



LEI COMPLEMENTAR Nº 362, DE 28 DE SETEMBRO DE 2023

Institui o Plano Diretor do Município de Contagem e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Contagem aprova e eu sanciono a seguinte lei complementar:

TÍTULO I DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS DO PLANO DIRETOR

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Contagem, instrumento básico da política urbana do Município, que contém as normas fundamentais de ordenamento da cidade para o cumprimento da função social da propriedade urbana, e se aplica à totalidade do território municipal, nos termos da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001), do Estatuto da Metrópole (Lei Federal nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015), com a finalidade de atender aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS).

§ 1º A política urbana do Município de Contagem contempla questões vinculadas à estrutura espacial, ao desenvolvimento urbano, ao meio ambiente, ao saneamento, à habitação, ao patrimônio cultural e urbano e à mobilidade urbana, bem como consolida regras gerais e especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo e fixa diretrizes para a aplicação de instrumentos de política urbana e para a gestão da cidade.

§ 2º As diretrizes gerais deste Plano Diretor, consubstanciadas especialmente nas normas de ordenamento territorial e gestão urbana, estão previstas no Capítulo IV do Título I desta Lei Complementar, enquanto as diretrizes temáticas, referentes às políticas setoriais afetas ao desenvolvimento urbano, estão previstas no Título V desta Lei Complementar.

§ 3º Os mapas, as descrições perimétricas, as tabelas de parâmetros relativos ao parcelamento, à ocupação e ao uso do solo e o glossário são apresentados em Anexos listados no art. 301 desta Lei Complementar, os quais, junto com o texto legal, constituem o conteúdo essencial do Plano Diretor, especialmente no que se refere ao Ordenamento Territorial.

§ 4º Os princípios, os objetivos e as diretrizes estabelecidos pela política urbana do Município vinculam os seguintes planos e normas:



- I – Plano Plurianual (PPA);
- II – Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO);
- III – Lei Orçamentária Anual (LOA);
- IV – Legislação urbanística municipal;
- V – Planos e políticas setoriais do Município.

§ 5º Salvo os casos previstos em lei, as alterações das disposições previstas nesta Lei Complementar somente poderão ser efetuadas quando da revisão do Plano Diretor, realizada nos termos do Estatuto da Cidade e no contexto da Conferência Municipal de Política Urbana de que trata o Capítulo III do Título IV

CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS

Art. 2º São princípios que fundamentam as disposições desta Lei Complementar:

I – o direito à cidade, entendido como a inclusão sócio territorial de todos os segmentos da população residente no Município, bem como o atendimento universal aos direitos humanos fundamentais e sociais no território, consubstanciado nas funções sociais da cidade;

II - a função social da propriedade, enquanto núcleo estruturante do direito de propriedade, consistindo na compreensão de que a propriedade deve atender aos interesses públicos e privados, com a prevalência daqueles coletivos sobre os particulares;

III – sustentabilidade, que pressupõe a elaboração e execução da política de desenvolvimento urbano e territorial em atendimento ao direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao meio ambiente equilibrado, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

IV – a gestão democrática da cidade, garantida com a participação permanente dos cidadãos do Município nos processos de planejamento urbano e territorial, assim como na sua execução.

§ 1º Para cumprir sua função social, a propriedade deve atender, simultaneamente e segundo critérios e exigências estabelecidas em Lei, os seguintes requisitos:

I – o aproveitamento socialmente justo do solo;

II – a utilização adequada dos recursos naturais de forma compatível com a proteção e melhoria do meio ambiente natural e construído, contribuindo para uma cidade mais resiliente.

§ 2º Na bacia de Vargem das Flores a função primordial da propriedade é a preservação da qualidade e da quantidade da água do seu reservatório.

Art. 3º São princípios norteadores da gestão da Política Urbana:

I – o planejamento nos termos do Estatuto da Cidade, enquanto obrigação legal do Poder Público municipal na adoção de procedimentos para orientar e definir todos os seus atos administrativos;

II – o aperfeiçoamento dos canais de participação da sociedade no processo de planejamento e gestão urbana;



III – a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – o respeito a tratados e convenções internacionais, em especial o cumprimento do dever de consulta livre, prévia e esclarecida em relação aos Povos e Comunidades Tradicionais, assim autodeclaradas na forma da Convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho (OIT);

V – o desenvolvimento institucional, correspondendo à obrigação da Administração Pública municipal de prover meios para a melhoria da capacidade de gestão territorial;

VI – intersetorialidade, que consiste na obrigação de considerar as relações de dependência, consequência e complementaridade existentes entre as áreas e órgãos da Administração Pública municipal para a elaboração e realização de políticas públicas.

CAPÍTULO III DOS OBJETIVOS

Art. 4º São objetivos estratégicos do Plano Diretor:

I – contribuir para efetivação das funções sociais da cidade, buscando a superação das desigualdades socio territoriais quanto a condições de habitação, saneamento básico, acesso a equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes, disponibilidade de transporte coletivo de qualidade e infraestrutura de suporte à utilização de modos de transporte não motorizados;

II – aperfeiçoar os mecanismos de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

III – efetuar ajustes e adequações no ordenamento territorial, de modo a aprimorar mecanismos de proteção da bacia hidrográfica de Vargem das Flores, visando à manutenção da quantidade e da qualidade da água do reservatório, bem como à contenção do processo de expansão urbana dispersa e sem suporte de infraestrutura;

IV – aperfeiçoar os mecanismos destinados a combater a retenção especulativa de imóveis e a ociosidade das edificações existentes, bem como promover justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

V – adequar os instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

VI – criar condições favoráveis para o acesso à moradia digna e adequada da população de baixo ou sem rendimento, ou em situação de rua;

VII – adequar o adensamento construtivo e populacional à capacidade de suporte do solo e das infraestruturas das diversas porções do território;

VIII – fomentar o dinamismo e a diversidade econômica no Município, disciplinando a instalação de atividades não residenciais e criando mecanismos para diversificação de usos no território;

IX – fortalecer a autonomia e a identidade das diversas porções da cidade, em especial daquelas áreas mais carentes em serviços, equipamentos e espaços públicos;



X – estruturar um modelo democrático, descentralizado e integrado de planejamento e gestão da cidade.

CAPÍTULO IV DAS DIRETRIZES GERAIS

Seção I Das Macrodiretrizes

Art. 5º Constituem macrodiretrizes a serem observadas para consecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano do Município:

I – considerar como critérios básicos para expansão e adensamento da cidade as condições do meio físico, as bacias hidrográficas, a disponibilidade de infraestrutura e as condições urbanísticas, ambientais e socioculturais dos lugares;

II – propor medidas para coibir e reverter a fragmentação e a expansão irregular do tecido urbano e dinâmicas que possam induzir a ocupação urbana dispersa na bacia de Vargem das Flores, em especial, a implantação de sistema viário;

III – ampliar as medidas preventivas de sustentabilidade ambiental e de estímulo para proteção da vegetação, da fauna e das áreas de recarga de aquíferos, incentivando a utilização de dispositivos e tecnologias que reduzam a sobrecarga no sistema de drenagem;

IV – estimular a utilização de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que resultem em economia de recursos naturais e redução dos impactos ambientais;

V – viabilizar espaços para atendimento da demanda habitacional de interesse social, mediante:

a) acesso à terra urbanizada, provisão habitacional e ampliação das alternativas de financiamento da Política Municipal de Habitação de Interesse Social;

b) regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, com aplicação de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo, sem prejuízo das medidas de proteção ambiental;

VI – propor medidas visando à universalização, equidade e integralidade dos serviços de saneamento básico;

VII – promover a política de mobilidade urbana sustentável, que contribua para a inclusão social, garantindo acesso de toda a população aos serviços básicos e equipamentos, e priorizando modos de transporte não motorizados e serviços de transporte público coletivo;

VIII – fomentar a formação de uma rede de centralidades disseminada pelo território municipal, de modo a propiciar autonomia às diversas porções da cidade e, em especial, às áreas mais carentes em espaços públicos, e fortalecer suas identidades;

IX – criar condições para ampliação da oferta e melhoria dos espaços públicos que propiciem o convívio social, as diversas formas de manifestação da população e o exercício da cidadania;



X – propor diretrizes e incentivos para proteção, promoção e garantia de preservação do patrimônio material e imaterial do Município;

XI – criar condições para ampliar a dinâmica econômica municipal, a multiplicidade e diversificação de usos, de modo a promover a geração de trabalho e renda e a constituição de um espaço urbano mais rico em possibilidades, sem prejuízo da proteção ambiental;

XII – promover a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município;

XIII – criar condições para a ampliação de serviços que promovam o acesso ao direito universal à alimentação adequada e de qualidade, produzida com sustentabilidade, geração de renda, educação nutricional e promoção da saúde, aproveitando e protegendo os recursos ambientais e valorizando os saberes praticados na agricultura urbana e familiar agroecológica;

XIV – simplificar a legislação de parcelamento, ocupação e uso do solo, sem prejuízo dos interesses urbanísticos e ambientais.

XV – sempre pautar pelo desenvolvimento sustentável, bem como pelas ações para o enfrentamento das mudanças climáticas, em conformidade com acordos internacionais.

Seção II

Das Diretrizes de Estruturação Espacial

Art. 6º Constituem diretrizes gerais referentes à estruturação espacial:

I – adotar padrões de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do território municipal, criando condições para que a expansão e o adensamento da cidade aconteçam em condições adequadas, em relação a:

a) capacidade já existente de expansão do estoque residencial de atendimento à demanda habitacional atual e futura, evitando a ampliação desnecessária da área urbana;

b) oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

c) condições do meio natural, de forma a, por um lado, evitar ou restringir a ocupação de áreas suscetíveis a riscos geológicos e de inundação e a futura deterioração de áreas urbanizadas e, por outro, proteger áreas de relevante interesse ambiental, particularmente aquelas cuja ocupação possa impactar negativamente a qualidade das águas da bacia de Vargem das Flores;

d) proteções legais incidentes sobre áreas em função de atributos naturais ou culturais;

II – promover a melhoria das condições ambientais e de moradia nas áreas de interesse social ocupadas e definir áreas destinadas ao atendimento da demanda habitacional das populações de baixa renda ou em situação de rua;

III – promover diversificação de usos no espaço urbano para estimular a aproximação entre moradia e emprego;

IV – exigir a mitigação de impactos negativos dos usos não residenciais e segregar espacialmente as atividades mais impactantes e/ou geradoras de poluição;



V – evitar a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego sem a provisão da infraestrutura correspondente;

VI – propor medidas para melhorar a acessibilidade às diversas regiões do Município, com vistas a promover sua integração, sem, contudo, estimular maior dispersão do espaço urbano;

VII – promover a melhoria da articulação do espaço municipal e deste com o espaço regional, mediante:

a) fortalecimento e expansão de uma rede de centralidades que dê suporte à diversificação da economia municipal e à vida cotidiana nos bairros, fortalecendo as identidades locais e lhes conferindo maior autonomia pela melhoria do atendimento da população por atividades de comércio e serviços mais qualificados;

b) ampliação e qualificação dos espaços públicos, inclusive com acesso à internet, especialmente nas regiões com maior carência de áreas de lazer e convívio;

c) distribuição espacial adequada dos equipamentos e infraestruturas urbanas;

d) complementação e adequação do sistema viário e de transporte;

e) garantia de condições adequadas para a circulação de pedestres e ciclistas, além de outros usuários de veículos não motorizados;

VIII – proteção das áreas de relevância ambiental e da paisagem natural;

IX – preservação da paisagem urbana histórica e da ambiência de bairros mais antigos e consolidados.

§ 1º As intervenções na estrutura urbana devem ter como princípio fundamental o respeito e a valorização às referências locais, evitando descaracterizar ou destruir identidades de bairros e vilas.

§ 2º Visando ao fortalecimento das identidades locais e do sentimento de pertencimento à cidade, mediante indução de uma rede de centralidades, o Poder Público municipal deverá:

I – estimular, por meio das normas de ocupação e uso do solo, o adensamento populacional e a instalação de atividades de comércio e serviços nas centralidades a serem fortalecidas ou formadas;

II – utilizar o sistema viário e de transporte como elementos de fortalecimento das centralidades existentes e de estímulo à formação de novas centralidades;

III – promover condições de caminhabilidade com conforto e segurança nas calçadas e nas travessias de pedestres, bem como considerar a presença de ciclistas nos diversos tipos de espaço público, adequando-os para o acesso e permanência desses atores da mobilidade;

IV – implantar, revitalizar e/ou promover a utilização comunitária e a convivência social nos espaços públicos destinados a educação, cultura, lazer, esporte e cidadania;

V – regulamentar a utilização dos espaços públicos de modo a otimizar sua apropriação coletiva;

VI – adotar políticas de inclusão nos espaços públicos, tornando-os mais seguros, em especial para pessoas com deficiência, e acolhedores para todos os segmentos da população;



VII – elaborar e implantar planos locais integrados em áreas que demandem ações de reabilitação urbana, referenciados em centralidades que se constituam em efetivas referências para a população;

VIII – revitalizar e melhorar a qualidade ambiental e urbanística dos centros especializados e Distritos Industriais, em particular a Cidade Industrial Juventino Dias;

IX – desenvolver estudos com o objetivo de instalar um Parque de Exposições na cidade, em local de centralidade a ser estimulada, que seja acessível às diversas regiões da cidade;

X – desenvolver estudos e realizar as gestões necessárias para a implantação do Centro Administrativo da Prefeitura, de modo a reunir os órgãos públicos municipais, facilitando o acesso da população ao poder público.

Art. 7º Para melhoria da qualidade urbanística e ambiental dos principais centros diversificados existentes, o Poder Executivo deverá, em caráter prioritário:

I – promover a dinamização do centro do Eldorado, por meio de complementação do sistema viário de articulação desta região com o restante do espaço municipal;

II – induzir a expansão do centro do Eldorado em direção à área de confluência das avenidas Olímpio Garcia, Humberto Demoro, Francisco Firmo de Mattos e Vila Rica, na interseção das Unidades de Planejamento Eldorado, Riacho e Inconfidentes/Bandeirantes, tendo em vista as condições privilegiadas de topografia e acessibilidade dessa área, fazendo conexão com a centralidade de comércio e serviços em formação no encontro da Avenida General David Sarnoff e Avenida Babita Camargos;

III – promover estudos visando ao aumento da capacidade operacional da ligação do Eldorado ao Água Branca, na transposição da via férrea e Via Expressa de Contagem, que conecta a Rua Damas Ribeiro à Rua Cardeal Arco Verde;

IV – reforçar o centro do Bairro Industrial, mediante a melhoria das condições ambientais e de circulação, tratamento paisagístico e implantação de mobiliário urbano adequado ao longo da Rua Tiradentes e a implantação de parque urbano na Pedreira Santa Rita;

V – estimular a expansão, a dinamização e a melhoria da qualidade ambiental do centro da Sede Municipal, conferindo maior autonomia à região, mediante:

a) preservação da memória da área como núcleo histórico de Contagem, de modo a reforçar sua identidade e centralidade;

b) diversificação de usos, intensificação de atividades de comércio e serviços e ampliação dos espaços públicos, fortalecendo sua atratividade como centro urbano;

c) estruturação de projeto específico de mobilidade, transporte e trânsito e planejamento da distribuição e uso de vagas de estacionamento de veículos motorizados e não motorizados;

d) aumento da capacidade operacional da ligação viária da Sede com o bairro Cinco via Bernardo Monteiro;

VI – fortalecer e requalificar o centro urbano da Região da Ressaca, mediante:

a) complementação do sistema viário de articulação interna e externa dessa Região;

b) melhoria da circulação ao longo do eixo Av. Contagem/ Rua São Lourenço/ Rua Rodrigues da Cunha/ Rua Antônio Cunha/ Av. das Américas;



c) estímulos urbanísticos e tributários à instalação de atividades de comércio e serviços ao longo e nas imediações das vias principais;

d) ações voltadas ao fortalecimento da identidade da região;

VII – promover o centro urbano da Região do Nacional, mediante:

a) complementação do sistema viário de articulação interna e externa dessa região;

b) estímulos urbanísticos e tributários à instalação de atividades de comércio e serviços ao longo e nas imediações das vias principais;

c) ações voltadas ao fortalecimento da identidade da região;

d) implantação de equipamentos públicos e áreas de lazer.

VIII – fortalecer e requalificar o centro do Petrolândia por meio de:

a) melhoria das condições ambientais e de circulação, tratamento paisagístico e implantação de mobiliário urbano adequado ao longo da Rua Refinaria Duque de Caxias;

b) diversificação e intensificação de atividades de comércio, serviços e ampliação dos espaços públicos e implantação de áreas de lazer, fortalecendo sua atratividade como centro urbano;

IX – ampliar a autonomia do centro urbano da aglomeração urbana Retiro / Nova Contagem, mediante:

a) potencialização das características socioeconômicas existentes, visando à melhoria do atendimento das demandas de comércio e serviços da população local;

b) ações voltadas à promoção de trabalho e renda;

c) ações voltadas ao fortalecimento da identidade da região;

d) implantação de equipamentos públicos e áreas de lazer.

X – fortalecer e requalificar as centralidades existentes na Região do Riacho, mediante:

a) complementação do sistema viário de articulação interna e externa dessa Região;

b) diversificação e intensificação de atividades de comércio e serviços e ampliação de equipamentos públicos, espaços públicos e áreas de lazer, no entorno das vias principais das centralidades existentes.

XI – promover melhorias na articulação viária entre os bairros Colonial, Estâncias Imperiais, Nascentes Imperiais e Sapucaias.

Art. 8º A Cidade Industrial Juventino Dias deverá ser objeto de estudo com o objetivo de resgatar sua memória e sua importância histórica na formação do espaço urbano e da identidade do Município de Contagem.

Parágrafo único. Com base no estudo referido no *caput* deste artigo, deverá ser implantado um projeto urbanístico destinado a promover a Cidade Industrial como espaço de referência positiva para o Município, pela adoção de medidas que promovam sua recuperação ambiental e diversificação.

Art. 9º A complementação e a adequação do sistema viário estruturante devem contemplar:

I – conclusão da implantação do Sistema Integrado de Mobilidade (SIM);



- II – conclusão da implantação da Av. Maracanã;
- III – complementação da interseção da Via Expressa de Contagem com a Av. Helena de Vasconcelos Costa;
- IV – complementação do complexo viário na interseção da Via Expressa de Contagem com a Av. Babita Camargos;
- V – complementação da transposição da rodovia BR-040 na ligação do Água Branca e Morada Nova e sua integração com o entorno;
- VI – aumento da capacidade operacional da ligação da Sede com o bairro Cinco via Bernardo Monteiro;
- VII – implantação de transposições da rodovia BR-381:
 - a) prolongamento da Av. Vila Rica – Parque das Mangueiras;
 - b) ligação do bairro Jardim Riacho das Pedras à Av. Francisco Firmo de Matos;
- VIII – aumento da capacidade operacional da via Vereador Joaquim Costa (VM-5);
- IX – concepção e implantação do sistema de articulação viária interna e externa da Região do Bairro Nacional;
- X – elaboração do plano municipal de mobilidade ativa;
- XI – melhoria na ligação da Cidade Industrial–Cinco (Rua Humberto Demoro/Av. Francisco de Mattos/Rua Rio Comprido);
- XII – melhoria no acesso ao Parque Durval de Barros;
- XIII – implantação de pistas marginais e acessos da Via Expressa.

Art. 10. A melhoria da articulação espacial e da qualidade ambiental do Município exige que seja equacionado o movimento de veículos de carga no interior da malha urbana, por meio da regulamentação do trânsito desses veículos e da definição de critérios que resultem na distribuição espacial adequada das atividades que envolvam o trânsito de caminhões e carretas, notadamente em relação às atividades das empresas transportadoras.

Seção III

Das Diretrizes para a Gestão Territorial

Art. 11. Na implementação das diretrizes de estruturação urbana, o Poder Executivo deve adotar Unidades de Planejamento como unidades territoriais de referência para a concepção e implementação de políticas e intervenções setoriais, de forma integrada, nas diversas instâncias da Administração Municipal.

§ 1º Como unidades territoriais de gestão da política urbana, as Unidades de Planejamento devem ser adotadas também como referências para a aglutinação da população em torno das questões urbanas.



§ 2º As intervenções públicas, além dos objetivos setoriais específicos, devem buscar ampliar a autonomia das Unidades de Planejamento e fortalecer sua estrutura interna, de acordo com as propostas definidas com a participação da população.

§ 3º As Unidades de Planejamento estão apresentadas no mapa do Anexo I desta Lei Complementar.

§ 4º A delimitação das Unidades de Planejamento poderá ser alterada por ato do Poder Executivo municipal, em virtude de alterações que essas áreas venham a sofrer ao longo do tempo, sem prejuízo de séries históricas de dados oriundos de fontes oficiais.

Art. 12. Visando à implementação das diretrizes, normas e propostas constantes desta Lei Complementar, deve o Poder Executivo, em caráter prioritário:

I – ampliar e aperfeiçoar os mecanismos de participação da sociedade civil na gestão urbano-territorial;

II – acompanhar sistematicamente, em articulação com a sociedade civil organizada, a dinâmica da cidade e a implementação das ações a cargo do Poder Público, para subsidiar o processo de planejamento e permitir avaliações periódicas da eficácia da política urbana;

III – promover audiência da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades de grande porte com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população, por meio de consultas públicas, debates públicos em reuniões do COMPUR, ou outras modalidades;

IV – estruturar a Administração Pública municipal, promovendo a articulação entre a política urbana, as políticas setoriais que tratam de temas afetos ao desenvolvimento urbano e as políticas de desenvolvimento socioeconômico, cultural e ambiental, com vistas ao desenvolvimento urbano sustentável;

V – estabelecer medidas que venham tornar mais eficientes os processos de fiscalização urbanística e ambiental do Município;

§ 1º O órgão superior do sistema de gestão territorial do Município é o Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR de que trata o Capítulo II do Título V desta Lei Complementar.

