receptor será calculado segundo a equação:

$$PC_r = (PC_{pt} \times VT_{cd}) / (Cr \times CA_{maxcd})$$
, em que:

PC_r - Potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor;

PC_{pt} - Potencial construtivo passível de transferência, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente;

VT_{cd} - Valor unitário, valor por 1m² (um metro quadrado), do terreno cedente ou doado de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa vigente na data de referência ou doação, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria de Planejamento e Meio



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Ambiente;

Cr - Valor unitário, valor por 1m² (um metro quadrado), da contrapartida da outorga onerosa no imóvel receptor;

CAMaxcd - Coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente ou doado, vigente na data de referência ou de doação.” (NR)

“Art. 151. (...)

§ 6º O Executivo regulamentará por lei o procedimento de fiscalização e monitoramento da transferência do direito de construir.” (NR)

“Art. 152. (...)

§ 5º Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir dos usos não conformes serão destinados ao Fundo Municipal de Planejamento Urbano.” (NR)

“Art. 158. (...)

Parágrafo único. Quando houver diferentes áreas e tipologias de uso das unidades imobiliárias objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme Quadro 2D do Anexo 6, deverá ser adotado o maior valor dos fatores na base de cálculo.” (NR)

“Art. 159. (...)

Parágrafo único. A outorga onerosa do direito de construir deverá ser requerida com o pedido de Alvará de Construção à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

“Art. 160. (...)

§ 3º Nos casos do § 2º, de execução de serviços e obras públicas por parte do empreendedor, o alvará do projeto arquitetônico que pleiteia a OODC ficará condicionado à entrega das respectivas obras e emissão do termo de vistoria final pelo Município.

§ 4º O valor correspondente à outorga onerosa do direito de construir deverá ser recolhido após deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU, quando esta for exigida, e antes da expedição do alvará de construção.” (NR)

“Art. 169. (...)

I - ZERF: Zonas Especiais de Regularização Fundiária; (...)” (NR)

“Art. 185. (...)

II - Atividades de Uso não residencial (nR), localizadas na Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU), “zona urbana”, conforme disposto no Quadro 4B que compõe o Anexo 8.

a) (Revogado);



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

b) (Revogado); e

c) (Revogado)

III - (...)

a) empreendimentos de parcelamento do solo do tipo loteamento ou condomínio de lotes;

b) alvará de construção, ampliação, reforma com ampliação e/ou demolição para empreendimentos residenciais multifamiliares verticais RMV-2, RMV-3 e RMV-4 ou concomitante com uso não-residencial (nR);

IV - atividades em uso não conforme, com a exceção do § 2º do Art. 56;

V - atividades em uso conforme ou não conforme que não atendam a qualquer um dos parâmetros de incomodidade ou a qualquer uma das condições de instalação constantes nesta Lei;

VI – aquelas previstas no § 9º do art. 36 desta Lei; e

VII – aos empreendimentos objetos de diligências e fiscalização conforme previsto no Código de Obras e Posturas;

§ 2º (...)

II - alvará de construção, ampliação, e/ou reforma com ampliação para empreendimentos residenciais multifamiliares verticais ou de uso misto;

III – (...)

b) obra com acréscimo de área inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total construída de edificação licenciada, sem alteração de atividade, no caso da primeira modificação após a publicação desta Lei;

(...)

d) edificação sujeita à emissão de nova licença de funcionamento no mesmo endereço e sem mudança ou ampliação do ramo de atividade ou da área inicialmente licenciada.

(...)

§ 10 Os Estudos de Impacto de Ruído (EIR) não deverão ser exigidos na fase de obra e construção das atividades de uso residencial e não residencial desenvolvidas no município.

§ 11 Quando não for possível realizar medições ou simulações de ruídos que representem adequadamente o real impacto do empreendimento, a emissão do alvará de localização e funcionamento fica condicionado à celebração de termo de compromisso para apresentação do EIR, no prazo de 90 dias, sob pena de interdição e/ou cassação.



GABINETE DO PREFEITO

§ 12 Para edificação licenciada urbanisticamente para usos não residenciais, quando já contempladas as atividades econômicas pelo licenciamento obtido para esta edificação, não é necessária a apresentação de estudos urbanísticos pelas empresas ou profissionais que ocupem salas e/ou espaços dentro dela.” (NR)

“Art. 187. (...)