§ 2º Para cumprimento da diretriz expressa no inciso IV deste artigo, a gestão territorial contará com o auxílio de duas equipes multidisciplinares constituídas no âmbito do Poder Executivo municipal, quais sejam:

I – a Comissão de Planejamento Urbano – CPUR, de caráter técnico, integrada por representantes dos órgãos municipais responsáveis pelo planejamento urbano e ordenamento territorial e pelo licenciamento e fiscalização urbana, podendo, quando necessário, contar com a participação de servidores de outros órgãos, tendo como competências:

a) colaborar na definição de diretrizes urbanísticas para Parcelamento do Solo;

b) colaborar na aplicação e no cumprimento da legislação urbanística do Município, sanando dúvidas, prestando esclarecimentos ou propondo soluções;

c) propor medidas para aprimoramento da legislação urbanística do Município;

II – o Grupo Técnico Multidisciplinar – GTM, de caráter permanente, integrado por técnicos das áreas urbana, ambiental e de trânsito, podendo, quando necessário, contar com a participação e servidores de outros órgãos, com as atribuições de:



- a) emitir orientações, analisar e acompanhar a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV de que trata o Capítulo VI do Título III desta Lei Complementar;
- b) analisar potenciais impactos positivos e negativos de empreendimentos sujeitos ao EIV;
- c) exigir dos empreendedores a implantação de medidas que possam mitigar os impactos negativos na área de influência dos empreendimentos de impacto e indicar as medidas potencializadoras dos impactos positivos de tais empreendimentos;
- d) acompanhar o cumprimento das medidas mitigadoras apontadas no EIV e nas diretrizes para os empreendimentos de impacto, derivadas desse estudo;
- e) emitir parecer sobre as solicitações de dispensa de EIV, quando aplicável;
- f) propor o encaminhamento de assuntos específicos ao COMPUR;
- g) emitir parecer ou manifestação técnica sempre que solicitado pelo titular do órgão municipal responsável pela política de Desenvolvimento Urbano.

§ 3º Visando à ampliação e aperfeiçoamento dos mecanismos de participação da sociedade civil na gestão urbano-territorial, o Poder Público municipal deve:

- I – criar um centro de estudos municipais que permita mobilizar as capacidades científicas locais em torno dos potenciais e dos problemas básicos enfrentados pelo município (estudos demográficos, potencial econômico, da posse e uso do solo, da história do município), com envolvimento das escolas, de modo a propiciar aos alunos a realização de trabalhos e pesquisas sobre a realidade concreta do município;
- II – criar o observatório da Cidade, com plataforma digital para acompanhamento das metas e indicadores, de modo a dar transparência à execução do plano diretor;
- III – implantar o Plano de Bairro, com autogestão de recursos para execução de melhorias locais.

TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 13. O Ordenamento Territorial do Município de Contagem está expresso nesta Lei Complementar por meio das disposições referentes ao Sistema de Zoneamento, ao Sistema Viário, ao Parcelamento, à Ocupação e ao Uso do Solo.

Parágrafo único. As disposições referentes ao Ordenamento Territorial do Município, constantes deste Capítulo, são decorrência das diretrizes contidas no Título I desta Lei Complementar.

Art. 14. O Sistema de Zoneamento do Município é constituído por:



- I – Macrozonas Urbana e Rural, que subdividem o território municipal por meio do perímetro urbano do Município;
- II – Zonas, que subdividem internamente as Macrozonas Urbana e Rural;
- III – Áreas de Diretrizes Especiais – ADE, que se sobrepõem às Zonas.

CAPÍTULO II DAS MACROZONAS URBANA E RURAL

Art. 15. O território do Município de Contagem fica subdividido em:

- I – Macrozona Urbana, abrangendo as áreas internas ao perímetro urbano;
- II – Macrozona Rural, abrangendo as áreas externas ao perímetro urbano.

§ 1º O macrozoneamento tem por objetivos ordenar os usos urbanos e rurais no território municipal, contribuir para conter a dispersão do espaço urbano, bem como evitar a expansão urbana sobre áreas cuja ocupação possa impactar negativamente a qualidade dos mananciais de Vargem das Flores e da Pampulha.

§ 2º Para alcançar os objetivos do macrozoneamento expresso no parágrafo 1º deste artigo ficam proibidas na bacia de Vargem das Flores obras rodoviárias e empreendimentos potencialmente indutores de expansão urbana dispersa e desarticulada, que resultam em alto custo social, ambiental, urbanístico e financeiro para o Município de Contagem e seus cidadãos.

§ 3º A delimitação das Macrozonas Urbana e Rural está representada no Anexo II desta Lei Complementar.

§ 4º As poligonais do perímetro urbano estão descritas no Anexo XIII desta Lei Complementar.

Art. 16. A Macrozona Urbana é a porção do território municipal destinada prioritariamente ao parcelamento, à ocupação e ao uso do solo urbano.

Parágrafo único. São diretrizes para a política de desenvolvimento urbano no que diz respeito à Macrozona Urbana:

- I – consolidar a Macrozona Urbana, evitando prejuízos ao meio ambiente e às finanças públicas, causados pela expansão descontínua e não planejada do tecido urbano;
- II – promover distribuição equilibrada da população no território, pelo ajuste entre a densidade demográfica e as condições do meio natural, considerando as bacias hidrográficas, a acessibilidade e a disponibilidade de infraestruturas e equipamentos de uso coletivo;
- III – promover diversidade de usos e descentralização de atividades econômicas, equipamentos e serviços urbanos;
- IV – assegurar a proteção de áreas de relevância ambiental e evitar a ocupação de áreas impróprias que podem trazer riscos à população.

Art. 17. A Macrozona Rural é a porção do território municipal destinada prioritariamente à exploração de atividades agropecuárias, agroindustriais, ecoturismo, turismo rural, agricultura urbana, recreação e lazer.



Parágrafo único. Na Macrozona Rural o desenvolvimento das atividades rurais deverá ser promovido por meio de estímulos a práticas agroflorestais e agroecológicas, de modo a gerar trabalho e renda, assegurar a manutenção da vegetação e a preservação ambiental, bem como contribuir para a segurança alimentar.

Art. 18. Além das atividades referidas no artigo anterior são permitidos na Macrozona Rural, observada a Fração Mínima de Parcelamento – FMP de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) definida legalmente para o Município e demais exigências da legislação pertinente:

I – o parcelamento do solo para fins rurais;

II – equipamentos coletivos e atividades de caráter urbano, observadas as restrições das Zonas e Áreas de Diretrizes Especiais estabelecidas nesta Lei Complementar e as demais normas pertinentes.

Art. 19. São proibidos na Macrozona Rural:

I – o parcelamento do solo para fins urbanos;

II – a constituição de condomínio rural com fração ideal menor que 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

III – o uso residencial multifamiliar que possa trazer impactos para os mananciais, devendo ser observados os limites estabelecidos no Anexo VIII desta Lei Complementar;

IV – os usos não residenciais que possam produzir impactos negativos nos mananciais das bacias de Vargem das Flores e do Bom Jesus ou que sejam prejudiciais às pessoas, aos animais e aos ecossistemas.

CAPÍTULO III DAS ZONAS

Art. 20. As Macrozonas ficam subdivididas em Zonas, da seguinte forma:

I – a Macrozona Urbana se subdivide em:

- a) Zona de Usos Diversificados – ZUD;
- b) Zona de Especial Interesse Social – ZEIS;
- c) Zona de Atividades Econômicas – ZAE;
- d) Zona de Proteção Ambiental – ZPA;

II – a Macrozona Rural é constituída por parte da Zona de Proteção Ambiental – ZPA.

Seção I **Da Zona de Usos Diversificados - ZUD**



Art. 21. A ZUD é o conjunto de áreas situadas na Macrozona Urbana destinadas predominantemente ao uso residencial, com suporte de atividades diversificadas de comércio e serviços.

Parágrafo único. Constituem diretrizes gerais para a ZUD:

I – permitir usos não residenciais conviventes com o uso residencial, proibindo a implantação de atividades potencialmente causadoras de impacto ambiental e urbanístico;

II – compatibilizar o nível de adensamento com as características das áreas, em especial no que se refere à sua localização por bacias hidrográficas, ao relevo, à acessibilidade e às condições ou possibilidades de cobertura de infraestrutura urbana.

Art. 22. As porções delimitadas como ZUD são classificadas nas categorias ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3 e ZUD-4, de acordo com níveis de adensamento que variam em função das características enunciadas no inciso II do parágrafo único do artigo 21 desta Lei Complementar.

Subseção I

Da Zona de Usos Diversificados 1 - ZUD-1

Art. 23. A ZUD-1 identifica áreas urbanizadas ou não, situadas nas Bacias de Vargem das Flores e do Bom Jesus, com infraestrutura limitada e não atendidas por sistema de reversão de esgoto, sendo destinadas a ocupação de baixa densidade.

Parágrafo único. Constituem diretrizes específicas para a ZUD-1:

I – admitir edificações e empreendimentos que impliquem em baixa densidade construtiva e populacional e permeabilidade do solo compatível com a bacia hidrográfica;

II – admitir o desenvolvimento de atividades econômicas conviventes com o uso residencial.

Subseção II

Da Zona de Usos Diversificados 2 - ZUD-2

Art. 24. A ZUD-2 identifica áreas, urbanizadas ou não, situadas nas Bacias de Vargem das Flores e da Pampulha, nas quais as condições favoráveis de acesso viário conjugadas com as deficiências em outras infraestruturas urbanas impõem limitações ao adensamento populacional, admitindo atividades econômicas de maior porte, desde que de baixo impacto ambiental.

§ 1º São consideradas atividades econômicas de baixo impacto ambiental aquelas cujos impactos potenciais ao meio ambiente ou à estrutura urbana sejam pouco significativos e controláveis com adoção de medidas de fácil aplicação.

§ 2º Constituem diretrizes específicas para a ZUD-2:

I – admitir, mediante implantação da infraestrutura necessária e atendimento a todos os parâmetros urbanísticos incidentes na área, empreendimentos que impliquem em densidade construtiva e populacional e permeabilidade variáveis com a bacia hidrográfica, sendo os seguintes:



a) baixa densidade, nas Bacias de Vargem das Flores e do Bom Jesus;

b) média densidade, nas demais sub-bacias da Bacia da Pampulha;

II – admitir atividades econômicas de maior porte, em condições que evitem prejuízo ao desenvolvimento diversificado e sustentável da Zona e mediante adoção de medidas e soluções ecológicas, especialmente no que se refere à drenagem e ao esgotamento sanitário;

III – promover a diversificação de usos, com estímulo a atividades conviventes e de suporte ao uso residencial.

Subseção III

Da Zona de Usos Diversificados 3 - ZUD-3

Art. 25. A ZUD-3 identifica áreas urbanizadas da Macrozona Urbana nas quais as condições de esgotamento sanitário, acessibilidade e/ou relevo recomendam adensamento populacional de nível médio e permeabilidade do solo compatível com a bacia hidrográfica.

Parágrafo único. Constituem diretrizes específicas para a ZUD-3:

I – restringir níveis elevados de adensamento construtivo e populacional;

II – permitir usos não residenciais conviventes com o uso residencial;

III – fomentar o desenvolvimento de atividades econômicas relacionadas com o provimento de necessidades básicas da população residente.

Subseção IV

Da Zona de Usos Diversificados 4 - ZUD-4

Art. 26. A ZUD-4 identifica áreas urbanizadas da Macrozona Urbana dotadas de infraestrutura, boas condições de acessibilidade e relevo, atributos que lhes conferem potencial de adensamento em nível elevado.

Parágrafo único. São diretrizes específicas para a ZUD-4:

I – estimular a apropriação mais intensiva do solo com níveis de adensamento construtivo e populacional elevados, em conformidade com o nível da infraestrutura;

II – estimular a instalação de atividades conviventes com o uso residencial, incentivando a multiplicidade de usos;

III – prover os equipamentos coletivos requeridos pelo adensamento populacional e assegurar a qualidade do ambiente urbano.

Seção II

Da Zona de Especial Interesse Social - ZEIS



Art. 27. A ZEIS identifica as áreas urbanizadas da Macrozona Urbana, de uso predominantemente residencial, ocupadas em sua maior parte por famílias que compõem o universo de atendimento da Política Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS, destinadas a garantir a permanência da população residente e qualificar as condições de moradia existentes, onde há interesse público em promover a regularização fundiária plena, integrada à recuperação físico-ambiental.

Parágrafo único. As porções delimitadas como ZEIS são classificadas nas categorias:

I – ZEIS-1, abrangendo vilas, favelas e comunidades tradicionais;

II – ZEIS-2, abrangendo:

- a) loteamentos e conjuntos habitacionais promovidos pelo Poder Público;
- b) loteamentos privados de interesse social e ocupações organizadas.

Art. 28. Nas intervenções em ZEIS deverão ser considerados o interesse social, as bacias hidrográficas, as especificidades do assentamento e sua adequada inserção no entorno, garantindo a melhoria da qualidade de vida da população.

§ 1º Na ZEIS cujo território seja atingido por obras públicas ou da iniciativa privada, deverá ser assegurado no projeto de intervenção o menor número de remoções e, quando estas forem inevitáveis, deverá ser garantido o reassentamento preferencialmente no próprio território ou no raio máximo de 2 km (dois quilômetros).

§ 2º As áreas remanescentes de intervenções em ZEIS devem ser destinadas à implantação de empreendimentos de iniciativa do Poder Público, como espaços livres de uso público, e, quando adequado, equipamentos comunitários, equipamentos urbanos e habitação de interesse social, bem como de empreendimentos econômicos considerados de interesse público.

Art. 29 Em áreas delimitadas como ZEIS os parâmetros e normas de parcelamento, ocupação e uso do solo devem observar as seguintes disposições:

I - aplicam-se, até regulamentação por lei específica, os seguintes parâmetros de parcelamento nas áreas que foram objeto de processo de regularização fundiária:

- a) lote mínimo de 90 m² (noventa metros quadrados);
- b) lote máximo de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

II - aplicam-se, até regulamentação por lei específica, os parâmetros de ocupação da Lei 2.140, de 09 de novembro de 1990, na ZEIS-1 e os da ZUD-3 na ZEIS-2;

III – fica admitida somente a instalação de usos não residenciais classificados nos Grupos 1 e 2 que sejam compatíveis com o uso residencial, observando os seguintes limites de área construída:

- a) 500 m² (quinhentos metros quadrados) no caso de ZEIS-1;
- b) 1.000 m² (mil metros quadrados) no caso de ZEIS-2.

Parágrafo único. Os limites de área estabelecidos no inciso III deste artigo não serão aplicados em serviços de uso coletivo vinculados a empreendimentos públicos.



Seção III

Da Zona de Atividades Econômicas - ZAE

Art. 30. A ZAE é o conjunto das áreas urbanizadas da Macrozona Urbana dotadas de infraestrutura e ocupadas predominantemente por usos não residenciais, nas quais há interesse estratégico de implantar, manter ou dinamizar polos de desenvolvimento econômico.

Parágrafo único. Constituem diretrizes gerais para a ZAE:

I – admitir usos não residenciais passíveis de instalação na Macrozona Urbana, inclusive aqueles classificados como não conviventes com o uso residencial;

II – estimular a ocupação dos imóveis ociosos nos distritos industriais por meio de instrumentos de caráter urbanístico e tributário.

Art. 31. As porções delimitadas como ZAE classificam-se como Zona de Atividades Econômicas 1 - ZAE-1 e Zona de Atividades Econômicas 2 - ZAE-2.

Art. 32. A ZAE-1 identifica áreas classificadas como ZAE com maior infraestrutura para implantação de atividades econômicas, fora das bacias de Vargem das Flores e do Bom Jesus, onde serão permitidas todas as categorias de usos não residenciais, inclusive aquelas atividades enquadradas no Grupo 4 da classificação constante no Anexo X desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Na ZAE-1 é vedado o uso residencial, salvo na Cidade Industrial Juvenino Dias, no caso de reassentamento de famílias residentes neste distrito industrial.

Art. 33. A ZAE-2 identifica áreas classificadas como ZAE onde serão permitidos usos não residenciais conviventes e não conviventes com o residencial, excetuadas as atividades enquadradas no Grupo 4 da classificação constante do Anexo X desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Na ZAE-2 o uso residencial será admitido, desde que não se configure como conjunto residencial.

Seção IV

Da Zona de Proteção Ambiental – ZPA

Art. 34. A ZPA é o conjunto de áreas com atributos ambientais relevantes, sendo destinadas à manutenção dessas características e à conservação dos recursos naturais.

Parágrafo único. Constituem diretrizes gerais para a ZPA:

I – admitir uso e ocupação do solo compatíveis com a preservação dos atributos ambientais existentes e com a sua destinação, bem como adotar soluções urbanísticas e de saneamento que viabilizem a manutenção da vegetação ao máximo possível e dos corpos d'água em leito natural;

II – proibir atividades com potencial de geração de impactos negativos relevantes para o meio ambiente, especialmente as que representam risco de redução da disponibilidade ou poluição das águas.



III – estimular a proteção ambiental mediante aplicação de incentivos fiscais e instrumentos compensatórios de natureza urbanística;

IV – garantir o controle da ocupação e do uso do solo por meio da integração da fiscalização urbanística e ambiental.

Art. 35. As porções delimitadas como ZPA classificam-se nas categorias de Zona de Proteção Ambiental 1 – ZPA-1, Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA-2 e Zona de Proteção Ambiental 3 – ZPA-3, de acordo com o nível de restrição ao parcelamento, à ocupação e ao uso do solo definido de acordo com suas características.

Subseção I

Da Zona de Proteção Ambiental 1 – ZPA-1

Art. 36. A ZPA-1 identifica as áreas com atributos ambientais e paisagísticos relevantes, situadas na Macrozona Urbana e na Macrozona Rural, em que estejam implantadas ou que sejam destinadas à implantação de áreas de lazer, parques, reservas ecológicas e serviços de uso coletivo similares.

Parágrafo único. Constituem diretrizes para a ZPA-1:

I – promover a implantação, a manutenção e a proteção das áreas de uso público e dos serviços de uso coletivo previstos para a Zona;

II – proibir uso residencial multifamiliar.

III – permitir usos não residenciais não impactantes e compatíveis com a finalidade da zona, admitindo serviços de uso coletivo de natureza distinta dos previstos para a zona, desde que devidamente autorizado pelo COMPUR.

Subseção II

Da Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA-2

Art. 37. A ZPA-2 identifica as áreas situadas nas Macrozonas Urbana e Rural de grande importância ambiental por conterem maciços de vegetação arbórea significativa, podendo incluir áreas remanescentes da mata atlântica, áreas de campo e cerrado, áreas de preservação permanente e áreas degradadas nas quais as possibilidades de ocupação e utilização ficam condicionadas ao cumprimento de parâmetros urbanísticos e diretrizes restritivas, com o objetivo de manter ou recuperar os atributos ambientais relevantes.

§ 1º Constituem diretrizes para a ZPA-2:

I – promover a preservação da vegetação, bem como sua regeneração e a formação de corredores ecológicos e da trama verde e azul;

II – estimular a preservação da vegetação mediante incentivos fiscais e instrumentos compensatórios de natureza urbanística e ambiental;

III – proibir atividades que não sejam compatíveis com a preservação da vegetação, ou aquelas que tenham potencial de geração de impactos negativos para o meio ambiente, especialmente



as que implicam em remoção de vegetação a ser preservada e/ou representam risco de redução da disponibilidade ou poluição das águas ou contaminação do ar ou do solo;

IV – fomentar atividades compatíveis com a preservação dos atributos ambientais existentes, preferencialmente atividade agropecuária em sistema agroflorestal, agricultura sintrópica, atividades agrossilvopastoris e serviços de recreação, lazer e turismo;

V- admitir atividades econômicas conviventes com o uso residencial, relacionadas ao provimento de necessidades básicas da população residente;

VI – admitir o uso residencial e atividades urbanas conviventes, mediante parâmetros urbanísticos que impliquem em baixíssima densidade construtiva e populacional e alta permeabilidade do solo;

VII – estimular o acesso e a fruição comum e coletiva dos espaços ambientalmente protegidos;

VIII – promover a recuperação ambiental das áreas degradadas.

§ 2º A trama verde e azul consiste na integração, nos ambientes urbano e rural, de áreas verdes e cursos d'água ao meio antrópico, incorporando e conectando áreas de interesse ambiental e complexos urbano-ambientais, ensejando a circulação de espécies de fauna e flora entre espaços naturais com vistas à promoção da biodiversidade, bem como a melhoria da qualidade ambiental, o reforço da identidade cultural e paisagística dos lugares e o acesso à natureza.

§ 3º A agricultura sintrópica é um sistema agroflorestal caracterizado pela organização, integração, equilíbrio e preservação de energia no ambiente, no qual as plantas são cultivadas em consórcio, intercalando espécies de portes e características diferentes, objetivando a cooperação entre espécies, o controle biológico natural de pragas em virtude da diversidade de espécies, o aproveitamento máximo do terreno, a manutenção e a reintrodução das espécies nativas.

Subseção III

Da Zona de Proteção Ambiental 3 – ZPA-3

Art. 38. A ZPA-3 identifica as áreas das bacias de Vargem das Flores e do Bom Jesus com baixo grau de antropização, sem infraestrutura ou com infraestrutura deficiente para a urbanização, pelo que demandam proteção mediante restrição à expansão urbana e ao adensamento e diretrizes restritivas com o objetivo de manter ou recuperar os atributos ambientais relevantes,

Parágrafo único. Constituem diretrizes referentes à ocupação e ao uso do solo para a ZPA-3:

I – admitir o uso residencial e atividades urbanas conviventes, relacionadas ao provimento de necessidades básicas da população residente, mediante parâmetros urbanísticos que impliquem em baixíssima densidade construtiva e populacional e alta permeabilidade do solo;

II – exercer controle, proteção e promoção da atividade agropecuária de forma sustentável, garantindo a permanência de áreas de produção existentes ou potenciais;

III – permitir e estimular a instalação, de modo não predatório, de atividades compatíveis com a preservação de atributos ambientais relevantes, a saber:



a) atividades de manejo sustentável realizadas no meio rural ou ligadas às atividades rurais, como atividades agrícolas direcionadas à produção agroecológica, agroflorestal, agricultura sintrópica, atividades agrossilvopastoris agricultura urbana, aproveitamento de produtos florestais não madeireiros, atividades agroflorestais de maneira geral;

b) atividades cujo desenvolvimento se relaciona com a conservação de condições ambientais específicas, viabilizando também o seu aproveitamento econômico e favorecendo o bem-estar e a qualidade de vida como ecoturismo, turismo ecológico, excursionismo, lazer, atividades esportivas nos lagos, lagoas, represas e cursos d'água existentes;

IV – proibir atividades de impacto ambiental relevante, especialmente as que representam risco de redução da disponibilidade de água bem como de contaminação da água, do solo ou do ar;

V – promover a recuperação das áreas ambientalmente degradadas;

VI – priorizar, incentivar e apoiar a adoção da agroecologia como base orientadora para a produção agropecuária nas propriedades localizadas nesta Zona, buscando o uso responsável de recursos naturais bem como a participação social.

Seção V

Disposições Gerais

Art. 39. A delimitação das categorias de zonas instituídas neste Plano Diretor está representada no Anexo III desta Lei Complementar.

§ 1º Os critérios específicos para as bacias hidrográficas prevalecem sobre os critérios das zonas.

§ 2º Caso o limite de bacias seja alterado por terraplenagem, aplica-se a taxa de permeabilidade de acordo com a nova topografia do terreno e os demais parâmetros de acordo com as zonas e bacias hidrográficas em que se localizavam originalmente.

§ 3º No caso de parcelamento do solo em terreno com mais de um zoneamento, os lotes que tiverem partes em zonas distintas devem ter sua dimensão mínima equivalente àquela prevista na zona mais restritiva.

§ 4º Quando a linha divisória entre zonas passar no interior de um terreno, prevalecem os parâmetros de cada zona nas respectivas porções, podendo a realização do potencial construtivo destas zonas se concentrar na porção com zoneamento mais permissivo.

§ 5º Na hipótese de ser a edificação destinada a uso que não seja admitido em todos os zoneamentos do terreno, a edificação somente poderá situar-se na porção do terreno onde o uso for permitido.

§ 6º Nos casos de ajuste na representação gráfica do limite municipal ou de desafetação de sistema viário projetado ou previsto, dos quais resultem áreas não classificadas no zoneamento constante do Anexo III desta Lei Complementar, o zoneamento das referidas áreas será definido pela CPUR.

Art. 40. Os parâmetros urbanísticos vinculados às categorias de Zonas instituídas neste Plano Diretor estão apresentados no Anexo VIII desta Lei Complementar.



CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS - ADE

Seção I Disposições Preliminares

Art. 41. As ADE incidem sobre o território municipal e se superpõem às Macrozonas e às Zonas com o objetivo de identificar espaços que, por suas características especiais, demandam políticas e normas específicas complementares.

§ 1º As normas específicas das ADE prevalecem sobre as Macrozonas e as Zonas.

§ 2º Para terrenos pertencentes a ADE superpostas prevalecem as normas e os parâmetros urbanísticos mais restritivos, salvo se a superposição envolver área delimitada como ADE de Interesse Social, hipótese em que prevalecerão, na porção pertencente a esta categoria, os parâmetros especiais estabelecidos para ela, sem prejuízo da proteção ambiental.

Art. 42. As ADE são as seguintes:

- I – ADE Vargem das Flores;
- II – ADE de Interesse Turístico;
- III – ADE Cultural Sede;
- IV – ADE Comunidade Quilombola dos Arturos;
- V – ADE Cultural Cidade Industrial;
- VI – ADE Cultural das Pedreiras;
- VII – ADE de Adequação Ambiental de Núcleo Urbano Informal;
- VIII – ADE Centralidade;
- IX – ADE de Interesse Social.

Parágrafo único. As ADE de que trata este artigo estão delimitadas nos mapas do Anexo IV desta Lei Complementar.

Seção II Da ADE Vargem das Flores

Art. 43. A ADE Vargem das Flores é o conjunto das áreas pertencentes à bacia hidrográfica de Vargem das Flores, parceladas ou não, estando sujeitas a critérios e parâmetros especiais de ocupação e uso do solo, com vistas à proteção e conservação dos recursos hídricos e ao desenvolvimento sustentável da bacia.



§ 1º Na ADE Vargem das Flores a propriedade tem como função social primordial a manutenção e conservação da rede hidrográfica para proteção dos recursos hídricos e perenização do reservatório, que também se constitui como função pública de interesse comum no tocante ao abastecimento de água da Região Metropolitana de Belo Horizonte - RMBH.

§ 2º Na ADE Vargem das Flores a função social da propriedade também abrange a preservação e valorização da ambiência e dos elementos paisagísticos característicos da área, por representarem importante referência da identidade municipal.

§ 3º A ADE Vargem das Flores está delimitada no mapa do Anexo IV.1 desta Lei Complementar.

Art. 44. A ADE Vargem das Flores fica submetida às seguintes normas específicas:

I – ficam definidas como áreas *non aedificandi* e de preservação permanente todas as calhas aluviais e áreas suscetíveis a enchentes situadas na ADE;

II – em áreas sem infraestrutura, em especial a referente a esgotamento sanitário, é vedada qualquer atividade, empreendimento ou obra pública ou privada que possa induzir ocupação urbana ou prejudicar a qualidade dos recursos hídricos;

III – é vedado o uso conjunto de fossa séptica e sumidouro em todos os locais da ADE onde ocorra insuficiência de solo aerado, tais como:

a) regiões alagadiças;

b) margens do reservatório em cota inferior a 845 m (oitocentos e quarenta e cinco metros) e distantes menos de 100 m (cem metros) das margens, definidas pelo nível máximo *maximorum* do reservatório;

c) áreas da bacia situadas ao longo de águas correntes e dormentes, na forma prevista nos incisos VIII e IX do art. 124 desta Lei Complementar;

IV – somente será admitido sistema de esgotamento dinâmico quando interligado a Estação de Tratamento de Esgotos - ETE sob responsabilidade da concessionária, devidamente aprovado por esta, de modo a garantir a realização do tratamento;

V – os assentamentos irregulares localizados na ADE somente poderão ser regularizados depois de solucionada a questão do esgotamento sanitário e observadas as disposições definidas para a ADE de Adequação Ambiental de Núcleo Urbano Informal, quando coincidentes;

VI – é vedado na ADE Vargem das Flores o exercício de atividades com utilização de produtos que comprometam a proteção dos mananciais, gerem impactos negativos na qualidade das águas ou gerem impactos sobre os maciços de vegetação arbórea significativa e as áreas remanescentes de mata atlântica, áreas de campo e cerrado;

VII – além da vedação de atividades geradoras de efluentes líquidos impactantes, o Chefe do Poder Executivo municipal, poderá, mediante Decreto, impedir a implantação de novos empreendimentos ou loteamentos na ADE, em virtude de resultados do monitoramento da qualidade das águas do reservatório ou de estudos geotécnicos especialmente formatados para a dinâmica da área;

VIII – poderá ser indeferido o empreendimento que, a critério do órgão municipal responsável pelo trânsito, não dispuser de condições adequadas de acessibilidade e não tiver possibilidade de melhorias para adequação ao uso proposto sem comprometer a proteção dos mananciais.



Parágrafo único. A preservação das matas na ADE Vargem das Flores poderá ser incentivada por meio de pagamento por serviços ambientais e outros instrumentos de proteção ambiental.

Seção III

Da ADE de Interesse Turístico

Art. 45. A ADE de Interesse Turístico é o conjunto das áreas situadas na sub-bacia de contribuição direta do reservatório de Vargem das Flores, em relação às quais há interesse público na preservação da qualidade da água e na manutenção da paisagem, bem como no tratamento urbanístico do entorno da represa, visando à utilização qualificada da ADE para lazer e turismo.

§ 1º A proteção paisagística e as atividades de serviço relacionadas a lazer e turismo devem ser estimuladas mediante aplicação de incentivos fiscais e instrumentos urbanísticos.

§ 2º A ADE de Interesse Turístico está delimitada no mapa do Anexo IV.2 desta Lei Complementar.

Art. 46. A ADE de Interesse Turístico fica submetida às seguintes normas específicas de proteção da represa e proteção paisagística, sem prejuízo de todas as normas gerais estabelecidas para a ADE Vargem das Flores:

I – é vedada a criação confinada de animais para fins comerciais; os demais empreendimentos deverão apresentar comprovação de que não oferecem risco de poluição ou redução da disponibilidade das águas;

II – são proibidos empreendimentos que impliquem remoção de vegetação arbórea nativa;

III – a área mínima permeável obrigatória não poderá ser utilizada para estacionamento de veículos e nela deverá ser exigido o plantio de árvores;

IV – são proibidos empreendimentos com potencial de comprometer a paisagem;

V – o afastamento frontal mínimo das edificações é de 5 m (cinco metros), devendo a área delimitada pelo afastamento frontal mínimo ser obrigatoriamente ajardinada, admitindo-se sua impermeabilização apenas para acessos e guaritas, observada a taxa de permeabilidade da zona;

VI – o fechamento frontal dos lotes edificados somente poderá ser feito por elementos com permeabilidade visual, que garantam a visibilidade dos jardins a partir dos logradouros públicos, admitindo-se elementos sem permeabilidade visual somente para contenção de terreno natural ou com altura máxima de 0,80m (oitenta centímetros) acima do terreno natural;

VII – os afastamentos mínimos laterais e de fundo são de 5 m (cinco metros);

VIII – a altura máxima permitida para as edificações é de 9 m (nove metros), contados a partir do terreno natural;

IX – fica definida como área *non aedificandi* e de preservação permanente, salvo o previsto na alínea “a” do inciso X deste artigo, a faixa de proteção do reservatório constituída por:



a) todas as áreas distantes menos de 50 m (cinquenta metros) das margens, definidas pelo nível máximo *maximorum* do reservatório, que corresponde à cota de 840 m (oitocentos e quarenta metros);

b) todas as áreas no entorno do reservatório que tenham altitude inferior à cota de 845 m (oitocentos e quarenta e cinco metros);

X – é permitido utilizar a faixa de proteção do reservatório para:

a) instalação de equipamentos de uso público destinados a atividades de lazer, admitindo-se edificações com no máximo 6 m² (seis metros quadrados) que não gerem efluentes passíveis de lançamento na represa ou no subsolo;

b) estacionamento de veículos, desde que descoberto e com piso permeável.

XI – devem ser permitidas e estimuladas atividades de turismo rural, ecoturismo, turismo gastronômico, cicloturismo, turismo de aventura, parque de diversões e atividades congêneres;

XII – deve ser criado um circuito turístico-ambiental culminando em um parque de proteção ambiental na orla;

XIII – o uso da orla da represa é público, sendo proibida qualquer forma de privatização que impeça o livre acesso da população a esse espaço;

XIV – deve ser permitido o uso da lagoa para lazer e recreação nas áreas que não ofereçam risco para a população;

XV – a instalação de dispositivos de comunicação visual fica condicionada ao não comprometimento da paisagem local e só poderão ser instalados na orla os engenhos de publicidade indicativos, cooperativos ou institucionais.

Parágrafo único. O Poder Executivo municipal deverá elaborar um plano para a ADE de Interesse Turístico, incluindo projeto para o entorno da represa, que alie o dinamismo turístico à proteção ambiental.

Seção IV

Da ADE Cultural Sede

Art. 47. A ADE Cultural Sede é a área do centro da Sede de Contagem que, em virtude de seu valor histórico-cultural, paisagístico e ambiental e de sua importância para a memória e a identidade do Município, deve ser objeto de preservação e valorização da paisagem, da ambiência e do patrimônio histórico, cultural e ambiental.

Art. 48. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes gerais para a ADE Cultural Sede, com vistas à preservação da ambiência e do núcleo histórico:

I – fortalecer o caráter de centralidade cultural e histórica municipal, respeitando o patrimônio histórico, cultural e religioso, otimizando a oferta de infraestrutura existente e fortalecendo a base econômica local;

II – elaborar projeto de requalificação do espaço público incluindo:



- a) tratamento e acessibilidade das calçadas, ampliando, sempre que possível, o espaço do pedestre;
- b) implantação de mobiliário urbano;
- c) implantação de comunicação visual incluindo sinalização informativa, especialmente sobre os bens tombados e inventariados;
- d) criação e revitalização dos espaços de convívio;
- e) ampliação da arborização e implantação de áreas permeáveis vegetadas no espaço público.

III - destinar recursos para a manutenção dos prédios públicos históricos ativos e revitalização dos inativos, de modo a fomentar a cultura e os artistas locais e torná-los mais atraentes ao turismo, ampliando o dinamismo desta área;

IV - promover e facilitar o acesso da população aos equipamentos culturais e bens do patrimônio histórico, artístico, cultural e ambiental da cidade.

V - promover melhorias quanto à mobilidade e ao trânsito, tais como:

- a) retirada do tráfego de passagem do sistema viário do centro histórico, ordenamento da circulação de veículos, conclusão da Av. Maracanã e complementação do sistema viário, evitando a construção de vias de grande porte;
- b) estruturação de projeto específico de mobilidade, transporte e trânsito no centro da Sede visando a beneficiar o pedestre e o ciclista e reduzir e/ou limitar o trânsito de veículos pesados, para favorecer a preservação das edificações antigas;
- c) planejamento da distribuição e uso de vagas de estacionamento no centro da Sede, considerando a oferta de paraciclos e ou bicicletários, levando em consideração as atividades e equipamentos culturais passíveis de visitação e que demandam novas áreas de estacionamento.

Art. 49. Para fins de definição de critérios e parâmetros diferenciados, de acordo com a destinação das diversas paisagens a serem preservadas, a ADE Cultural Sede fica subdividida em quatro áreas representadas no Anexo IV.3 desta Lei Complementar, sendo as seguintes:

I – Área A, compreendendo o arruamento mais antigo do Núcleo Histórico, destinada a controle mais rigoroso da ocupação e constituída por uma faixa de 30 m (trinta metros) de cada lado da via, a partir do alinhamento, ao longo das ruas Bernardo Monteiro, Bueno Brandão, Manoel Alves, Doutor Cassiano, Presidente Kennedy e Francisco Miguel, bem como da Praça da Jabuticaba e do Espaço Popular e Praça Nossa Senhora do Rosário;

II – Área B, destinada à preservação de maciços arbóreos existentes e antigos quintais, constituída pelos terrenos nos quais se encontram esses maciços;

III – Área C, destinada à preservação da paisagem urbana, correspondente a trechos dos bairros Central Parque, Camilo Alves e Nossa Senhora do Carmo;

IV – Áreas D, destinadas à preservação da ambiência da centralidade da Sede Municipal, compreendendo as demais áreas internas ao perímetro constante do Anexo IV.3 desta Lei Complementar.

Art. 50. Ficam estabelecidas as seguintes regras e parâmetros para as áreas que compõem a ADE Cultural Sede definidas no art. 49 desta Lei Complementar:

I – para a Área A:



- a) a altimetria fica restrita a dois pavimentos;
- b) o afastamento lateral mínimo é de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para as novas edificações;

II – para a Área B:

- a) a Taxa de Permeabilidade deverá ser diferenciada, conforme definido no Anexo VIII, previsto no art. 301 desta Lei Complementar, e cumprida sem a possibilidade de caixa de retenção ou de uso de piso drenante, devendo a área permeável ser locada no terreno, priorizando a manutenção dos maciços arbóreos existentes;
- b) quando não houver alternativa locacional para ocupação do terreno proposta pelo empreendedor, a supressão arbórea e/ou o transplântio, bem como suas medidas compensatórias, deverão ter anuência do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC – e serem aprovadas pelo órgão ambiental competente;
- c) nas intervenções em terrenos que contenham Áreas de Preservação Permanente - APP degradadas deverá ser exigida do proprietário a apresentação de Projeto Técnico de Reconstituição da Flora - PTRF e sua implantação;

III - para a Área C:

- a) é vedado o uso residencial multifamiliar vertical;
- b) o número máximo de pavimentos é 3 (três);
- c) fica proibida a instalação de estabelecimentos comerciais no bairro Central Parque.

§ 1º Na ADE Cultural Sede serão submetidos a análise e parecer do COMPAC os seguintes casos:

I – qualquer empreendimento na Área A;

II – supressão arbórea na Área B;

III – intervenção em bem tombado ou inventariado e em seu entorno, considerado como uma faixa de 100 m (cem metros) a partir do círculo no qual esteja inscrito o lote onde se insere o bem, em toda a ADE;

IV – empreendimentos com mais de 4 (quatro) pavimentos em toda a ADE;

V – empreendimentos sujeitos a EIV em toda a ADE;

VI – quaisquer empreendimentos que, a critério do COMPAC, possam causar impacto negativo na paisagem cultural da ADE.

§ 2º Na avaliação dos projetos o COMPAC deverá considerar:

I – elementos construtivos;

II – calçadas;

III – engenhos de publicidade, se for o caso;

IV – interferência da edificação proposta na paisagem e nas edificações protegidas em seu entorno, quando houver.



§ 3º Para qualquer empreendimento com mais de quatro pavimentos em terreno situado na ADE Cultural Sede será exigido estudo de visada, a ser analisado pelo COMPAC, que poderá limitar a altura se for constatada interferência do empreendimento na paisagem.

§4º Não se aplica o disposto no art. 122 desta Lei Complementar as glebas situadas na ADE Cultural Sede.

Seção V

Da ADE Comunidade Quilombola dos Arturos

Art. 51- A ADE Comunidade Quilombola dos Arturos constitui porção de território municipal por ela ocupada, sujeita a política específica de preservação social, histórica e ambiental que vise reforçar sua identidade em decorrência de interesse público na preservação de seu patrimônio cultural, colaborando para a sua proteção e salvaguarda, mediante garantia do direito de permanência e de sua regularização fundiária, bem como do direito de consulta prévia, livre, informada e de boa fé à comunidade quanto a qualquer medida administrativa e empreendimentos que venham a afetar seu território e entorno.

§ 1º As medidas administrativas e legislativas que impactem a Comunidade dos Arturos deverão atender os critérios da Convenção 169 da OIT que garantem consulta prévia livre, informada e de boa fé.

§ 2º A delimitação da ADE Comunidade Quilombola dos Arturos, identificada no Anexo IV.4, após a conclusão do Relatório Técnico de Identificação e Delimitação pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, poderá sofrer alteração.

§ 3º- A ADE Comunidade Quilombola dos Arturos fica sujeita a normas e critérios especiais de ocupação e uso do solo destinadas a limitar o adensamento, atenuar a pressão do mercado imobiliário, preservar a paisagem interna e do entorno e o meio ambiente, a serem definidos em regulamento, sempre em consulta prévia, livre, informada e de boa fé à comunidade, conforme seu protocolo de consulta e ouvido o COMPAC, observado o seguinte:

I - as especificidades da ocupação do quilombo como comunidade tradicional, patrimônio histórico, cultural e simbólico do município;

II - a necessidade de proteção dos espaços e das práticas culturais construídas por essa coletividade, respeitando suas formas de expressão, seus modos de criar, fazer e viver;

III - que o território quilombola é parte essencial da identidade dos afro-brasileiros e, portanto, possui elementos necessários à manutenção de um estilo de vida e forma de sociabilidade próprias;

IV - que a ocupação e o uso do território ocorrem de forma condizente com o modo de vida da Comunidade Quilombola dos Arturos, considerada a condição de uso coletivo da propriedade do Quilombo;

V - a necessidade de intervenções estruturais que garantam permanência da população residente no Quilombo de forma segura frente a riscos geológicos e geotécnicos;

VI - a garantia da manutenção e incentivo ao aprimoramento das práticas econômicas relacionadas a modelos produtivos agrícolas e agroecológicos;



VII - a compatibilização da preservação ambiental com o uso sustentável dos recursos naturais utilizados para a subsistência da Comunidade Quilombola dos Arturos.

§ 4º A aprovação de projetos na ADE Comunidade Quilombola dos Arturos ficará submetida à anuência do COMPAC, salvaguardando a autodeterminação e autogestão do território pela comunidade.

§ 5º Os processos de regularização urbanística e fundiária na ADE Comunidade Quilombola dos Arturos deverão ocorrer segundo procedimentos diferenciados no sentido de preservar a unidade territorial, os valores culturais e a integração da comunidade.

§ 6º Até que seja aprovado estudo referido no parágrafo anterior, os projetos de edificação com mais de um pavimento, distantes até 100 metros externos do perímetro da ADE, deverão ser submetidos a diretrizes do COMPAC.

Seção VI

Da ADE Cultural Cidade Industrial

Art. 52. A ADE Cultural Cidade Industrial é a área do distrito industrial Juventino Dias, de destacado valor histórico-cultural para o Município de Contagem, delimitada de acordo com o Anexo IV.5 desta Lei Complementar.

§ 1º A ADE Cultural Cidade Industrial tem por objetivos preservar a paisagem local, considerando o patrimônio industrial, identificar bens de interesse histórico-cultural e espaços da vida cotidiana, como casas e imóveis industriais, bem como resgatar a memória da classe operária que se instalou pioneiramente em Contagem, contribuindo para a formação da identidade municipal.