Parágrafo único. Os profissionais habilitados para elaborar e/ou coordenar uma equipe de elaboração de estudos de licenciamento urbanístico são aqueles que possuem atribuição legal, com o registro profissional ativo junto ao seu respectivo Conselho de Classe.” (NR)

“Art. 191. (...)

Parágrafo único. Não pode ser exigida medida e/ou prestação compensatória e/ou mitigadora abusivas, entendida como aquela que:

I - requeira medida que já era planejada para execução antes da solicitação pelo particular, sem que a atividade econômica altere a demanda para execução da referida medida;

II - utilize-se do particular para realizar execuções que compensam impactos que existiriam independentemente do empreendimento ou da atividade econômica solicitada; ou

III - mostre-se irrazoada ou desproporcional, inclusive utilizada como meio de coação ou intimidação.” (NR)

“Art. 198-A. Competirá à Comissão Permanente de Execução do Plano Diretor, na interpretação e aplicação desta Lei:

I - Esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;

II - Suprir omissão;

III - Excepcionar situação:

a) Com especificidade que não se amolda à regra geral, mediante pedido fundamentado pela parte interessada;

b) Envolvendo empreendimento com grande impacto arrecadatório e social, mediante pedido fundamentado pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico instruído com documentos que demonstrem o interesse público na medida.

§ 1º A Comissão Permanente de Execução do Plano Diretor será composta pelos seguintes membros, designados em portaria:

I - Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente;

II - servidor público da Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes;

III - servidor público do órgão de análise de projetos;

IV - servidor público do órgão ambiental municipal; e

V - servidor público que ocupe o cargo de fiscal de obras.

§ 2º A Comissão Permanente de Execução do Plano Diretor poderá solicitar parecer jurídico ou diligências de caráter técnico que, quando à cargo do interessado, deve vir acompanhado de estudo com a devida anotação de responsabilidade técnica.

§ 3º A Comissão Permanente de Execução do Plano Diretor decidirá, por



GABINETE DO PREFEITO

quórum qualificado de 3/5 (três quintos) dos seus membros, sempre de forma contextualizada e motivada.

§ 4º A Comissão Permanente de Execução do Plano Diretor poderá estabelecer medidas compensatórias e mitigadoras de impactos negativos com vistas a garantir a supremacia do interesse público.

§ 5º A decisão da Comissão e a documentação técnica que a embasou serão remetidas ao conselho competente para deliberação e aprovação.”

“Art. 204. (...)

§ 1º O interessado poderá apresentar pedido de reconsideração da decisão do conselho municipal, em até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir do conhecimento da decisão, e, caso o pedido de reconsideração seja indeferido, poderá interpor recurso ao Prefeito Municipal, no mesmo prazo.

(...)

§ 4º A lavratura do termo de compromisso deve ser providenciada pelo órgão responsável e assinado pelas partes, previamente à deliberação do conselho municipal. (NR)

“Art. 212. As multas devem ser recolhidas, na forma da legislação municipal, diretamente na conta do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Pouso Alegre – FUNPLAN.” (NR)

“Art. 213. (...)

§ 1º O valor-base para a análise dos estudos de Licenciamento Urbanístico é composto da seguinte forma:

I - 25 UFM para Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - 25 UFM para Estudo de Impacto de Circulação (EIC);

III - 25 UFM para Estudo de Impacto de Ruído (EIR);

IV - 25 UFM para Estudo de Impacto ao Patrimônio Cultural (EPIC). (...)

§ 3º O valor-base para reanálise dos estudos de Licenciamento Urbanístico é composto da seguinte forma:

I - 12,5 UFM para Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - 12,5 UFM para Estudo de Impacto de Circulação (EIC);

III - 12,5 UFM para Estudo de Impacto de Ruído (EIR);

IV - 12,5 UFM para Estudo de Impacto ao Patrimônio Cultural (EPIC). (...)

(NR)

“Art. 225. Para fins de aplicação desta Seção, ficam definidos como horário diurno, o período compreendido entre 7h e 19h (sete e dezenove horas), vespertino o período compreendido entre às 19h e às 22h (dezenove às vinte e duas horas), e noturno o período compreendido entre 22h e 7h (vinte e duas a sete horas).



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. (Revogado).” (NR)

“Art. 226. (Revogado).