§ 2º São diretrizes gerais para a ADE Cultural Cidade Industrial:

I – melhoria da qualidade ambiental;

II – estímulos à utilização dos imóveis ociosos e à instalação de atividades mais vantajosas em relação a geração de empregos e qualidade ambiental;

III – estímulos à implantação de atividades terciárias de apoio à população e espaços de convívio, em locais e instalações adequadas;

IV – preservação de edificações e espaços de valor histórico-cultural;

V – melhoria geral da circulação de veículos motorizados e não motorizados para beneficiar o pedestre e reduzir o nível de poluição atmosférica e sonora, bem como tratamento das calçadas, visando a sua melhoria como espaços de circulação;

VI – construção de espaços públicos acessíveis e dotados de mobiliário urbano adequado, como as praças formadas no cruzamento das vias principais, em especial a Praça da CEMIG, cujo tratamento levará em conta sua importância como referência simbólica da Cidade Industrial;

VII – valorizar a ambiência da região, respeitando a altimetria das edificações, em especial no trecho da ADE Cultural Cidade Industrial referenciado pela Vila Itaú;

VIII – investir na requalificação da área, com implantação de parques, áreas de lazer e espaços de valorização da memória do trabalhador;



IX – incentivar o turismo industrial.

§ 3º Na área delimitada no Anexo IV.5 desta Lei Complementar como Área Especial da Barraginha não serão admitidas atividades que possam colocar em risco a estabilidade do solo e das edificações, devendo o licenciamento de todas as atividades a se instalarem nesta área ficar condicionado à aprovação da CPUR.

§ 4º Para cumprimento das diretrizes constantes deste artigo, o Poder Executivo municipal deverá elaborar estudo e formular propostas no sentido de resgatar e fortalecer a importância histórico-cultural da Cidade Industrial, promover sua requalificação e revitalização urbana.

Seção VII

Da ADE Cultural das Pedreiras

Art. 53. A ADE Cultural das Pedreiras refere-se às áreas onde estão localizadas a Pedreira do Riacho e a Pedreira Santa Rita, e tem o objetivo de preservação desses espaços como lugares de grande beleza cênica e sua conversão em equipamentos públicos destinados à cultura, recreação, lazer e esportes para a juventude.

§ 1º A implantação de edificações e empreendimentos nas áreas delimitadas no Anexo IV.6 desta Lei Complementar como ADE Cultural das Pedreiras e seus entornos ficarão submetidos à anuência do COMPAC, de modo a prevalecer a preservação da paisagem e sua visibilidade, bem como o aproveitamento e utilização pública do remanescente das pedreiras como espaços de esporte, lazer e contemplação.

§ 2º O Poder Público municipal deverá promover, em caráter prioritário, a elaboração de estudos sobre a Pedreira do Riacho e a Pedreira Santa Rita, para subsidiar as normas de ocupação e uso do solo na ADE e suas respectivas áreas de entorno, a serem estabelecidas em regulamento, considerando suas potencialidades e critérios de proteção paisagística.

Seção VIII

Da ADE de Adequação Ambiental de Núcleo Urbano Informal

Art. 54. A ADE de Adequação Ambiental de Núcleo Urbano Informal corresponde ao conjunto dos núcleos urbanos informais existentes dentro do marco temporal definido pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, em áreas das bacias de Vargem das Flores e do Bom Jesus, mapeadas no Anexo IV.7 desta Lei Complementar, cuja permanência ficará condicionada à regularização fundiária plena da ocupação existente, mediante adoção de soluções de caráter ambiental, visando à proteção dos mananciais, especialmente no que se refere ao esgotamento sanitário.

§ 1º Nas ADE de Adequação Ambiental de Núcleo Urbano Informal sobrepostas à Macrozona Rural incidem as regras da ZPA-3 em área urbana, excetuadas pelos parâmetros especiais estabelecidos para esta ADE.



§ 2º Na regularização de núcleo classificado como ADE de Adequação Ambiental de Núcleo Urbano Informal serão adotadas, de acordo com cada caso, regras e soluções específicas, de modo a eliminar eventuais impactos negativos do assentamento na qualidade das águas do reservatório, especialmente no que se refere a medidas de despoluição dos recursos hídricos, dispositivos ecológicos de esgotamento sanitário e drenagem e recuperação da cobertura vegetal.

§ 3º O Poder Público municipal deverá adotar medidas coercitivas expeditas e eficazes para evitar que a regularização da ADE de Adequação Ambiental de Núcleo Urbano Informal venha induzir novas ocupações em áreas impróprias das bacias de Vargem das Flores e do Bom Jesus.

Seção IX

Da ADE Centralidade

Art. 55. São classificadas como ADE Centralidade as áreas destinadas ao incremento das centralidades existentes e à formação de novas centralidades, em virtude de suas boas condições de acessibilidade e infraestrutura e localização estratégica, contribuindo para a qualificação e a dinamização econômica da cidade e maior adensamento construtivo e populacional.

§ 1º A ADE Centralidade está delimitada no mapa do Anexo IV.8 desta Lei Complementar.

§ 2º São diretrizes para a ADE Centralidade:

I – fomentar o adensamento residencial e o desenvolvimento de atividades econômicas relacionadas às necessidades básicas da população residente;

II – fortalecer a centralidade de modo a torná-la atrativa para atividades mais qualificadas e de maior abrangência, pela adoção de parâmetros mais permissivos de ocupação e uso do solo, bem como as seguintes medidas:

a) melhorar as condições de acessibilidade à área e implantação de equipamentos públicos que fortaleçam a centralidade;

b) executar, conservar e fiscalizar das calçadas;

c) promover tratamento urbanístico e ambiental dos espaços públicos e estímulo à utilização intensiva desses espaços;

d) promover eventos culturais e incentivar o comércio e serviços de modo a dinamizar a centralidade;

III – permitir a implantação de atividades conviventes de médio e grande portes, no intuito de potencializar o papel de polo local e municipal, sem prejuízo da qualidade de vida local;

IV – estimular o uso misto, para cujas edificações deverá ser previsto o benefício urbanístico de redução do valor da contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC em caso de adoção de soluções projetuais de gentileza urbana, como fachada ativa;

V – promover as melhorias na infraestrutura viária e na urbanização dos centros;

VI – implantar e revitalizar equipamentos e espaços públicos que sejam indutores e formadores dessas centralidades;



a) o Poder Executivo Municipal deverá estudar maneiras de viabilizar a instalação de *parklets* como mobiliário urbano e equipamento público no âmbito dos projetos de implantação e revitalização de que trata este inciso;

VII – admitir conjuntos residenciais, ainda que a ADE seja superposta à ZAE-2.

VIII – o Poder Executivo Municipal deverá estudar maneiras de reconhecer, integrar e incentivar o comércio ambulante e feiras livres no âmbito dos projetos de implantação e revitalização de que trata este artigo.

IX – o Poder Executivo Municipal deverá estudar maneiras de reconhecer e estimular o comércio ambulante de alimentos em *food trucks*, carrinhos, tabuleiros e caixas no âmbito dos projetos de implantação e revitalização de que trata este artigo.

§ 3º As áreas classificadas como ADE Centralidade ficam submetidas aos seguintes parâmetros de ocupação do solo:

I - Para ADE superposta a ZEIS-2 e a ZUD-3:

a) Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM = 2 (dois);

b) altura máxima na divisa = 6 m (seis metros);

II – Para ADE superposta a ZUD-4 e ZAE:

a) CAM = 3 (três);

b) altura máxima na divisa = 9 m (nove metros);

III – Para ADE superposta a ZUD-4 e ZAE, cujo terreno tenha testada para vias com mais de 15 m (quinze metros) de largura:

a) CAM = 4 (quatro);

b) altura máxima na divisa = 9 m (nove metros).

c) em caso de demolição total de edificação preexistente, o CAM = 5 (cinco).

IV – No caso de empreendimento de uso não residencial do tipo comércio varejista ou serviço em ADE Centralidade, o número mínimo de vagas para estacionamento de veículo de passeio e utilitário será de 1 (uma) vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área bruta ou fração.

Seção X

Da ADE de Interesse Social

Art. 56. Constituem ADE de Interesse Social imóveis públicos ou particulares, subutilizados ou não utilizados, onde haja interesse público em produzir Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS.

Parágrafo único. Para os efeitos da aplicação desta Lei Complementar no que se refere à ADE de Interesse Social considera-se:

I – habitação adequada: aquela que atende condições mínimas de qualidade, funcionalidade e segurança, encontra-se regularizada e localiza-se em local com acesso a infraestrutura e



serviços urbanos bem como a serviços de saúde, educação, lazer, comércio e a oportunidades de geração de renda;

II – habitação de Interesse Social - HIS: aquela destinada à população de baixa renda;

III – Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, aquele a ser implantado em ADE de Interesse Social que, cumulativamente:

a) destina-se exclusivamente à HIS associada a usos não residenciais;

b) é promovido diretamente pelo Poder Público ou com sua expressa anuência, por meio de ações ou programas que envolvam algum nível de subsídio público aos beneficiários.

Art. 57. Constituem diretrizes para o cumprimento da função social da ADE de Interesse Social, que é destinar-se à HIS:

I – contribuir para o atendimento efetivo das famílias da população de baixa renda que compõem o déficit habitacional do Município;

II – promover a adequada inserção da HIS na cidade, considerando:

a) o atendimento da demanda de HIS em harmonia e equilíbrio com o meio natural e a preservação de atributos ambientais relevantes;

b) a garantia de acesso a centralidades e equipamentos comunitários;

c) a garantia de acesso a equipamentos urbanos, especialmente no que se refere a sistemas adequados de coleta e disposição dos esgotos sanitários;

d) o estímulo à diversidade social na ocupação do território urbano;

e) a observância das diretrizes de desenvolvimento urbano e territorial do Município;

III – garantir a predominância do uso residencial, embora sempre associado a usos não residenciais de forma a contribuir para a integração da HIS à cidade e a oportunidades de trabalho e renda;

IV – garantir o controle público e social sobre o atendimento da demanda de HIS nas ADEs de Interesse Social, por meio da participação efetiva da Administração Pública Municipal e de agentes sociais envolvidos no processo de delimitação, implantação de empreendimentos e seleção de beneficiários de EHIS;

V – assegurar critérios de atendimento de beneficiários de EHIS que sejam compatíveis com a Política Municipal de Habitação de Interesse Social e com a realidade da demanda de HIS no Município, ressalvada a possibilidade de promover ajustes necessários para contemplar especificidades de programas estaduais ou federais;

VI – priorizar o atendimento das famílias de menor renda e da mulher como beneficiária de EHIS;

VII – estimular parcerias do Poder Público municipal com a iniciativa privada e entidades habitacionais na produção de HIS;

VIII – fomentar processos de autogestão e assessoria técnica de apoio à produção de HIS;

IX – incentivar a diversificação de alternativas de produção habitacional, tipologias habitacionais e formas de gestão dos empreendimentos em ADE de Interesse Social;



X – buscar a viabilização de empreendimentos em ADE de Interesse Social por meio de estratégias que conjuguem destinação de recursos orçamentários municipais, captação de recursos externos ao Município, estabelecimento de parcerias com agentes públicos, privados ou sociais bem como aplicação de instrumentos e mecanismos previstos na legislação urbanística, entre outras possibilidades.

Art. 58. A delimitação das ADEs de Interesse Social está apresentada no mapa constante do Anexo IV.9 desta Lei Complementar.

§ 1º A delimitação de novas ADEs de Interesse Social fica subordinada ao atendimento dos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar, podendo se dar por meio de:

I – lei complementar, quando da revisão do Plano Diretor;

II – decreto, mediante anuência do Conselho Municipal de Habitação, no caso de:

a) área de propriedade pública municipal;

b) área de propriedade particular ou de propriedade pública não municipal, mediante anuência do proprietário.

§ 2º Constituem critérios para a delimitação de novas ADEs de Interesse Social, visando à viabilização e à inserção adequada dos EHIS a serem implantados:

I – não se localizar nas seguintes Zonas:

a) Zona de Usos Diversificados 1 – ZUD-1;

b) Zona de Usos Diversificados 2 – ZUD-2 nas Bacias de Vargem das Flores e do Bom Jesus;

c) Zona de Atividades Econômicas 1 – ZAE-1;

d) Zonas de Proteção Ambiental – ZPA-1, ZPA-2 e ZPA-3;

II – contar com a cobertura de equipamentos urbanos e comunitários básicos, existentes ou previstos, que garantam o suporte necessário à implantação de EHIS;

III – apresentar condições geológicas, geomorfológicas e geotécnicas adequadas para a implantação de EHIS;

IV – apresentar regularidade fundiária ou ser passível de regularização fundiária;

V – não ser constituído predominantemente por áreas:

a) afetadas por elementos geradores de restrições legais à ocupação;

b) afetadas por ou com suscetibilidade a ocorrência de riscos ambientais, especialmente riscos geológico-geotécnicos ou geológico-hidrológicos;

c) já destinadas a projeto ou programa de interesse público.

§ 3º Não se aplica o disposto na alínea “c” do inciso I do § 2º deste artigo no caso de terrenos localizados na Cidade Industrial Juvenino Dias destinados ao reassentamento de famílias oriundas de ZEIS existentes nesse distrito industrial.

Art. 59. Aplicam-se aos EHIS os parâmetros constantes do Anexo VIII desta Lei Complementar.

Art. 60. Aplicam-se complementarmente à ADE de Interesse Social e aos EHIS as disposições da Lei Complementar nº 315, de 05 de janeiro de 2022.



CAPÍTULO V DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I Da Classificação Viária

Art. 61. As vias integrantes do Sistema Viário de Contagem enquadram-se nas seguintes classes:

- I – Rodovia: aquela que estabelece ligação intermunicipal sob jurisdição estadual ou federal;
- II – Via Arterial: aquela que estabelece ligação entre as regiões da cidade, com acessibilidade às demais vias, além de ser caracterizada por interseções em nível e travessias de pedestres;
- III – Via Coletora: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito dentro das regiões da cidade;
- IV – Via Local: aquela destinada à movimentação de trânsito local;
- V – Via Vicinal: aquela situada na Macrozona Rural, exceto o trecho da LMG 808 classificado como rodovia;
- VI – Via de Pedestres: aquela destinada ao trânsito exclusivo de pedestres;
- VII – Ciclovia: pista destinada a ciclistas, segregada do tráfego veicular.

§ 1º As vias referidas nos incisos I a IV deste artigo estão representadas no Anexo V desta Lei Complementar, que contém vias existentes e vias propostas.

§ 2º Dentre as vias existentes constantes do Anexo V desta Lei Complementar, constituem as classes Via Local e Via Local Especial as vias da Macrozona Urbana que não estejam assinaladas como Via Arterial, Via Coletora ou Rodovia.

§ 3º As vias identificadas como vias propostas no Anexo V desta Lei Complementar, indicam a diretriz de ligação viária pretendida e deverão ter seu traçado definido em projeto.

§ 4º A Via Local que estiver situada em parcelamento destinado, exclusiva ou predominantemente, a atividades econômicas será considerada como Via Local Especial, devendo ter largura diferenciada, conforme disposto no Anexo VI desta Lei Complementar, apropriada ao trânsito de veículos de carga para acesso direto a lotes lindeiros.

§ 5º A Via Local pode ser modificada para se tornar uma Via Mista, que se destina à circulação compartilhada e segura entre veículos motorizados, pedestres e ciclistas, bem como à função de espaço de convivência, sendo adequada principalmente em situações de baixo volume de veículos.

§ 6º Na constituição da Via Mista observar-se-ão as seguintes determinações:

- I – deve ser instalada sinalização horizontal e vertical de compartilhamento entre veículos motorizados, pedestres e ciclistas;
- II – é obrigatória a implantação de retorno para veículos no caso da via mista sem saída;



III – é dispensada a construção de calçada.

§ 7º Não será admitida no território municipal a construção de via de trânsito rápido, caracterizada por acessos especiais com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível, ou rodovia, ou estrada, cuja utilização caracterize ligação regional ou intermunicipal.

§ 8º VETADO

Art. 62. As vias a serem implantadas no Município terão largura mínima definida pela sua classe, de acordo com o Anexo VI desta Lei Complementar, podendo sua plataforma ser constituída dos seguintes elementos:

- I – calçada;
- II – faixa de estacionamento de veículos;
- III – pista de rodagem de veículos, composta por faixas;
- IV – canteiro separador (central ou lateral);
- V – ciclofaixa;
- VI – dispositivos de drenagem.

§ 1º Para as vias propostas assinaladas no Anexo V desta Lei Complementar, as condicionantes do meio físico poderão determinar seções com larguras diferentes por trechos.

§ 2º Sempre que possível, as seções das vias deverão considerar a mobilidade ativa, a arborização e a permeabilidade do solo.

§ 3º Não é admitida a canalização de curso d'água para a implantação de sistema viário, exceto intervenções de baixo impacto, tais como travessias.

Art. 63. O Chefe do Poder Executivo Municipal editará Decreto para atualizar o Mapa de Classificação Viária, que prevalecerá sobre o Anexo V desta Lei Complementar, em virtude das seguintes demandas de articulação espacial:

- I – aprovação de novos loteamentos;
- II – implantação de novas vias pelo Município ou por sua determinação;
- III – alteração da função de via e sua categoria;

Art. 64. As normas complementares relativas ao sistema viário serão estabelecidas pelo órgão municipal responsável pelo transporte e trânsito.

Seção II

Das Calçadas

Art. 65. A construção e a manutenção da calçada são de responsabilidade do proprietário do imóvel lindeiro.

Art. 66. As calçadas devem ter largura suficiente para garantir a acessibilidade universal e o caminhar seguro dos pedestres, além de permitir a arborização, a iluminação e a



implantação de mobiliário urbano, sendo obrigatório prever no espaço viário a elas destinado o seguinte:

I – faixa de serviço, localizada junto ao meio-fio, destinada ao mobiliário urbano, postes de energia, sinalização, vegetação e área permeável, com largura mínima de 0,70m (setenta centímetros);

II – faixa livre, dedicada à circulação de pedestres, pavimentada em material regular, firme, estável e antiderrapante, devendo ser desobstruída e isenta de interferências e obstáculos, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), em conformidade com a Norma Técnica ABNT NBR9050/2015.

Parágrafo único. É facultativa a destinação de espaço para uma faixa de transição ou de acesso, localizada entre a faixa livre e a testada dos terrenos, recomendando-se largura mínima de 0,50m (cinquenta centímetros).

Art. 67. A largura mínima total da calçada é definida no Anexo VI desta Lei Complementar.

Art. 68. Os rebaixamentos de meio fio para acesso de veículos devem ser executados dentro da faixa de serviço das calçadas, sem interferir no nivelamento do piso da faixa livre.

Parágrafo único. O rebaixamento de meio fio para acesso de veículos deve ter largura máxima de 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros) para cada 10 m (dez metros) de testada de terreno.

Seção III

Das Ciclovias, Ciclofaixas e Ciclorrotas

Art. 69. A infraestrutura dedicada aos ciclistas deve formar rotas contínuas, podendo ser:

I – Ciclovia, conforme definida no inciso VII do art. 61 desta Lei Complementar;

II – Ciclofaixa: parte da pista destinada à circulação de bicicletas segregada por sinalização;

III – Ciclorrota ou via compartilhada: trecho compartilhado com os demais veículos, sem segregação, em complementação às ciclovias e ciclofaixas.

§ 1º As ciclovias e ciclofaixas devem ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), caso sejam unidirecionais, e de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), caso sejam bidirecionais.

§ 2º As ciclovias, ciclofaixas e ciclorrotas devem contar com sinalização e pavimento adequados, além de paraciclos e bicicletários ao longo da rota.

Art. 70. A rede cicloviária a ser implantada deverá ser definida pelo Plano de Mobilidade Ativa.

Seção IV

Das Vias Públicas Oficiais

Art. 71. São vias públicas oficiais:



I - as vias tituladas em nome do Município, mesmo que não estejam implantadas;

II - as vias veiculares comprovadamente implantadas até 1981 e existentes na data de publicação desta Lei Complementar, conforme levantamento aerofotogramétrico efetuado pelo Município, desde que estejam inseridas em área urbana consolidada, de acordo com os critérios do art. 125 desta Lei Complementar, tenham uso público consolidado e promovam a continuidade do sistema viário;

III - as vias veiculares comprovadamente implantadas até 22 de dezembro de 2016, existentes na data de publicação desta Lei Complementar, ainda que não estejam tituladas em nome do Município, que tenham uso público consolidado e promovam a continuidade do sistema viário;

IV - as vias implantadas pelo Poder Público ou por sua determinação.

§ 1º O conceito de via pública oficial se aplica apenas à Macrozona Urbana.

§ 2º Não se enquadram no inciso IV deste artigo as vias em que o Poder Público tenha apenas efetuado melhorias ou pavimentação.

CAPÍTULO VI DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Disposições Gerais

Art. 72. O parcelamento do solo no Município de Contagem fica sujeito à aprovação do Poder Executivo Municipal, respeitadas as disposições deste Capítulo e demais normas aplicáveis.

Subseção I Do Parcelamento do Solo para Fins Rurais

Art. 73. O parcelamento do solo para fins rurais será permitido:

I – na Macrozona Urbana, na modalidade desmembramento;

II – na Macrozona Rural, nas modalidades loteamento e desmembramento, desde que:

a) a gleba esteja registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

b) sejam respeitadas a fração mínima de parcelamento de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) e demais disposições da legislação pertinente.

Art. 74. O desmembramento para fins rurais na Macrozona Urbana só será admitido em gleba que tenha frente para via pública oficial existente.

Art. 75. A largura mínima das vias de servidão dos parcelamentos do solo para fins rurais na Macrozona Rural é de 15m (quinze metros).