Parágrafo único. (Revogado).”

“Art. 227. O nível máximo de som permitido a alto-falantes, rádios, televisores, orquestras, instrumentos sonoros isolados, bandas, aparelhos ou utensílios sonoros de qualquer natureza usados em residências, estabelecimentos comerciais e de diversões públicas, festivais esportivos, comemorações e atividades congêneres deve respeitar o estabelecido por macroárea no Quadro 7 do Anexo 9, desta Lei.

§ 1º (Revogado).

§ 2º (Revogado).

§ 3º (Revogado).” (NR)

“Art. 243. (...)

Parágrafo único. A eleição dos conselheiros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU) será regulamentada em ato específico do Poder Executivo.” (NR)

“Art. 252. (...)

§ 5º (...)

II - (...)

a) aumento em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.” (NR)

“Art. 253. Os Alvarás de Construção concedidos anteriormente à vigência desta Lei somente poderão ser renovados ou substituídos se as respectivas obras estiverem iniciadas dentro do prazo de validade. (...)” (NR)

“Art. 255. São partes integrantes desta Lei:

I – (...)

c) (Revogado).

d) (Revogado) (...)

f) Mapa 2D - Comunidades e povoados presentes no Município, que integra o Anexo 3 desta Lei; (...)

j) Mapa 4 - Zoneamento Urbano, que integra o Anexo 5 desta Lei;

k) Mapa 4A – Articulação Viária, que integra o Anexo 5 desta Lei;

l) (Revogado).

m) (Revogado) (...)

II – (...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

k) Quadro 4C - Usos permitidos na Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU), que integra o Anexo 8 desta lei; (...)

Parágrafo único. As Zonas Especiais representadas no mapa 4 integrantes do Anexo 5 desta Lei poderão ter seus limites ajustados na regulamentação do Plano Diretor.” (NR)

Art. 2º O estabelecido no artigo 252 e 253 também se aplica à retificação do Plano Diretor por esta Lei.

Art. 3º É admitida a regularização e ampliação de casas geminadas ou casas superpostas de uso não conforme para o zoneamento, desde que comprovada a construção antes da vigência desta Lei, mediante apresentação de documentação comprobatória.

Art. 4º As diretrizes de chaceamento emitidas até a data de revogação da Lei Municipal nº 5.526, 26 de novembro de 2014, terão prazo improrrogável de 2 (dois) anos para aprovação do projeto e obtenção do decreto de parcelamento do solo, a contar da data de promulgação desta Lei, sob pena de caducidade.

Art. 5º Os empreendimentos notificados até a data de promulgação desta Lei para apresentação de estudos de Licenciamento Urbanístico e, com a nova redação do Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei que forem dispensados desta exigência, ficam liberados da apresentação dos estudos.

Art. 6º Ficam revogadas:

- I - Lei nº 1.210, de 27 de março de 1973;
- II - Lei nº 1.666, de 18 de abril de 1978;
- III - Lei nº 2.318, de 9 de dezembro de 1988;
- IV - Lei nº 2.348, de 20 de junho de 1989;
- V - Lei nº 2.903, de 5 de dezembro de 1994;
- VI - Lei nº 3.439, de 4 de maio de 1998;
- VII - Lei nº 3.536, de 16 de dezembro de 1998;
- VIII - Lei nº 3.773, de 1º de junho de 2000;
- IX - Lei nº 4.791, de 19 de dezembro de 2008;
- X - Lei nº 5.410, de 13 de dezembro de 2013;
- XI - Lei nº 5.499, de 9 de setembro de 2014;
- XII - Lei nº 5.619, de 2 de outubro de 2015;
- XIII - Lei nº 5.727 de 5 de setembro de 2016;
- XIV - Lei nº 5.767, de 10 de dezembro de 2016;
- XV - Lei nº 6.289, de 6 de novembro de 2020.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre/MG, XX de XXXX de 2024.

JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal

Renato Garcia de Oliveira Dias
Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente



JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa o Projeto de Lei que “Altera a Lei Municipal nº 6.476, de 23 de setembro de 2021, que dispõe sobre o Plano Diretor de Pouso Alegre”.