Subseção II

Do Parcelamento do Solo para Fins Urbanos

Art. 76. O parcelamento do solo para fins urbanos é permitido na Macrozona Urbana do Município desde que, cumulativamente, a gleba a ser parcelada tenha matrícula registrada no Cartório de Registro de Imóveis e tenha acesso por via pública oficial existente.

Parágrafo único. No caso de via oficial que não atenda aos parâmetros viários vigentes poderá ser exigida a sua adequação para fins de aprovação de parcelamento do solo ou modificação do parcelamento

Art. 77. O parcelamento do solo para fins urbanos pode ser feito por meio de:

I – loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, que implique abertura de novas vias e logradouros públicos ou o prolongamento, a modificação ou a ampliação das vias existentes; ou

II – desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação das vias existentes.

Art. 78. É proibido o parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos:

I – em que o parcelamento do solo é vedado por legislação estadual ou federal;

II – alagadiços ou sujeitos a inundações, enquanto não forem tomadas as providências para assegurar de forma sustentável o escoamento das águas;

III – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento, atendidas as exigências do órgão ambiental competente, ou aqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

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

V – em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI – situados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, enquanto não forem tomadas as providências para sua correção;

VII – em áreas de preservação ecológica definidas em legislação municipal, estadual ou federal;

VIII – em que houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;

IX – situados na Macrozona Rural.

Parágrafo único. As áreas não parceláveis serão admitidas no interior do parcelamento desde que, cumulativamente:

I – fiquem gravadas na matrícula do imóvel como áreas *non aedificandi*, nos termos do art. 124 desta Lei Complementar;



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

III – suas condições de instabilidade ou de risco não sejam agravadas, devendo-se tomar todas as providências necessárias para a sua estabilidade ou redução e correção do risco, com a menor intervenção possível;

IV – seja recomposta sua vegetação de forma adequada para garantir a estabilidade e a proteção do terreno e vizinhança, podendo ser exigido Projeto Técnico de Reconstituição de Flora - PTRF, ou outro estudo que se fizer necessário.

Art. 79. As áreas *non aedificandi* de que trata o art. 124 desta Lei Complementar poderão integrar:

I – lotes, desde que sejam garantidos, passíveis de ocupação, no mínimo 2/3 (dois terços) da área mínima do lote da zona em que o terreno estiver situado;

II – metade do percentual obrigatório destinado a espaços livres de uso público - ELUP;

III – áreas públicas para equipamentos urbanos comunitários - EUC e ELUP excedentes, na hipótese de transferência acima do percentual obrigatório.

§ 1º Para zonas cujo lote mínimo seja igual ou inferior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) deverá ser garantida a área mínima do lote da zona em que estiver situado.

§ 2º As áreas *non aedificandi* integradas ao parcelamento deverão atender ao disposto no parágrafo único do artigo anterior.

Art. 80. Está sujeito a elaboração de laudo geotécnico, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, o parcelamento para fins urbanos de terreno com declividade acima de 30% (trinta por cento) e menor ou igual a 47% (quarenta e sete por cento).

§ 1º O laudo referido no *caput* deste artigo será exigido caso sejam observados indícios de suscetibilidade do terreno à formação de áreas de risco geológico.

§ 2º Na hipótese mencionada no *caput* deste artigo o projeto deve ser acompanhado de documento emitido por profissional habilitado atestando ser viável edificar no local, com fundamento no respectivo laudo geotécnico.

§ 3º Caso o laudo geotécnico indique o impedimento ao parcelamento, as áreas impedidas deverão atender ao disposto no parágrafo único do art. 78 desta Lei Complementar.

Art. 81. Na hipótese de existir área remanescente do parcelamento do solo, esta deverá atender aos seguintes requisitos, cumulativamente:

I – não poderá formar barreira urbana que impeça ou dificulte a continuidade do sistema viário;

II – sua condição de área não parcelada deve ser explícita, não se configurando como quadra ou lote do parcelamento;

III – deverá ter condições para viabilizar o seu futuro parcelamento, com a possibilidade de originar 2 (dois) ou mais lotes mínimos permitidos na Zona;

IV – deverá ter testada mínima de 15m (quinze metros) em via pública oficial veicular, podendo ser exigida dimensão maior da testada nos casos em que haja previsão de via com largura superior;



V – não poderá ter área menor ou igual à maior quadra da área parcelada proposta ou à soma das áreas dos lotes propostos no parcelamento.

Parágrafo único. Para os casos em que a área remanescente proposta não atender a todos os critérios definidos neste artigo, esta deverá ser integrada ao parcelamento, formando lote ou quadra.

Art. 82. O projeto de parcelamento do solo para fins urbanos deve atender às normas e aos critérios desta Lei Complementar, observado o seguinte:

I – não devem ser admitidas canalizações de cursos d'água para qualquer fim, especialmente para a implantação de sistema viário, exceto intervenções de baixo impacto, tais como travessias;

II – o lote não pode ter frente exclusiva para Via de Pedestres ou Ciclovia;

III – os parâmetros para lote mínimo variam de acordo com as Zonas, ADE e bacias hidrográficas, na forma do Anexo VIII desta Lei Complementar;

IV – os lotes devem ter testada mínima de 6 m (seis metros), respeitada a razão entre testada e profundidade não superior a 6 (seis);

V – a extensão máxima admitida para a face de quadra, que corresponde à somatória das testadas dos imóveis contíguos compreendidos entre duas vias transversais, é de 300 m (trezentos metros);

VI – a área máxima admitida para a quadra é de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados).

Parágrafo único. Os parâmetros de extensão e área máxima de quadra poderão, mediante decisão favorável da CPUR, ultrapassar as medidas definidas nos incisos V e VI deste artigo, nas seguintes situações:

I – quando comprovadamente não exista viabilidade técnica para abertura de sistema viário;

II – quando houver barreiras físicas, ocupações ou parcelamentos consolidados ou condições ambientais em que a abertura de sistema viário não tenha condições de continuidade;

III – quando se tratar de parcelamento do solo destinado a atividade econômica, com vistas a regularizar os usos instalados;

IV – quando se tratar de parcelamento do solo em ZUD-2 ou ZAE, de modo a garantir condições adequadas aos usos a serem instalados;

V – quando se tratar de parcelamento do solo lindeiro a Rodovia.

Art. 83. As transferências de área ao Município para instalação de EUC e ELUP deverão atender aos seguintes critérios:

I – para efeito do cálculo da área a ser transferida será considerada a área parcelada após excluída a área remanescente, se houver, obedecido o disposto no art. 81 desta Lei Complementar;

II – o terreno a ser transferido não poderá ser menor que o lote mínimo da Zona em que estiver situado;

III – até metade da área obrigatoriamente destinada a ELUP poderá situar-se em APP;



IV – as áreas destinadas a EUC deverão ter declividade média de até 20% (vinte por cento) e adequada condição geológica;

V – as áreas transferidas ao Município para EUC e ELUP devem ter no mínimo, 20m (vinte metros) de testada, com acesso por via pública oficial veicular;

VI – o órgão competente do Poder Executivo municipal determinará a distribuição, a destinação e a localização das áreas para EUC, ELUP e HIS, além da localização das vias principais, quando aplicável.

§ 1º A transferência relativa à área remanescente deverá ser efetuada quando do seu parcelamento ou ocupação.

§ 2º Não são computáveis como ELUP os canteiros centrais ao longo das vias, as rotatórias e os espaços livres nas interseções viárias.

§ 3º As áreas destinadas a EUC e a ELUP somente poderão ser ocupadas ou utilizadas por atividades voltadas ao atendimento das demandas da comunidade por serviços públicos de administração municipal, educação, saúde, segurança, arte, cultura, esporte, recreação e lazer, bem como à proteção ambiental.

§ 4º No ato do registro do parcelamento do solo as áreas a que se refere o *caput* deste artigo passam a integrar o domínio do Município.

§ 5º As áreas transferidas ao Município não serão computadas para efeito de aplicação dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo no terreno parcelado.

Art. 84. Nos casos de parcelamento ou modificação do parcelamento de terreno já ocupado é obrigatória a observância dos parâmetros de ocupação do solo estabelecidos em lei, salvo nos casos em que a edificação for passível de regularização, conforme lei específica

Art. 85. Sempre que forem previstas obras de infraestrutura a serem realizadas pelo empreendedor, deverá ser exigida a prestação de garantia de que trata o art. 96 desta Lei Complementar.

Art. 86. Os loteamentos comprovadamente implantados antes da vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com base no levantamento aerofotogramétrico de 1981, cujos lotes tenham registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, serão reconhecidos como loteamentos regulares e sua planta será oficializada por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 87. O parcelamento do solo e suas modificações poderão ser realizados por meio de parcelamento vinculado, a critério do empreendedor.

§ 1º Considera-se parcelamento vinculado aquele em que ocorre a aprovação simultânea de qualquer modalidade de parcelamento ou suas modificações, com a aprovação do respectivo projeto de ocupação e EIV, se for o caso.

§ 2º É obrigatório o parcelamento vinculado:

I - em empreendimento que origine quadras com dimensões superiores às previstas nos incisos V e VI do *caput* do art. 82 desta Lei Complementar;

II – em parcelamento para implantação de conjunto residencial.



Art. 88. No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação do Decreto de aprovação do parcelamento junto à Administração Pública Municipal, deverá o loteador submetê-lo ao registro imobiliário de acordo com o previsto na Lei Federal nº 6.766, de 1979 sob pena de caducidade da aprovação.

Subseção III

Das Diretrizes para Parcelamento do Solo

Art. 89. O Poder Executivo Municipal definirá diretrizes urbanísticas a serem observadas no projeto de loteamento, indicando, no mínimo:

I – as vias existentes ou projetadas do sistema viário do Município relacionadas com o loteamento e a serem respeitadas;

II – as áreas parceláveis e as não parceláveis;

III – o traçado básico do sistema viário principal;

IV – a localização aproximada dos terrenos destinados à instalação de EUC, ELUP e a HIS;

V – as condições para esgotamento sanitário;

VI – as faixas de áreas não edificáveis, destinadas ou não a equipamentos urbanos, se for o caso;

VII – a confirmação das Zonas e ADE incidentes na gleba a ser loteada, com indicação dos usos compatíveis;

VIII – outras exigências e restrições referentes ao loteamento que se pretende implantar.

§ 1º As diretrizes urbanísticas de que trata este artigo poderão ser exigidas para o desmembramento, a modificação de parcelamento e o condomínio de lotes, nos casos em que houver:

I – proposta ou interferência viária que afete o terreno;

II – questões ambientais importantes a serem observadas;

III – transferência de terreno ao Município.

§ 2º O atendimento às diretrizes de que trata este artigo não dispensará o projeto do cumprimento das exigências da legislação ambiental municipal, estadual e federal e demais normas pertinentes.

§ 3º As diretrizes de que trata este artigo terão prazo de validade de 2 (dois) anos.

§ 4º O parcelamento do solo para fins urbanos na modalidade loteamento é sujeito também às diretrizes urbanísticas emitidas pelo órgão metropolitano.



Seção II Do Loteamento para Fins Urbanos

Subseção I Disposições Gerais

Art. 90. Na aprovação de loteamento para fins urbanos é obrigatória a transferência ao Município, além das áreas destinadas à implantação do sistema de circulação do loteamento, de área correspondente a, no mínimo:

I – 15% (quinze por cento) da área total do loteamento, assim distribuídos:

a) 5% (cinco por cento) para implantação de EUC, e

b) 10% (dez por cento) para implantação de ELUP;

II – 10% (dez por cento) da área de lotes originados para implantação de EHIS.

§ 1º No mínimo 3% (três por cento) da área obrigatoriamente destinada a ELUP devem ser utilizados para implantação de praça pública tratada e dotada de mobiliário urbano que favoreça seu uso como espaço de convívio.

§ 2º Aplica-se à área a ser transferida o disposto no art. 83 desta Lei Complementar e nas Diretrizes Urbanísticas para o loteamento.

Art. 91. A transferência obrigatória para o Município de áreas destinadas à implantação de empreendimentos de HIS deverá observar os seguintes critérios e condições:

I – quando a área a que se refere o *caput* deste artigo localizar-se no próprio loteamento, ela será classificada como ADE de Interesse Social no ato de sua aprovação;

II – em substituição à transferência de área de que trata o *caput* deste artigo no próprio loteamento, poderão ser admitidas as seguintes alternativas:

a) transferência ao Fundo Municipal de Habitação de valor financeiro equivalente, calculado com base na planta de valores genéricos utilizada para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;

b) transferência ao Município de área situada em ADE de Interesse Social existente de valor no mínimo equivalente, calculado com base na planta de valores genéricos utilizada para cálculo do IPTU.

Parágrafo único. No caso de loteamento em zona em que é vedada a delimitação de ADE de Interesse Social, a área a ser transferida para HIS deverá ser doada em outra zona.

Art. 92. As áreas de transferência obrigatória para o Município para fins de implantação de ELUP deverão ser preferencialmente contínuas.

Parágrafo único. As ELUP destinadas a áreas verdes ou a parques serão consideradas como ZPA-1.



Art. 93. As áreas de transferência obrigatória para o Município para fins de implantação de EUCs deverão ser preferencialmente contínuas e ter área mínima compatível com sua finalidade.

Parágrafo único. Será admitida a construção de habitação de interesse social (HIS) em áreas destinadas à implantação de EUCs e áreas institucionais existentes, de forma conjugada com equipamento público implantado ou a implantar, desde que seja compatível com o zoneamento da área.

Art. 94. O sistema viário do loteamento deverá ser projetado em conformidade com as diretrizes emitidas pela Administração Pública Municipal, sendo obrigatório observar as seguintes condições:

I – as vias públicas do loteamento deverão articular-se com as vias públicas oficiais adjacentes, integrando-se ao sistema viário municipal;

II – o sistema viário do loteamento deverá ser compatível com as condições geomorfológicas do terreno a ser loteado;

III – as vias coletoras e locais devem ser finalizadas com praças de retorno quando as características do terreno a ser loteado não propiciarem sua continuidade e interligação com os demais logradouros públicos;

IV – todos os lotes e quadras resultantes do loteamento devem confrontar-se com pelo menos uma via pública veicular;

V – será admitida a separação de quadra por ELUP destinado a implantação de praça, com largura mínima de 20 m (vinte metros);

VI – para implantação de vias em fundos de vale deve ser respeitada a faixa de Área de Preservação Permanente (APP) correspondente;

VII – na análise do sistema viário deverá ser avaliada a necessidade de implantação de Ciclovias e indicadas diretrizes para sua localização e articulação com o sistema existente ou projetado.

Art. 95. O loteador é responsável pela urbanização do loteamento conforme o previsto no projeto aprovado, sendo obrigatório, no mínimo:

I – demarcação de todos os lotes e das áreas destinadas a EUC, ELUP e HIS, quando for o caso;

II – implantação da infraestrutura urbana básica constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica e vias de circulação com a pista pavimentada e meios-fios;

III – implantação de obras e medidas complementares relativas a:

a) estabilização de encostas, se necessário;

b) arborização dos logradouros públicos e implantação de ELUP, preferencialmente praça pública, conforme determinado no âmbito do processo de aprovação;

c) fechamento, em gradil ou muro, das áreas públicas transferidas ao Município;

IV – manutenção da infraestrutura básica e das áreas de uso institucional, quando for o caso, até a liberação total do parcelamento pela Administração Pública Municipal quando da finalização das obras previstas.



§ 1º A urbanização do loteamento poderá ser realizada em etapas, desde que sejam previstas no cronograma de execução apresentado à Administração Pública Municipal para aprovação.

§ 2º Na hipótese de urbanização em etapas deverá ser considerada a execução de obras completas de modo a conferir condições de habitabilidade, segurança e integração urbana em cada porção a ser liberada.

Art. 96. Será exigida do loteador prestação de garantia, em favor do Município, do valor correspondente à execução das obras constantes no projeto de loteamento e no cronograma físico-financeiro aprovados.

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

I – depósito bancário;

II - títulos da dívida pública;

III - fiança bancária;

IV – seguro garantia;

V - caucionamento de lotes do próprio loteamento por meio de instrumento público de alienação fiduciária em favor do Município;

§ 2º Executadas as obras, segundo o cronograma aprovado, a garantia ofertada pelo loteador será restituída ou cancelada após a verificação da conclusão de toda a infraestrutura básica e o recebimento das obras pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

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

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

I – ficarão caucionados em alienação fiduciária ao Município pelo menos 1/3 da área total dos lotes;

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

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

§ 5º As restrições constantes do inciso V do §1º deste artigo deverão constar do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 97. Aprovado o loteamento, será publicado o Decreto Municipal e, após o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, será emitido pela Administração Pública Municipal o Alvará urbanístico concedendo licença para implantação das obras previstas.

§ 1º Quando da publicação do decreto a que se refere o *caput* deste artigo, todo o processo de aprovação do parcelamento deverá ter sido realizado, incluindo os procedimentos relacionados ao licenciamento ambiental, quando for o caso.

§ 2º A validade do Alvará deverá estar de acordo com o cronograma de execução de obras, observado o limite máximo de 04 (quatro) anos, podendo ser renovado por igual período.



Subseção II

Do Loteamento com Acesso Controlado

Art. 98. Constitui loteamento com acesso controlado aquele cujo controle de acesso e o fechamento do perímetro do loteamento será autorizado pelo poder público municipal.

§ 1º No loteamento com acesso controlado será permitido o acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 2º Os loteamentos aprovados e implantados antes da vigência desta Lei Complementar, cujo perímetro tenha sido fechado sem autorização do poder público, poderão ter sua situação regularizada nos termos da lei.

Art. 99. O loteamento com acesso controlado deverá atender aos seguintes critérios:

I – não poderá configurar-se como barreira urbana, impossibilitando o acesso a outros loteamentos, bairros adjacentes ou regiões da cidade;

II – poderá ser constituído por uma ou mais porções de acesso controlado, compostas por lotes e respectivas vias de acesso, devendo ser observado o seguinte:

a) cada porção de acesso controlado deve ter no máximo 90.000m² (noventa mil metros quadrados);

b) entre duas porções de acesso controlado, pertencentes ou não a um mesmo loteamento, deve existir necessariamente uma via veicular;

c) as áreas destinadas a EUC não podem situar-se no interior da porção de acesso controlado;

III – as Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo definirão o sistema viário de contorno ao perímetro fechado, visando a atenuar possíveis impactos causados na circulação viária do Município;

IV – aplicam-se os mesmos parâmetros do loteamento;

V – o projeto do sistema viário deverá prever faixa de acumulação para entrada e saída de veículos;

VI – será permitida a construção de guarita no canteiro central da via de entrada do loteamento com acesso controlado;

VII – as áreas destinadas a instalação de EUCs deverão ter acesso por via pública veicular situada fora do perímetro fechado do loteamento com acesso controlado.

Art. 100 No loteamento com acesso controlado compete aos seus moradores, com relação as suas áreas internas:

I – a coleta de lixo

II – a limpeza urbana;

III – a manutenção do sistema viário;

IV – a conservação da área vegetada e da arborização;

V – a manutenção do sistema de iluminação pública;



VI – a manutenção da rede de drenagem pluvial;

VII – a manutenção das áreas públicas dentro das porções de acesso controlado.

Art. 101. Aplicam-se ao loteamento com acesso controlado, no que couber, as normas e os parâmetros dispostos nesta Lei Complementar e demais instrumentos da legislação urbanística municipal, incluindo os procedimentos previstos para o processo de aprovação de loteamento.

Parágrafo único. O interessado deverá informar sua pretensão de implantar um loteamento com acesso controlado quando do requerimento formal das diretrizes para parcelamento do solo junto à Administração Pública municipal.

Art. 102 Os loteamentos aprovados e implantados antes da vigência desta Lei Complementar, cujo acesso seja controlado sem autorização do Poder Público, poderão ter sua situação regularizada por meio de permissão de uso ou instrumento similar, desde que atendidas as disposições desta Subseção.

Seção III **Do Desmembramento para Fins Urbanos**

Art. 103. Os desmembramentos para fins urbanos estão sujeitos ao cumprimento das disposições gerais para parcelamento do solo e às normas para loteamento, no que couber.

Art. 104. O desmembramento poderá estar sujeito ao cumprimento de diretrizes, as quais poderão, entre outras exigências, incluir a reserva de áreas *non aedificandi* para futura implantação ou ampliação de sistema viário, bem como recusar o desmembramento, indicando o loteamento como condição para parcelamento da gleba.

Art. 105. Os desmembramentos para fins urbanos estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) do terreno, para instalação de EUC e ELUP ou HIS, observado o seguinte:

I – nos casos em que a área total a ser desmembrada for menor ou igual a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), os desmembramentos ficarão isentos da transferência;

II – nos casos em que a área total a ser desmembrada for maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), a transferência deverá ser cumprida mediante pagamento do valor do terreno;

III – nos casos em que a área total a ser desmembrada for superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a transferência de terreno ao Município.

§ 1º O benefício da isenção de transferência de terreno a que se refere o inciso I deste artigo será concedido apenas 1 (uma) vez ao interessado na mesma gleba.

§ 2º Nos casos de pagamento, o parcelamento do valor a pagar poderá ser feito em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, a exclusivo critério do órgão competente, observado, no que couber, o disposto no Código Tributário do Município de Contagem - CTM, com relação a parcelamento de débito de qualquer natureza para com a Fazenda Municipal.

§ 3º Aplica-se à área a ser transferida, no que couber, o disposto nos arts. 90, 91, 92 e 93 desta Lei Complementar.



§ 4º A área a ser transferida poderá localizar-se no terreno a ser desmembrado ou fora dele, em área aprovada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, sem prejuízo do disposto no §3º deste artigo.

§ 5º A transferência de área poderá, a critério da CPUR, ser consubstanciada em pagamento de terreno pelo requerente.

§ 6º Havendo interesse público e em conformidade com o planejamento viário do Município, a área objeto de transferência, poderá, a critério do órgão responsável pela política urbana, ser total ou parcialmente destinada a futura ampliação ou implantação de sistema viário, desde que não se configure como condição necessária para viabilizar o parcelamento.

§ 7º Quando da análise do projeto, será definida a natureza e a destinação da área a ser transferida, de acordo com a demanda local.

§ 8º Quando o terreno objeto do desmembramento se localizar em zona onde é vedada a delimitação de ADE de Interesse Social, a área a ser transferida para HIS deverá ser efetivada em outra zona.

§ 9º A transferência ou pagamento será condição necessária para a finalização do processo de aprovação do desmembramento.

Art. 106. Quando o terreno a ser desmembrado for contíguo a outro terreno já parcelado ou ocupado e a soma das respectivas testadas ultrapassar 300 m (trezentos metros), é obrigatório o parcelamento na modalidade de loteamento.

Seção IV

Da Modificação do Parcelamento

Subseção I

Disposições Gerais

Art. 107. A modificação do parcelamento do solo consiste na alteração do projeto original de loteamento ou desmembramento que resulte em nova configuração dos lotes, do sistema viário e/ou das áreas públicas, sem prejuízo das ligações viárias existentes e do percentual de transferência destinado a implantação de EUC, ELUP e HIS aplicado no ato de aprovação.

Parágrafo único. A modificação do parcelamento do solo poderá ser feita por meio de remembramento, desdobro, reparcelamento ou pela junção de duas ou mais destas modalidades.

Art. 108. O projeto de modificação de parcelamento deverá cumprir as normas gerais para parcelamento do solo e, a critério do órgão municipal competente, poderá estar sujeito ao cumprimento de diretrizes.

Parágrafo único. No desdobro será admitida desconformidade com os parâmetros de área mínima e dimensões de lotes estabelecidas nesta Lei Complementar, desde que, cumulativamente:



I – a divisa pretendida que já esteja consolidada no prazo mínimo de 05 (cinco) anos anteriores à vigência desta Lei Complementar;

II – seja observado o disposto no inciso II do art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

III – sejam situados na ZUD-3, na ZUD-4 ou na ZAE.

Art. 109. Dentro de 180 (cento e oitenta) dias da publicação da aprovação da modificação de parcelamento do solo, os proprietários dos terrenos modificados deverão submeter ao registro imobiliário a modificação aprovada, sob pena de caducidade.

Subseção II

Do Desdobro e do Remembramento

Art. 110. Para efeito desta Lei Complementar, considera-se:

I – desdobro de lote urbano: a divisão de lote resultante de parcelamento registrado no Cartório de Registro de Imóveis, para formação de novos lotes, sem abertura de novas vias nem prolongamento das vias já existentes;

II – remembramento de lote urbano: a união de dois ou mais lotes contíguos para formação de um único lote em parcelamento registrado no Cartório de Registro de Imóveis, sem abertura de novas vias ou prolongamento de vias existentes.

Parágrafo único. O desdobro e o remembramento não implicam a execução de obras de urbanização ou a transferência de áreas para o Município.

Art. 111. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o remembramento de terrenos situados em Zonas distintas, sem implicar alteração da delimitação das Zonas.

Art. 112. O terreno resultante de qualquer remembramento que inclua gleba será considerado gleba.

Parágrafo único. A ocupação e o parcelamento de terreno resultante da forma de remembramento citada no *caput* deste artigo ficarão sujeitos à transferência de áreas ao Município, conforme disposto nesta Lei Complementar e demais normas aplicáveis.

Subseção III

Do Reparcelamento

Art. 113. Considera-se reparcelamento a alteração do loteamento ou desmembramento aprovado que implique em abertura de nova via de circulação ou alteração das áreas públicas, sem prejuízo do percentual de transferência de áreas para EUC, ELUP e HIS aplicado na aprovação do parcelamento.



Art. 114. A alteração das áreas públicas de que trata o art. 113 dependerá de avaliação sobre as características da área e o atendimento às demandas locais de áreas públicas, assegurando a manutenção ou ampliação da oferta adequada, em quantidade e qualidade, de áreas destinadas a EUC, ELUP e HIS, não podendo comprometer os critérios definidos nesta Lei Complementar para as áreas públicas e a qualidade urbanística do entorno.

§ 1º No reparcelamento de loteamento as áreas públicas para implantação de EUC, ELUP e HIS devem ser mantidas no interior do loteamento de origem ou em terreno adjacente.

§ 2º No reparcelamento de desmembramento as áreas públicas para implantação de EUC, ELUP e HIS podem ser transferidas para local distinto do terreno original, a critério do órgão responsável pelo Parcelamento do Solo.

§ 3º A alteração das áreas públicas poderá ocorrer:

I – mediante Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, nos casos em que ocorra a doação de áreas particulares ou permuta entre áreas públicas;

II – mediante autorização legislativa, nos casos em que haja a necessidade de alienação de áreas públicas.

Art. 115. Os ônus referentes ao reparcelamento ficam a cargo do requerente, sendo que:

I – nos casos de execução de obras, aplica-se o disposto no art. 96 desta Lei Complementar;

II – nos casos de alienação onerosa, o recurso será calculado conforme disposto no art. 105 desta Lei Complementar.

Art. 116. Aplicam-se, no que couber, ao reparcelamento de loteamentos e ao reparcelamento de desmembramentos, as regras previstas nesta Lei Complementar relativas, respectivamente, a loteamento e a desmembramento.

Seção V **Do Condomínio de Lotes**

Art. 117. O condomínio de lotes de que tratam o Código Civil Brasileiro e a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, somente poderá ser instituído mediante aprovação da Administração Pública Municipal.

Art. 118. Considera-se condomínio de lotes a divisão de terreno em partes que são propriedades exclusivas ou unidades imobiliárias destinadas a construção de edificações, e partes que são propriedades comuns dos condôminos, destinada a implantação de vias internas, áreas de manutenção e áreas de convivência e lazer.

§ 1º Para efeito da classificação do empreendimento como condomínio entende-se como vias de circulação interna as vias que não são de uso público, definidas como áreas de uso comum, cuja manutenção é de responsabilidade do condomínio e deverão ser integradas em um sistema que permita o acesso a todas as unidades autônomas do empreendimento sem a utilização do sistema viário público.



§ 2º Nas unidades imobiliárias resultantes do condomínio de lotes não será admitido outro sistema condominial.

§ 3º Aos imóveis resultantes de condomínio de lotes é garantida a autonomia para o licenciamento individual.

§ 4º Será considerado lote cada propriedade exclusiva, cujos limites serão considerados para aplicação dos parâmetros urbanísticos no licenciamento individual da edificação.

§ 5º A implantação de toda a infraestrutura coletiva nas partes que são propriedade comum dos condôminos ficará a cargo do empreendedor.

Art. 119. Na aprovação de condomínio de lotes aplicar-se-ão, no que couber, as normas e parâmetros da legislação urbanística, devendo ser respeitados integralmente os parâmetros urbanísticos das Zonas ou ADE que incidem sobre sua área, observado ainda o seguinte:

I – as dimensões máximas previstas para o condomínio, descontadas as áreas transferidas ao Município, ficam assim definidas:

a) para os condomínios de lotes residenciais e mistos, a área máxima do condomínio é de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);

b) para os condomínios de lotes não residenciais a área máxima do condomínio é de 90.000 m² (noventa mil metros quadrados);

II – não poderá ser gerado um número de unidades imobiliárias superior ao número de unidades residenciais permitido pela quota de terreno por unidade residencial de que trata o art. 132 desta Lei Complementar, a ser aplicada sobre a área condominial, descontadas as áreas a serem transferidas ao Município, quando couber;

III – a área das unidades imobiliárias poderá ser inferior à área do lote mínimo constante do Anexo VIII desta Lei Complementar, observada a quota de terreno por unidade residencial, desde que respeitada a área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados);

IV – as unidades imobiliárias devem ter testada mínima de 5m (cinco metros), respeitada a razão entre profundidade e testada não superior a 6 (seis);

V – todas as unidades imobiliárias devem confrontar-se com pelo menos uma via interna, que deverá ter largura mínima de:

a) 12 m (doze metros) se as unidades forem destinadas ao uso residencial ou misto;

b) 16 m (dezesesseis metros) se as unidades forem destinadas ao uso não residencial;

VI – a aprovação de condomínio de lotes em gleba ou em terreno que contenha gleba fica sujeita a transferência de área ao Município de, no mínimo:

a) 15% (quinze por cento) da área total do terreno, para implantação de EUC e ELUP;

b) 10% (dez por cento) da área total de unidades imobiliárias geradas, para implantação de HIS;

c) A doação de áreas públicas de que tratam os incisos anteriores poderá ser convertida em doação de terrenos destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. O valor do terreno deverá ser calculado proporcionalmente em relação ao valor de terra bruta no condomínio em análise.



VII - no caso de condomínio de lotes em zona onde é vedada a delimitação de ADE de Interesse Social, a área a ser transferida para HIS deverá ser efetivada em outra zona.

§ 1º Além do percentual de transferência previsto no inciso VI deste artigo, poderá ser exigida transferência de área excedente para alargamento ou implantação de via de uso público a ser executada pelo empreendedor.

§ 2º As áreas a serem transferidas ao Município no terreno devem localizar-se fora dos limites da área condominial.

§ 3º Será admitida a implantação de condomínio não residencial com área superior à especificada na alínea “b” do inciso I deste artigo, a critério da CPUR, desde que o terreno já apresente características de confinamento por obstáculos físicos naturais ou não represente barreira física que impeça ou prejudique a continuidade do tecido urbano.

Art. 120. O interessado deverá requerer formalmente a aprovação da Administração Pública Municipal para a instituição de condomínio de lotes.

Parágrafo único. A categoria de uso deve ser informada no projeto e somente pode ser alterada mediante comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido.

CAPÍTULO VII DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Dos Terrenos Passíveis de Ocupação

Art. 121. É permitida a construção em lote ou conjunto de lotes resultantes de parcelamento do solo ou condomínio de lotes situado na Macrozona Urbana, desde que, cumulativamente:

I – esteja registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II – esteja inscrito como imóvel urbano no Cadastro Imobiliário Municipal;

III – tenha testada voltada para via pública oficial ou via interna de condomínio de lotes;

IV – tenha projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal e o respectivo Alvará de Construção.

Art. 122. A ocupação de gleba na Macrozona Urbana deverá observar as condições previstas no artigo anterior e desde que, cumulativamente:

I – a gleba tenha no máximo 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados), no caso de uso residencial, ou 90.000 m² (noventa mil metros quadrados), no caso de uso não residencial;

II – a gleba tenha testada voltada para via pública oficial;

III – a gleba tenha testada mínima de 15 m (quinze metros), respeitada a razão entre testada e profundidade não superior a 6 (seis);

IV – a soma da testada da gleba com as testadas dos imóveis contíguos, parcelados ou ocupados, não ultrapasse a extensão de 300 m (trezentos metros); e



V – sejam transferidos ao Município no mínimo 15% (quinze por cento) da área da gleba, para instalação de EUC, ELUP e/ou HIS, na forma prevista nos arts. 105, 314 e 315 desta Lei Complementar.

§ 1º Será admitida a ocupação de gleba com área superior a 90.000m² para uso não residencial, a critério da CPUR, desde que o terreno já apresente características de confinamento por obstáculos físicos naturais ou não represente barreira física que impeça ou prejudique a continuidade do tecido urbano.

§ 2º Em caso de suposta formação de barreira urbana a ocupação da gleba poderá ser submetida à apreciação da CPUR, com vistas a indicar a reserva de áreas *non aedificandi* para futura implantação de sistema viário ou até mesmo indicar o parcelamento da gleba, como condição para implantação do empreendimento.

§ 3º Havendo interesse público e em conformidade com o planejamento viário do Município, o percentual obrigatório de transferência poderá, a critério da CPUR, ser utilizado para ampliação ou implantação de sistema viário.

§ 4º No caso de via oficial que não atenda aos parâmetros viários vigentes, aplicar-se á o disposto no parágrafo único do art. 76 desta Lei Complementar.

Art. 123. A aprovação de projeto e a concessão de Alvará de Construção ficarão condicionadas ao cumprimento dos parâmetros e critérios estabelecidos nesta Lei Complementar e demais normas de edificação vigentes no Município.

Seção II

Das Áreas *Non Aedificandi*

Subseção I

Disposições gerais

Art. 124. São classificadas como áreas *non aedificandi*:

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

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

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

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

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

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



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

VIII - a faixa de proteção do reservatório de Vargem das Flores, referida nas alíneas “a” e “b” do inciso X do art. 46 desta Lei Complementar;

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

X – todas as calhas aluviais e áreas susceptíveis a enchentes situadas na bacia de Vargem das Flores, que são consideradas áreas *non aedificandi* e de preservação permanente, nos termos do inciso I do art. 44 desta Lei Complementar;

XI – as Áreas de Preservação Permanente em áreas urbanas consolidadas, conforme disposto nos arts. 125 e 126 desta Lei Complementar;

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

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

§ 2º Nas áreas delimitadas por alças de interseções viárias será admitida a implantação de postos de vigilância de serviços públicos.

Subseção II

Da APP em Área Urbana Consolidada

Art.125. Considera-se área urbana consolidada, para fixação de faixas marginais distintas para APP, nos termos do art. 5º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, a área que atenda simultaneamente aos seguintes critérios:

I - estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificadas até a data da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

II - apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;

III - dispor de, no mínimo, 4 (quatro) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) sistema viário;
- b) abastecimento de água potável por sistema público;
- c) esgotamento sanitário dinâmico ligado a sistema público;
- d) distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- e) limpeza urbana e coleta pública de resíduos sólidos.



Art. 126. A definição de faixas marginais em área urbana consolidada distintas daquelas definidas no inciso I do *caput* do art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 será estabelecida em lei municipal específica, ouvido o Conselho Municipal de Meio Ambiente de Contagem - COMAC, com regras que estabeleçam:

I – a não ocupação de áreas com risco de desastres;

II – a observância das diretrizes desta Lei Complementar, do Plano de Saneamento Básico e dos planos de recursos hídricos, de bacia ou de drenagem, se houver; e

III – a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Subseção III

Do Recuo de Alinhamento

Art. 127. Os proprietários de terrenos lindeiros às vias constantes do Anexo VII desta Lei Complementar deverão respeitar o Recuo de Alinhamento - RA, calculado segundo a fórmula $RA = 0,5 (LFV - LV)$, onde:

I – LFV é a largura total da plataforma da via, estabelecida em função de sua categoria de classificação viária, nos termos do Anexo VI desta Lei Complementar, e

II – LV é a largura atual da via, incluindo calçadas.

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

§ 2º A área do recuo de alinhamento deverá ser tratada de modo a viabilizar o alargamento da via.

§ 3º Poderá ser exigido recuo de alinhamento com área distinta da resultante da fórmula constante do *caput* deste artigo, em função de projeto de alargamento da via.

§ 4º Além das vias constantes do Anexo VII desta Lei Complementar, o recuo de alinhamento poderá ser exigido, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, no caso de desmembramento ou ocupação de gleba com frente para via que não apresente os parâmetros mínimos definidos no Anexo VI desta Lei Complementar.

Seção III

Dos Parâmetros da Ocupação do Solo

Subseção I

Dos Coeficientes de Aproveitamento e da Área Edificável no Terreno



Art. 128. Para os terrenos situados no Município de Contagem ficam estabelecidos Coeficientes de Aproveitamento Básico - CAB, Coeficientes de Aproveitamento Máximo - CAM e Coeficientes de Aproveitamento Mínimo - CAMín, cujos valores estão fixados no Anexo VIII desta Lei Complementar ou em normas especiais de ocupação do solo estabelecidos para ADE.

§ 1º O CAB é um parâmetro que incide sobre todos os terrenos situados no Município.

§ 2º O CAM incide somente sobre terrenos situados em zonas ou ADE passíveis dos instrumentos Outorga Onerosa do Direito de Construir e de recepção de potencial construtivo por meio da aplicação da Transferência do Direito de Construir, que estão dispostos, respectivamente, nos Capítulos IV e V do Título III desta Lei Complementar.

§ 3º O CAMín incide somente sobre terrenos situados em zonas ou ADE passíveis do instrumento Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios de que trata o Capítulo II do Título III desta Lei Complementar.

Art. 129. A área máxima que pode ser edificada em um terreno é o potencial construtivo deste, acrescido de seu potencial construtivo adicional, quando aplicável, e das áreas não computáveis no Coeficiente de Aproveitamento.

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

§ 2º Potencial construtivo adicional é a área líquida adicional máxima de construção admitida no terreno mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir e/ou Transferência do Direito de Construir, equivalendo ao produto da área do terreno pela diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Máximo e o Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona ou ADE em que estiver situado.

§ 3º O potencial construtivo e o potencial construtivo adicional serão calculados sobre a área total do terreno, mesmo que nele haja áreas *non aedificandi* e seja exigido recuo de alinhamento.

§ 4º Havendo condições diferenciadas de esgotamento sanitário no interior do terreno, o potencial construtivo deverá se concentrar na porção com melhores condições sanitárias.

Art. 130. Não são computáveis no Coeficiente de Aproveitamento:

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

II – as áreas de circulação horizontal coletiva com largura não superior ao dobro da largura mínima exigida pelo Código de Obras do Município de Contagem para em edificações destinadas ao uso não residencial;

III – as áreas de circulação horizontal coletiva em edificação destinada a o uso residencial;

IV – as áreas de circulação horizontal em edificação destinada a serviços de uso coletivo, definidos no art. 167 desta Lei Complementar;

V – as áreas de circulação vertical coletiva;

VI – as áreas cobertas destinadas a lazer e convivência de uso comum em edificação residencial multifamiliar ou de uso misto cujo pavimento tipo tenha uso exclusivamente residencial;



VII – as áreas destinadas a casa de máquinas, subestação, compartimento para coleta e depósito de resíduos, barrilete, *shaft*, caixa d'água e áreas destinadas a depósito de gás ou materiais de limpeza e instalações sanitárias destinadas à zeladoria;

VIII – guarita com área máxima de 12 m² (doze metros quadrados);

IX – sacadas e varandas balanceadas, quando vedadas externamente apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que não ultrapassem 10% (dez por cento) da área do pavimento;

X – sobreloja que faça parte de loja com pé direito máximo de 6 m (seis metros) situada no primeiro pavimento da edificação e que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da área bruta da loja;

XI – a área coberta utilizada para embarque e desembarque de passageiros, na dimensão mínima definida em diretrizes;

XII – o subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos;

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

a) na edificação destinada exclusivamente ao uso residencial, limitada ao mínimo exigido pela legislação;

b) até 20% (vinte por cento) da área bruta edificada ou até a dimensão mínima exigida para a área de estacionamento destinada a uso não residencial ou misto;

XIV – a área destinada às instalações sanitárias, vestiários e banheiros de uso comum que tenham condições adequadas de acessibilidade e utilização por Pessoa com Deficiência - PCD, nos termos das normas oficiais vigentes;

XV – a área do pavimento de cobertura que não exceda 50% (cinquenta por cento) da área bruta edificada do pavimento pelo qual tenha acesso.

Parágrafo único. As áreas que excederem os limites definidos nos incisos II, VIII, IX, X, XIII, e XV deste artigo serão computadas no Coeficiente de Aproveitamento.

Art. 131. O pavimento com pé direito superior a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) terá sua área computada para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, de acordo com os seguintes critérios:

I – a área será computada uma única vez quando se tratar de:

a) edificação destinada ao uso residencial unifamiliar;

b) primeiro pavimento destinado a uso não residencial, com pé direito de até 6 m (seis metros);

c) edificação destinada a indústria;

d) edificação destinada à atividade específica que, a juízo do órgão municipal competente e mediante a apresentação de justificativa técnica, exija pé direito elevado, para a qual:

1. até o pé direito de 12 m (doze metros) considerar-se-á um pavimento;

2. acima do pé direito de 12 m (doze metros), considerar-se-á um pavimento a mais para cada acréscimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);



II – para as demais situações, considerar-se-á um pavimento a mais para cada acréscimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) no valor do pé direito.

Subseção II

Da Quota de Terreno por Unidade Residencial

Art. 132. Quota de Terreno por Unidade Residencial é a relação entre a área total do terreno e o número máximo de unidades residenciais nele permitido.

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

§ 2º As Quotas de Terreno por Unidade Residencial são as constantes do Anexo VIII desta Lei Complementar.

§ 3º Quando a área do lote registrado for inferior ao valor da Quota de Terreno por Unidade Residencial da Zona ou ADE, a quota passa a ser igual à área do terreno ou lote, observando os seguintes critérios:

I - para valor decimal entre 0,01 e 0,50, inclusive, o valor da Quota será arredondado para o número inteiro imediatamente inferior;

II – para valor decimal entre 0,50 e 1,00 o valor será arredondado para o número inteiro imediatamente superior.

Subseção III

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 133. Em qualquer terreno situado no Município será aplicada a Taxa de Permeabilidade estabelecida no Anexo VIII desta Lei Complementar, definida por zoneamento e bacia hidrográfica onde o terreno estiver situado, a ser cumprida por área permeável do terreno, podendo, em alguns casos, ser substituída por caixa de retenção e/ou piso drenante.

§ 1º A área permeável mínima obrigatória será dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático, podendo nela ser computadas áreas de preservação permanente. (APP).

§ 2º Na área mínima a ser mantida permeável é vedada a pavimentação, a implantação de edificação ou de qualquer elemento construtivo que impeça a infiltração de água no solo.