O art. 182 da Constituição Federal atribui ao Poder Público Municipal a competência para a definição da política de desenvolvimento urbano do município, no intuito de “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

O processo de elaboração, revisão ou de alteração do Plano Diretor, regulado pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) exige ampla participação popular, garantindo transparência e lisura ao processo legislativo, da qual se destaca o inciso II do art. 2º, “gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano”.

O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e deve ser revisto, pelo menos, a cada dez anos, o que não impede que a qualquer momento possa ser retificado ou atualizado. O Município, entendido como um organismo vivo e em constante transformação, pode rever a política urbana municipal, no intuito de corrigir possíveis distorções e incompatibilidades com a dinâmica e as necessidades da cidade.

O Plano Diretor, editado pelo Município através da Lei Municipal nº 6.476/ 2021, possui incorreções que prejudicam a sua boa aplicação em determinadas situações, seja apresentando ambiguidade de interpretação ou, até mesmo trazendo erros materiais em zoneamentos já existentes e consolidados, razão pela qual a presente retificação se faz necessária.

A alteração do Plano Diretor seguiu as diretrizes do arts. 40, §4º e 43 do Estatuto da Cidade: (i) a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade; (ii) a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos e; (iii) o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Quanto à participação popular, a fase preparatória partiu de debates específicos entre a Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente e equipe técnica que auxiliou na retificação, com a apresentação das alterações em audiência pública.

Na primeira audiência pública em 19/03/24 nesta egrégia Casa Legislativa, dezenove contribuições foram feitas pela população pousoalegrense que compareceu no evento, e outras trinta e seis pela internet no período que sucedeu o ato. O trabalho ainda não tinha se consolidado em uma versão final, mesmo seguidas de reuniões e longas discussões acerca das proposições colocadas pela comunidade.

Dando continuidade aos trabalhos, produziu-se nova audiência pública em 03/04/2024 nesta Colenda Casa, em que se apresentaram as diversas contribuições e alterações propostas durante a primeira audiência, com outras considerações finais pelos interessados – quinze por presentes, e mais vinte por email no período posterior.

Há de se ressaltar que todo trabalho contou com plena participação da sociedade, no sentido de corrigir os erros/equívocos existentes detectados pela equipe técnica do Município e pelos cidadãos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

GABINETE DO PREFEITO

Por se tratar apenas de ajustes no Plano Diretor, as alterações propostas obedeceram às definições das macrozonas e do zoneamento, assim como as zonas pré-existentes, havendo apenas redefinições físicas das mesmas e alterações do tipo de zona de algumas áreas, cujo cenário atual se configura mais com uma definição de zona em virtude de outra, e considerou ainda, o tipo de uso estabelecido e suas potencialidades, bem como as características compatíveis dentro de determinadas zonas.

Não menos importante, as áreas estritamente residenciais foram preservadas, em virtude do atendimento às condicionantes no ato de instituição de alguns bairros e do interesse coletivo, mantendo assim suas características, oriundas da concepção de projetos iniciais.

No intuito de assegurar algumas áreas de preservação permanente (APP) e alguns remanescentes florestais nativos, houve alteração quanto suas áreas, garantindo sua constante preservação e permanência, na preservação e conservação do meio ambiente.

Todas as versões e alterações estão disponibilizadas no sítio oficial do Município (acesso por link - bit.ly/44iZJhi) e estiveram à disposição para consulta e obtenção de cópia na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, bem como no e-mail disponível para contato com a equipe técnica e responsáveis, o que garantiu a publicidade e o acesso aos interessados.

Tecidas essas considerações, tem-se que o presente Projeto de Lei obedeceu aos ditames legais e é fruto da cooperação entre o Poder Público, empresas e a sociedade civil, ainda que não se trate de uma revisão do plano diretor, sob o aspecto formal, mas de retificações pontuais.

Essa colaboração sinérgica é vital para assegurar o êxito do pleno desenvolvimento deste Município e de suas funções sociais, garantindo o acesso a uma cidade mais justa. Ao unir esforços, recursos, conhecimentos e engajamento, a proposta de retificação amadureceu o suficiente e culminou neste Projeto de Lei e que segue para a apreciação de Vossas Excelências.

Ante o exposto, solicitamos o empenho de Vossa Excelência e dos demais Vereadores com assento nesta egrégia Casa Legislativa, a fim de debater e aprovar a presente propositura.

Pouso Alegre/MG, XX de XXXXX de 2024.

JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA
Prefeito Municipal