§ 3º Pelo menos metade da área permeável mínima obrigatória deverá ser vegetada, priorizando vegetação existente;

§ 4º Para lotes menores que 400 m² (quatrocentos metros quadrados), admite-se que a área permeável citada no parágrafo anterior seja dividida em porções não inferiores a 12 m² (doze metros quadrados) cada.



§ 5º Será permitido piso drenante, nos termos do Anexo VIII desta Lei Complementar, conforme permeabilidade atestada pelo fabricante, desde que não se trate de APP.

§ 6º A caixa de retenção citada no *caput* deste artigo deve possibilitar a reserva de, no mínimo, 30 L (trinta litros) de água pluvial por metro quadrado de terreno resultante da aplicação da taxa mínima a ela atribuída e ter piso permeável ou drenante, de modo a retardar ou evitar o lançamento das águas pluviais na rede de drenagem.

§ 7º Na ZPA, na ZUD-1, exceto para lotes menores que 400 m² (quatrocentos metros quadrados), e na Área B da ADE Cultural Sede não será admitida a substituição da área permeável mínima obrigatória pela caixa de retenção ou piso drenante, devendo a área permeável ser locada no terreno, priorizando a manutenção dos maciços arbóreos existentes.

§ 8º Nas Bacias do Arrudas, do Imbiruçu e da Pampulha, exceto bacia do o Bom Jesus, a caixa de retenção será obrigatória nos percentuais mínimos estabelecidos no Anexo VIII desta Lei Complementar.

§ 9º A área permeável mínima obrigatória poderá ser dispensada, a critério do órgão municipal competente, nos casos em que comprovadamente, por meio de parecer técnico, seja desaconselhada a permeabilidade do terreno, visando à sua estabilidade.

§ 10 Dispositivos alternativos para aplicação da Taxa de Permeabilidade, como telhado verde, poderão ser utilizados, desde que regulamentados por ato do Poder Executivo municipal, com base em estudos que garantam sua eficácia, e respeitado o Anexo VIII desta Lei Complementar.

Art. 134. Para efeito de aplicação da Taxa de Permeabilidade, serão descontadas da área do terreno as faixas de domínio público de rodovias e ferrovias e a área do recuo de alinhamento obrigatório.

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

Art. 135. Para empreendimentos de uso residencial multifamiliar a área permeável mínima obrigatória deverá ser cumprida em espaços descobertos e vegetados de uso comum dos condôminos.

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

Subseção IV

Do Afastamento Frontal

Art. 136. É obrigatório o afastamento frontal das edificações, em função da classe das vias onde têm frente, observados os seguintes valores mínimos:

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

II – 4 m (quatro metros), em terrenos com frente para vias com classificação superior às previstas no inciso I deste artigo.

§ 1º Quando exigido recuo de alinhamento o afastamento frontal mínimo obrigatório será de 3 m (três metros), medido a partir do alinhamento recuado.



§ 2º Para a edificação em terreno situado na ADE de Interesse Turístico ou na Macrozona Rural o afastamento frontal mínimo é de 5 m (cinco metros).

§ 3º Poderá ser exigido afastamento frontal de dimensão superior ao estabelecido neste artigo, como medida mitigadora de impacto da atividade a ser instalada na edificação.

Art. 137. Poderão avançar sobre a área do afastamento frontal obrigatório, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade:

I – beiral, limitado a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

II – marquises balanceadas, até o alinhamento, respeitada a altura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em relação à calçada, sendo obrigatória a canalização das águas pluviais e seu lançamento nos dispositivos de drenagem, preferencialmente caixa de retenção;

III – elementos construtivos de acesso à edificação, tais como pórticos e proteção para entrada de pedestres, respeitado o disposto no §1º deste artigo;

IV – elementos construtivos descobertos, tais como pergolados, piscinas e deque;

V – saliências, ressaltos de vigas, pilares e *shafts*, desde que não ultrapassem 0,60m (sessenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada;

VI – prolongamento de varandas balanceadas e vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que não ultrapassem 1,00 m (um metro) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada;

VII – os pavimentos de edificações localizadas na ADE Centralidade, que estejam situados entre 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e 10 m (dez metros) acima da cota altimétrica da calçada lindeira ao alinhamento, em qualquer ponto, desde que o primeiro pavimento respeite o afastamento e seja garantida a continuidade e concordância com a calçada, sendo vedados na área do afastamento frontal muros de divisas laterais e quaisquer outros elementos construtivos, salvo elementos de sustentação com seção não superior a 50 dm² (cinquenta decímetros quadrados);

VIII – as áreas destinadas a estacionamento de veículos ou de uso comum, cuja laje de cobertura se situe em nível inferior à maior cota altimétrica da calçada lindeira ao alinhamento do lote, devendo ser garantida, a continuidade entre a área do afastamento frontal e a calçada;

IX – guaritas, respeitado o disposto no §1º deste artigo;

X – instalação para deposição de resíduos sólidos;

XI – instalação para depósito de gás, respeitado o disposto no §1º deste artigo;

XII – bicicletário, respeitado o disposto no §1º deste artigo.

§ 1º O somatório das áreas definidas nos incisos III, IX, XI e XII não poderá ultrapassar 20% (vinte por cento) da área do afastamento frontal mínimo obrigatório.

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

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



II – seja mantida área para circulação de pedestres do alinhamento à(s) entrada(s) da edificação, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), não coincidente com a área utilizada para as vagas de estacionamento;

III – para o uso não residencial, seja mantida, além da área prevista no inciso II deste parágrafo, faixa para circulação de pedestres adjacente à fachada da edificação, com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), não coincidente com a área utilizada para estacionamento;

IV – sejam respeitadas as normas relativas ao rebaixamento do meio-fio e área permeável na calçada;

V – a calçada não seja utilizada para estacionamento e manobra de veículos.

Subseção V

Dos Afastamentos Laterais e de Fundo e da Altura na Divisa

Art. 138. O afastamento da edificação em relação a cada divisa lateral ou de fundos variará em função do número de pavimentos voltados para a respectiva divisa, com os seguintes valores mínimos:

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

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

III – o equivalente a $2,00\text{m} + 0,30\text{m} \times (\text{n}^\circ \text{ de pavimentos} - 3)$, para os pavimentos acima do terceiro.

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

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

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

a) se $3,50\text{m} < \text{pé direito} \leq 7,00\text{m}$, considera-se como dois pavimentos;

b) se $7,00\text{m} < \text{pé direito} \leq 10,50\text{m}$, considera-se como três pavimentos;

c) e assim sucessivamente, considerando-se mais um pavimento a cada 3,50m;

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

III – não serão computados no número de pavimentos, desde que, em conjunto, representem no máximo 2/3 (dois terços) da extensão da fachada no último pavimento:

a) casa de máquinas;

b) caixa de escada;

c) caixa d'água;



d) pavimento de cobertura;

IV – a laje de cobertura em cujo perímetro externo for prevista a construção de parede com altura superior a 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) será considerada como um novo pavimento, excetuados os casos a que se refere o parágrafo único do art. 141 desta Lei Complementar.

§ 3º No caso de terreno com largura média inferior a 12 m (doze metros), conforme planta cadastral do loteamento, admite-se, para edificação com até 3 (três) pavimentos, o afastamento lateral mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 4º Para efeito de aplicação do §3º deste artigo não será contado o subsolo, observado o disposto no §1º deste artigo.

§ 5º No caso de terreno confrontante com via de pedestre, o afastamento da edificação em relação à divisa entre o terreno e a referida via é considerado afastamento lateral ou de fundo.

§ 6º Para a edificação em terreno situado na ADE de Interesse Turístico ou na Macrozona Rural os afastamentos laterais e de fundo mínimos são de 5 m (cinco metros).

§ 7º No caso de edificação destinada a atividade submetida a diretrizes, podem ser exigidos, a critério dos órgãos responsáveis pelas referidas diretrizes, afastamentos superiores aos estabelecidos nesta Subseção, como medida mitigadora de impacto da atividade.

Art. 139. Podem avançar sobre o afastamento mínimo lateral ou de fundo, respeitados os limites estabelecidos pelo Código Civil Brasileiro,:

I – beirais, saliências, ressaltos de vigas, *shafts*, pilares e jardineiras, desde que não ultrapassem 0,60m (sessenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada;

II – pergolados.

Art. 140. A distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é a soma dos afastamentos laterais mínimos exigidos para cada edificação, exceto:

I – dependências isoladas em edificação não residencial destinada a uma única atividade, para os quais o afastamento será de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II – dependências isoladas de residência unifamiliar.

Parágrafo único. Para efeito do cálculo do afastamento lateral mínimo para cada edificação em relação a outra edificação, no caso de que trata o *caput* deste artigo, considera-se como primeiro pavimento aquele cujo piso apresente o menor desnível em relação ao ponto médio do perfil do terreno natural, tomado no eixo entre as edificações, e limitado ao trecho onde as edificações estão implantadas.

Art. 141. A altura máxima permitida para a edificação na divisa é de 6 m (seis metros), salvo na ADE Centralidade, onde a altura máxima está definida no parágrafo 3º do art. 55 desta Lei Complementar.

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

Subseção VI



Das Áreas para Veículos nas Edificações

Art. 142. As edificações deverão dispor de áreas cobertas ou descobertas para estacionamento e acomodação de veículos e, quando for o caso, faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros, nas dimensões mínimas estabelecidas no Anexo VIII desta Lei Complementar, e em diretrizes.

§ 1º Não se aplicam as exigências expressas no *caput* deste artigo:

I – a residências unifamiliares;

II – a unidade não residencial com área total bruta edificada de até 100 m² (cem metros quadrados), situada em terreno onde exista, além dela, somente uma edificação de uso residencial unifamiliar;

III – a edificação de uso residencial adaptada ao uso não residencial, desde que comprovada a impossibilidade técnica de ampliação do número de vagas destinadas a estacionamento.

§ 2º Para as edificações enquadradas no inciso III do §1º deste artigo nas quais houver acréscimo, a área acrescida deverá atender o disposto no *caput* deste artigo.

§ 3º As áreas de estacionamento e carga e descarga obrigatórias não poderão situar-se em áreas *non aedificandi* definidas no art. 124 desta Lei Complementar.

§ 4º As áreas de estacionamento e carga e descarga não obrigatórias poderão situar-se nas áreas definidas nos incisos I e III do art. 124 desta Lei Complementar, desde que haja autorização dos órgãos ou concessionárias responsáveis.

§ 5º As vagas de estacionamento e carga e descarga mínimas obrigatórias deverão ter acesso livre e independente das demais.

§ 6º Para o uso residencial admitem-se vagas presas, desde que pertencentes às mesmas unidades das vagas livres que as prendem.

§ 7º Nas edificações destinadas a usos ou atividades sujeitas a exigências diferenciadas quanto a áreas para veículos, serão considerados, separadamente, os índices estabelecidos no Anexo VIII desta Lei Complementar para cada categoria de uso ou atividade.

§ 8º Nas edificações de uso misto, o acesso às vagas de estacionamento exigidas para os usos residencial e não residencial poderão ser compartilhados.

Art. 143. Os empreendimentos sujeitos a diretrizes de trânsito e os empreendimentos de impacto podem ser submetidos a regras específicas definidas nas diretrizes, relativas a:

I – exigência de parâmetros superiores àqueles estabelecidos no Anexo VIII desta Lei Complementar;

II – substituição de até 50% (cinquenta por cento) das vagas para veículos de passeio e utilitários por vagas para veículos longos, sem prejuízo da exigência de vagas para carga e descarga dispostas no Anexo VIII desta Lei Complementar;

III - exigência de faixa de acumulação de veículos, de comprimento mínimo de 10 m (dez metros) e área de embarque e desembarque.



Subseção VII

Do *Pilotis*

Art. 144. Nas edificações destinadas a uso misto, os pavimentos destinados ao uso residencial multifamiliar, quando em número superior a cinco, serão obrigatoriamente separados dos demais por *pilotis*.

§ 1º Considera-se *pilotis* o pavimento reservado a área de lazer e convívio de uso comum em edificação de uso residencial multifamiliar ou uso misto, não localizado no subsolo.

§ 2º Não se aplica a exigência do *caput* deste artigo quando o sexto pavimento do uso residencial for o pavimento de cobertura.

§ 3º Admite-se a utilização de no máximo 50% (cinquenta por cento) da área bruta edificada do *pilotis* para estacionamento, desde que as vagas sejam destinadas exclusivamente ao uso residencial.

Seção IV

Dos Conjuntos Residenciais

Subseção I

Disposições Preliminares

Art. 145. A implantação de conjuntos residenciais no Município rege-se pelo disposto nesta Lei Complementar, sem prejuízo da legislação correlata.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei Complementar, consideram-se conjuntos residenciais as edificações de uso residencial multifamiliar ou misto com mais de 48 (quarenta e oito) unidades residenciais, compreendendo:

I – o conjunto residencial horizontal com unidades agrupadas ou isoladas;

II – o conjunto residencial vertical.

Art. 146. Os conjuntos residenciais, ainda que não se configurem como empreendimentos de impacto, estão sujeitos a aplicação de contrapartidas.

Subseção II

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 147. A área máxima dos conjuntos residenciais é de:

I – 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados) para os conjuntos residenciais horizontais com unidades isoladas ou agrupadas;



II – 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) para os conjuntos residenciais verticais.

Art. 148. Os conjuntos residenciais deverão ser implantados em módulos dotados de autonomia quanto às áreas de uso comum e áreas de convívio, de modo a ensejar a formação de condomínios internos com maior independência e menor porte, observado o seguinte:

- I – cada módulo poderá ter, no máximo, 160 (cento e sessenta) unidades residenciais;
- II – o conjunto poderá ter um único acesso à via pública, devendo, neste caso, cada módulo ser interligado à via de circulação interna do conjunto, com entrada independente dos demais;
- III - é obrigatória a destinação das áreas de uso comum na proporção de 3 m² (três metros quadrados) por unidade residencial.
- IV – as áreas de convívio serão vinculadas a cada módulo e às respectivas unidades residenciais, da forma seguinte:
 - a) no mínimo a metade das áreas de convívio obrigatórias deverá situar-se internamente aos módulos;
 - b) o restante das áreas de convívio poderá ser concentrado em uma única área, desde que esta seja acessível a todos os módulos;
- V – as áreas de estacionamento relativas às unidades residenciais de cada módulo deverão situar-se internamente a eles;
- VI – as edificações de módulos distintos deverão guardar, no mínimo, o dobro da distância mínima exigida entre edificações, conforme art. 140 desta Lei Complementar;
- VII – a autonomia dos diversos módulos internos ao conjunto deverá ser marcada por elementos naturais ou construtivos indicados no projeto.

Art. 149. O dimensionamento das vias internas do conjunto deverá respeitar o seguinte:

- I – a largura mínima da pista de rolamento das vias internas é de 6 m (seis metros);
- II – a largura mínima da calçada é de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- III – admitir-se-á estacionamento de veículos junto à pista de rolamento, sem prejuízo das larguras mínimas previstas nos incisos I e II deste artigo;
- IV – a praça de retorno, quando houver, deve apresentar raio de, no mínimo, 10 m (dez metros).

§ 1º Será exigida calçada dos dois lados da pista de rolamento no caso de via de acesso aos módulos, podendo, nas vias internas aos módulos, ser construída calçada em um único lado da pista.

§ 2º Até 1/3 (um terço) das áreas de convívio poderá situar-se em APP, desde que:

- I – a vegetação existente na APP seja preservada, não sendo permitida edificação ou impermeabilização do solo;
- II – a utilização da APP não promova sua degradação ambiental, nos termos do Código Florestal e demais legislações vigentes;
- III – não haja movimentação de terra, a não ser para recuperação da APP, quando for o caso.



§ 3º Nas áreas de estacionamento de veículos, internas ao conjunto ou módulos, é admitida a largura mínima de 5 m (cinco metros) para as vias que não se constituam como vias internas de acesso aos módulos ou destinadas à distribuição de fluxos.

Art. 150. Os parâmetros de afastamento frontal, lateral e de fundos deverão ser respeitados em cada uma das edificações incluídas no conjunto, observado o seguinte:

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

II - o afastamento das edificações do conjunto às divisas laterais ou de fundo do terreno será calculado de acordo com o disposto no art. 138 desta Lei Complementar;

III - para definição do afastamento entre edificações inseridas nos conjuntos deverá ser considerado o disposto no art. 140 desta Lei Complementar.

Subseção III

Das Obrigações do Empreendedor e dos Condôminos

Art. 151. São obrigações do empreendedor do conjunto residencial:

I – executar o conjunto residencial de acordo com o projeto aprovado;

II – instalar a infraestrutura básica do conjunto, compreendendo:

- a) rede de drenagem de águas pluviais;
- b) rede de abastecimento de água potável;
- c) rede de esgotamento sanitário;
- d) rede de energia elétrica e iluminação;
- e) abrigos para resíduos sólidos e materiais recicláveis;

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

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

V – implantar, pavimentar e sinalizar as vias internas de acesso, de veículos e pedestres e o acesso às unidades.

§ 1º Diretrizes para implantação do conjunto residencial poderão definir obrigações adicionais a serem cumpridas pelo empreendedor.

§ 2º A emissão do Habite-se fica condicionada ao atendimento ao disposto nesta Seção.

Art. 152. A manutenção das áreas de uso comum e os serviços de coleta de lixo e segurança internamente ao conjunto residencial são de responsabilidade do condomínio.

Parágrafo único. No caso de conjunto residencial em ZEIS ou ADE de Interesse Social o Poder Público poderá efetuar manutenção de serviços nas áreas de uso comum, assim como os serviços de coleta de lixo.



CAPÍTULO VIII DO USO DO SOLO

Seção I Disposições Preliminares

Art. 153. Ficam estabelecidas as categorias de usos:

I – residencial;

II – não residencial.

Parágrafo único. A coexistência dos usos residencial e não residencial no mesmo terreno configura o uso misto.

Seção II Do Uso Residencial

Art. 154. O uso residencial comporta as subcategorias:

I – Residencial Unifamiliar, caracterizado pela destinação de edificação com uma única unidade residencial no terreno,

II – Residencial Multifamiliar, caracterizado pela destinação de edificação(ões) com duas ou mais unidades residenciais no terreno.

§ 1º O uso residencial multifamiliar poderá estar sujeito à quota de terreno por unidade residencial disposta no art. 132 e no Anexo VIII desta Lei Complementar.

§ 2º O uso residencial é impedido na ZAE-1 e na ZPA-1.

§ 3º Na Cidade Industrial Juventino Dias são admitidos empreendimentos habitacionais de interesse social visando ao reassentamento de famílias oriundas de ZEIS existentes nesse distrito industrial.

§ 4º O conjunto residencial de que trata a Seção IV do Capítulo VII do Título II desta Lei Complementar é impedido na ZAE-2, exceto nos casos previstos no inciso VII do §2º do artigo 55 desta Lei Complementar.

§ 5º O uso residencial multifamiliar com mais de duas unidades fica condicionado à implantação de toda a infraestrutura, às expensas do empreendedor. em especial na ZUD-2.

§ 6º No caso de edificação destinada ao uso residencial multifamiliar não será admitido recalque de esgoto no interior do terreno como solução de esgotamento sanitário.

Seção III Do Uso Não Residencial



Subseção I

Disposições Preliminares

Art. 155. O uso não residencial é constituído por atividades das subcategorias de atividades:

I – agropecuária;

II – indústria (extrativa, de transformação e da construção);

III – comércio atacadista;

IV – comércio varejista;

V – serviço.

Subseção II

Da Classificação das Atividades

Art. 156. A classificação das atividades que configuram o uso do solo não residencial e suas subcategorias estão listadas no Anexo X desta Lei Complementar.

§ 1º A codificação e a denominação das atividades constantes do Anexo X desta Lei Complementar são provenientes da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE.

§ 2º A atividade que não conste nominalmente do Anexo X desta Lei Complementar terá sua classificação, localização admissível e condições de instalação definidas pelo COMPUR, com base nos critérios desta Lei Complementar, até a atualização da CNAE pelo órgão responsável.

§ 3º As atualizações da listagem da CNAE serão integradas ao Anexo X desta Lei Complementar, mediante Decreto do Chefe do Poder municipal, após a definição pelo COMPUR da classificação, localização admissível e condições de instalação das atividades a serem acrescentadas ou modificadas, com base nos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 4º Não são objeto de classificação, definição de localização admissível e de condições de instalação as atividades que não sejam caracterizadas como categorias de uso do solo ou não sejam aplicáveis à realidade do Município de Contagem.

§ 5º A atividade assinalada no Anexo X desta Lei Complementar com a expressão “não se aplica” poderá ser objeto de análise e enquadramento pelo COMPUR.

Art. 157. A localização admissível e as condições de instalação das atividades resultam da classificação destas em função de suas potenciais repercussões no ambiente urbano.

§ 1º A localização admissível das atividades fica ainda submetida a restrições especiais específicas, impostas pelo sistema de zoneamento ou pela classificação viária, que preponderam sobre o critério geral enunciado no *caput* deste artigo, com vistas ao alcance dos objetivos do ordenamento territorial e à formação e preservação de ambiências.



§ 2º A Agricultura Urbana exercida em conformidade com política de agroecologia e segurança alimentar fica permitida em qualquer local do território municipal.

Art. 158. São repercussões negativas das atividades:

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

II – atração de alto número de veículos leves;

III – atração de alto número de veículos pesados;

IV – manuseio ou estocagem de produtos perigosos (produtos tóxicos, venenosos, radioativos, explosivos ou inflamáveis);

V – geração de efluentes em estados sólido ou gasoso (poeira, odores, gases);

VI – geração de efluentes em estado líquido;

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

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

Art. 159. Em função das repercussões no ambiente urbano, os usos não residenciais ficam classificados em:

I – Grupo 1, abrangendo atividades conviventes com o uso residencial, sem restrições por não apresentarem potencial de geração de repercussões negativas;

II – Grupo 2, abrangendo atividades conviventes com o uso residencial, com restrições por apresentarem potencial de geração de incômodos de pouca relevância;

III – Grupo 3, abrangendo atividades causadoras de maior impacto urbanístico ou ambiental e que, por sua natureza, têm potencial de geração de incômodos de maior relevância, bem como de maior atração de veículos e pessoas;

IV – Grupo 4, abrangendo atividades com alto potencial de geração de impactos ambientais, que geram riscos à saúde ou ao conforto da população ou que sejam de difícil compatibilidade com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais.

Subseção III

Do Grupo 1

Art. 160. Em virtude de não produzir impactos negativos ao meio ambiente ou à estrutura urbana, a atividade do Grupo 1 é admitida em todos os locais do território municipal e está isenta das condições de instalação previstas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. A classificação da atividade como Grupo 1 não exime o responsável do cumprimento de todas as exigências da legislação ambiental e demais disposições legais.

Subseção IV



Do Grupo 2

Art. 161. Em razão de seu potencial de gerar impactos potenciais pouco significativos e controláveis com medidas de fácil aplicação, as atividades do Grupo 2 são admitidas, sob condições, em todo o território municipal, salvo atividades que, por sua natureza, são consideradas inapropriadas ou incompatíveis com as características de áreas específicas.

§1º A atividade do Grupo 2 está sujeita a condições de instalação definidas pelo Executivo Municipal, conforme previsto nesta Lei Complementar.

§2º Atividades que gerem incômodo sonoro deverão ser regulamentadas por meio de parâmetro referente ao gradiente em decibéis de som emitido, sendo estes parâmetros arbitrados em legislação específica.

Subseção V

Do Grupo 3

Art. 162. Enquadram-se no Grupo 3:

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

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

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

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

§ 1º As atividades do Grupo 3 ficam impedidas na ZUD, na ZEIS e na ZPA e estão sujeitas a normas mais restritivas de instalação.

§ 2º As atividades do Grupo 3 não podem constituir uso misto com o uso residencial no mesmo terreno.

§ 3º Os impedimentos à localização a que se refere o §1º deste artigo não se aplicam às atividades extrativas, em atendimento ao disposto na Constituição Federal para as atividades de lavra e uso do subsolo.

§ 4º As Atividades de aterro sanitário, cemitério, cremação e sepultamento, por sua natureza e impactos diferenciados, têm impedimentos de localização distintos daqueles definidos no §1º deste artigo.

§5º VETADO

Subseção VI

Do Grupo 4



Art. 163. Enquadram-se no Grupo 4 as atividades com alto potencial de geração de incômodos, que devem ser impedidas na maioria dos locais.

Parágrafo único. As atividades do Grupo 4 são permitidas unicamente na ZAE-1.

Subseção VII

Da Instalação de Atividades Específicas

Art. 164. As atividades indicadas no Anexo X desta Lei Complementar como sujeitas ao disposto neste artigo ficam vedadas em ZUD-1 e ZPA e, quando sua área útil ultrapassar os 500 m² (quinhentos metros quadrados) ou a área total do terreno ultrapassar os 720 m² (setecentos e vinte metros quadrados), também ficam vedadas em terrenos classificados como ZEIS, ZUD-3 e ZUD-4 com testada para vias local e coletora.

Art. 165. Não se aplica o impedimento à localização e as condições de instalação dispostas no Anexo X desta Lei Complementar:

I – às atividades econômicas exercidas por Microempreendedor Individual - MEI, nos termos da legislação federal, desde que o imóvel no qual a atividade licenciada seja utilizada apenas como domicílio fiscal;

II - às atividades executadas em local de terceiros;

III – às atividades de comércio eletrônico, que ficam classificadas como usos do Grupo 1.

Parágrafo único. Considera-se comércio eletrônico ou *e-commerce* ou comércio virtual ou venda não-presencial uma transação comercial feita por meio de equipamento eletrônico ou telemarketing, caracterizado por não haver depósito ou estoque do produto a ser comercializado no local.

Art. 166. Será permitido o exercício de atividade no interior de unidade residencial multifamiliar vertical, de acordo com a Lei nº 2.774, de 22 de setembro de 1995, ou outra lei que a substitua, sem prejuízo das disposições desta Lei Complementar e dos regulamentos relativos ao condomínio.

Art. 167. Os serviços de educação, saúde humana, serviços sociais, artes, cultura, esporte e recreação, administração pública, defesa e seguridade social são considerados Serviços de Uso Coletivo, constituindo-se como as atividades dos agrupamentos "J" e "K" da Tabela VII do Anexo X desta Lei Complementar.

§ 1º VETADO

§ 2º VETADO

Art. 168. As atividades exercidas por meio de produção artesanal ficam isentas de impedimentos quanto à localização, salvo disposições em contrário estabelecidas em diretrizes.

Parágrafo único. Nas Bacias de Vargem das Flores e do Bom Jesus a implantação das atividades exercidas de modo artesanal fica condicionada à não geração de efluentes líquidos



impactantes, exceto quando, a juízo dos órgãos competentes, seja viável a mitigação dos impactos.

Subseção VIII

Das Atividades Auxiliares

Art. 169. São atividades auxiliares aquelas de apoio administrativo ou técnico exercidas no âmbito da empresa, voltadas à criação das condições necessárias para o exercício de suas atividades principal e secundárias e desenvolvidas para serem intencionalmente consumidas dentro da empresa.

§ 1º A atividade auxiliar que funcione no mesmo local da atividade principal ou secundária não será considerada para efeito de classificação ou impedimento de localização, podendo estar sujeita a alguma condição de instalação.

§ 2º A atividade auxiliar que funcione em local separado da atividade principal ou secundária receberá a classificação desta, mas para efeito de instalação serão consideradas as restrições e impedimentos de localização e condições de instalação da atividade auxiliar que efetivamente seja exercida no local.

§ 3º Não se aplica o impedimento à localização previsto no Anexo X desta Lei Complementar, para o comércio atacadista e os serviços de manutenção, serviços de transporte próprio, reparação e instalação, caracterizados como atividades auxiliares, quando vinculados às atividades produtivas correlatas ou ao comércio regularmente licenciado e exercidas no mesmo local.

§ 4º Não se aplica o impedimento à localização previsto no Anexo X desta Lei Complementar para atividades de apoio, beneficiamento e refino, caracterizadas como atividades auxiliares, quando vinculadas às atividades de extração mineral correlatas regularmente instaladas e exercidas no mesmo local.

Art. 170. A atividade caracterizada como Central de Distribuição - CD será classificada como atividade auxiliar da atividade principal ou secundária com a qual se relaciona e ficará condicionada às Diretrizes de Trânsito e Ambientais.

Parágrafo único. Entende-se por Central de Distribuição - CD a atividade relacionada à armazenagem, caracterizando-se como depósito de mercadorias de estabelecimentos comerciais, industriais ou de serviços, para futura distribuição para as unidades da atividade principal.

Subseção IX

Das Diretrizes para Instalação dos Usos

Art. 171. As condições de instalação indicadas no Anexo X desta Lei Complementar serão definidas em diretrizes de trânsito ou em diretrizes ambientais.



§ 1º Quando a atividade se enquadrar como empreendimento de impacto, ficará sujeita a Diretrizes para Empreendimento de Impacto - DEI, de que trata o art. 181 desta Lei Complementar, sendo então dispensadas das Diretrizes Ambientais e de Trânsito.

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

Art. 172. As Diretrizes de Trânsito definirão as condições de instalação das atividades de forma suplementar aos parâmetros definidos nesta Lei Complementar, a serem implementadas pelo empreendedor, no que se refere ao sistema viário, acessos, estacionamentos, carga e descarga, movimentação de pedestres, veículos leves e de carga e utilização de transporte coletivo.

§ 1º As diretrizes de trânsito compreenderão, no mínimo:

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

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

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

IV – demais medidas necessárias para adequar o exercício da atividade à infraestrutura viária existente.

§ 2º Os empreendimentos sujeitos às Diretrizes de Trânsito deverão ser objeto de análise dos impactos viários, que deverão ser mitigados às expensas do interessado.

Art. 173. As diretrizes ambientais indicarão as medidas a serem implementadas pelo empreendedor, no sentido de mitigar ou eliminar as repercussões negativas do empreendimento, no que se refere ao impacto ambiental da atividade ou da construção.

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

§ 2º As diretrizes ambientais compreenderão, no mínimo:

I - a verificação da existência de nascentes e cursos d'água permanentes ou intermitentes, APP, áreas de proteção ambiental e vegetação legalmente protegida, bem como as orientações, normas e determinações para estas áreas;

II – os aspectos relativos à movimentação de terra, condições geológicas e contaminação do solo;

III – os aspectos relativos à drenagem e ao saneamento;

IV – os aspectos relativos aos efluentes líquidos e resíduos sólidos, se for o caso;

V – os aspectos relativos à contaminação do ar, ruídos e outros poluentes, se for o caso.

§ 3º O exame do processo para emissão de diretrizes ambientais poderá resultar na explicitação da exigência de licenciamento ambiental da atividade, nos termos da legislação pertinente.



§ 4º Além do disposto no Anexo X desta Lei Complementar, ficarão submetidas as diretrizes ambientais:

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

II – atividades que causem incômodo à vizinhança ou danos ao meio ambiente, conforme recomendação do COMAC;

III - a instalação ou permanência, na Bacia de Vargem das Flores, de qualquer atividade classificada como uso do Grupo 2 ou 3 que não seja classificada como Empreendimento de Impacto.

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

Subseção X

Dos Usos Desconformes

Art. 174. Para os efeitos desta Seção aplicam-se os seguintes conceitos:

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

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

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

Art. 175. É admitida a permanência do uso desconforme de atividade efetivamente instalada, ainda que mude seu titular ou a razão social da empresa, nas seguintes hipóteses:

I – uso desconforme legalmente constituído e regularmente instalado até que esta Lei Complementar entre em vigor;

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

a) a atividade obtenha o Alvará de Licença de Localização e Funcionamento mediante cumprimento das diretrizes pertinentes e prestação de contrapartida ao Poder Público, a ser definida por ato do Poder Executivo;

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

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



§ 2º O uso desconforme classificado como Grupo 4, que não tenha licença ambiental ou não tenha cumprido condicionantes, terá o prazo de 6 (seis) meses para se transferir para outro endereço em que seja permitida a atividade.

§ 3º No caso de atividade ainda não instalada em edificação aprovada especificamente para seu funcionamento, que ficará impedida no local em função desta Lei Complementar, poderá ser emitido o Alvará de Licença de Localização e Funcionamento como uso desconforme, aplicando-se as disposições desta Subseção.

§ 4º No caso de que trata o §3º deste artigo, se o processo de aprovação de projeto estiver protocolizado em data anterior à de publicação desta Lei Complementar, mas não estiver concluído, a emissão do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento ficará condicionada à aprovação do projeto arquitetônico para a finalidade específica da atividade desconforme com a legislação vigente.

Art. 176. Havendo interrupção da atividade, não será admitido instalar outro uso desconforme no local.

§ 1º No caso de edificação aprovada antes da entrada em vigor desta Lei Complementar, com destinação específica a atividade desconforme, ainda que tenha sido interrompida, será admitida a reinstalação da mesma ou sua substituição por outra atividade de mesma subclasse ou classe, conforme definição da CNAE-Fiscal, desde que sejam realizadas as medidas mitigadoras das repercussões negativas.

§ 2º Havendo baixa da pessoa jurídica detentora do direito de permanência como uso desconforme, não se admitirá a continuidade do uso desconforme por outra pessoa jurídica.

Art. 177. A edificação ocupada por uso desconforme não poderá receber ampliações, exceto aquelas que sejam consideradas indispensáveis à segurança e higiene da edificação e das propriedades vizinhas ou resultem em redução da incomodidade do uso ou em melhoria das condições ambientais.

Seção IV

Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 178. Empreendimentos de Impacto são aqueles, públicos ou privados, que possam sobrecarregar a infraestrutura instalada, provocar alterações sensíveis na estrutura urbana ou repercussão socioambiental significativa, alterando os padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança e do espaço natural circundante.

Art. 179. Os Empreendimentos de Impacto enquadram-se em Categoria 1 e Categoria 2, de acordo com sua localização e seu porte, na forma do Anexo XI desta Lei Complementar.

§ 1º O conjunto residencial que estiver situado em terreno contíguo ou adjacente a outro de mesma natureza poderá ser considerado empreendimento de impacto, a critério do Grupo Técnico Multidisciplinar - GTM, se o total de unidades habitacionais dos conjuntos em questão se enquadrar no Anexo XI desta Lei Complementar.

§ 2º Não serão considerados Empreendimentos de Impacto:



I – as atividades auxiliares do Empreendimento de Impacto, prestadas por terceiros e dentro da mesma unidade construtiva, salvo se elas próprias forem classificadas como empreendimento de impacto, sem prejuízo das condições de instalação impostas para elas previstas no Anexo X desta Lei Complementar;

II – os serviços de uso coletivo implantados pelo Poder Público ou por sua determinação;

III – os empreendimentos instalados até a vigência da Lei nº 3015, de 15 de janeiro de 1998;

IV – os empreendimentos instalados ou a instalar nas dependências existentes da CEASA Minas.

§ 3º As ampliações de empreendimentos realizadas após entrada em vigência da Lei nº 3015, de 15 de janeiro de 1998, serão avaliadas conforme o conceito de empreendimento de impacto existente nesta Lei Complementar.

Art. 180 Não serão admitidos empreendimentos de impacto:

I - de uso residencial na ZUD-1, na ZUD-2 nas Bacias de Vargem das Flores e do Bom Jesus, na ZEIS, na ZPA-2 e na ZPA-3;

II – de uso não residencial na ZUD-1, na ZEIS, na ZPA-2 e na ZPA-3.

§ 1º Para as zonas citadas no inciso I deste artigo considera-se empreendimento de impacto de uso residencial aquele com:

I – mais de 16 (dezesesseis) unidades habitacionais no caso de ZUD-1, ZUD-2 nas Bacias de Vargem das Flores e do Bom Jesus, ZEIS-1, ZPA-2 e ZPA-3;

II – mais de 96 (noventa e seis) unidades habitacionais no caso de ZEIS-2.

§ 2º Não se aplicam às ZEIS os limites de número de unidades habitacionais estabelecidos no § 1º deste artigo no caso de empreendimentos habitacionais de interesse social promovidos pelo poder público.

§ 3º Para as zonas citadas no inciso II deste artigo considera-se empreendimento de impacto de uso não residencial aquele com área construída maior que:

I – 3.000 m² (três mil metros quadrados), nos casos de ZUD-1, ZPA-2 e ZPA-3;

II - 1.000 m² (mil metros quadrados), no caso de ZEIS-2;

III – 500 m² (quinhentos metros quadrados), no caso de ZEIS-1.

§ 4º Não se aplicam à ZEIS os limites de área estabelecidos nos incisos II e III do §3º deste artigo no caso de serviços de uso coletivo vinculados a empreendimentos públicos.

§ 5º Para a ZPA-2 e ZPA-3, o empreendimento não residencial que for convergente com a finalidade da zona, ainda que tenha área construída maior que 3.000 m² (três mil metros quadrados), poderá ser autorizado pelo COMPUR, que definirá as diretrizes para sua implantação, de modo a eliminar quaisquer prejuízos para a vegetação existente e/ou para os atributos naturais da paisagem.

Art. 181. Os Empreendimentos de Impacto estão sujeitos ao atendimento das Diretrizes para Empreendimentos de Impacto - DEI, que definirão as condições de instalação e funcionamento e a indicação das medidas mitigadoras dos impactos negativos e potencializadoras dos impactos positivos, a serem implementadas pelo empreendedor.



§ 1º As DEI serão subsidiadas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV de que trata o Capítulo VI do Título III desta Lei Complementar.

§ 2º As DEI poderão exigir condições de instalação e parâmetros adicionais àqueles previstos pela legislação.

§ 3º Em caso de impossibilidade de mitigação de impacto do empreendimento, poderá ser exigida contrapartida a ser aplicada na área de influência do empreendimento, que poderá ser efetivada mediante execução de obras ou serviços de interesse público a serem definidos nas DEI ou revertida em depósito financeiro destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.

§ 4º As DEI terão prazo de validade de 1 (um) ano a partir da data de sua emissão.

§ 5º As DEI constituem condição obrigatória para o protocolo do projeto arquitetônico para fins de aprovação ou regularização de empreendimento de impacto.

§ 6º A obtenção do Habite-se e do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento de empreendimento de impacto dependerão do cumprimento pelo empreendedor das diretrizes de que trata o *caput* deste artigo.

§ 7º Dar-se-á publicidade aos empreendimentos protocolizados, às DEI emitidas, à implantação das medidas mitigadoras e aplicação dos recursos das contrapartidas exigidas, inclusive no local dos empreendimentos.

Art. 182. Os Empreendimentos de Impacto serão analisados pelo Grupo Técnico Multidisciplinar - GTM.

§ 1º No caso de empreendimento enquadrado na Categoria 1, as DEI serão definidas pelo GTM.

§ 2º No caso de empreendimento enquadrado na Categoria 2, as DEI serão propostas pelo GTM e submetidas a aprovação do COMPUR.

§ 3º Para os empreendimentos de Categoria 2, além da pesquisa de percepção da população prevista no EIV, o COMPUR poderá exigir Audiências Públicas ou outros mecanismos de participação popular.

Art. 183. A critério do GTM, poderão ser dispensados da apresentação do EIV, sem prejuízo da aplicação das medidas mitigadoras, contrapartidas ou sanções por irregularidades, os Empreendimentos de Impacto da Categoria 1 que se enquadrem em uma das situações abaixo:

I – os empreendimentos de impacto instalados ou a instalar nos distritos industriais Cidade Industrial Coronel Juventino Dias, Cinco, Cincão, Distrito Industrial Riacho das Pedras, Distrito Industrial Dr. Helio Pentagna Guimarães e bairro do Comércio;

II – edificação aprovada sujeita a ampliação, cuja soma das áreas aprovadas e não aprovadas a caracterize como empreendimento de impacto, desde que a ampliação, isoladamente, não se caracterize como empreendimento de impacto e seja menor que 50% (cinquenta por cento) da área aprovada;

III – ampliação dos empreendimentos contemplados por DEI emitidas e não cumpridas.

IV – empreendimento que tenha obtido licenciamento ambiental em esfera Estadual.

§ 1º Os casos que se enquadrem nos critérios estabelecidos no *caput* deste artigo poderão ser dispensados após avaliação da situação da empresa e de seu histórico junto à administração



pública, relativo a cumprimento de suas obrigações, compromissos, condicionantes e afins, bem como da existência ou não de impactos relativos a suas atividades e ao seu funcionamento no Município.

§ 2º Ainda que dispensados da apresentação do EIV, o GTM emitirá as DEI onde serão indicadas as medidas mitigadoras e/ou contrapartidas.

§ 3º Ainda que dispensados da apresentação do EIV, o GTM poderá solicitar informações complementares, ou estudos específicos, antes da emissão das DEI.

§ 4º Para os casos previstos no inciso III deste artigo as DEI não cumpridas poderão ser reavaliadas e alteradas.

Art. 184. Ficará a critério do COMPUR a análise dos casos omissos referentes a esta Seção.

CAPÍTULO IX

DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS NORMAS DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Seção I

Disposições Preliminares

Art. 185. Constitui infração a ação ou a omissão que configure inobservância às disposições desta Lei Complementar, de seu regulamento ou de normas técnicas complementares.

Parágrafo único. A infração ao disposto na legislação urbanística municipal implica a imposição de penalidades ao agente que lhe der causa.

Art. 186. Será considerado infrator todo aquele que cometer, mandar, constranger, induzir, coagir ou auxiliar alguém a praticar infração, a saber:

I – o proprietário do imóvel e/ou seu possuidor, quando for o caso;

II – o responsável pela construção;

III – o responsável legal por atividade econômica;

IV – o responsável pelo parcelamento do solo;

V – o responsável pela comercialização de lote oriundo de parcelamento do solo irregular;

VI – o responsável pela divulgação comercial de lote oriundo de parcelamento do solo irregular.

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

§ 2º Responderá solidariamente com o infrator aquele que, de qualquer modo, concorrer para a prática da infração ou dela se beneficiar.

§ 3º O município é responsável pela veracidade das informações por ele prestadas ao Poder Público municipal.



§ 4º O munícipe deverá permitir e possibilitar ao agente fiscal do Executivo, no exercício de sua função, a vistoria em seu imóvel.

§ 5º Sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas previstas, o Poder Executivo poderá apresentar denúncia ao Conselho Regional profissional competente, em caso de constatação de incapacidade técnica ou inidoneidade moral do profissional infrator.

Art. 187. O cometimento de infração, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, sujeitará o infrator às seguintes penalidades:

I – multa simples;

II – multa diária;

III – embargo;

IV – interdição;

V – apreensão de máquinas, instrumentos, equipamentos, produtos ou veículos de qualquer natureza utilizados na infração, ainda que de propriedade de terceiro;

VI – cassação da licença;

VII – demolição;

VIII – desfazimento do parcelamento irregular do solo;

IX – recomposição ou compensação do dano causado;

X – suspensão parcial ou total de empreendimento, parcelamento irregular do solo ou atividade;

XI – outras medidas administrativas cabíveis.

§ 1º As infrações previstas neste artigo não excluem as estabelecidas no âmbito da competência dos demais entes federativos, nem aquelas inerentes às normas da Administração Pública.

§ 2º As penalidades e os valores das multas aplicáveis às infrações relativas à inobservância das normas de parcelamento, ocupação e uso do solo são as estabelecidas no Anexo XII desta Lei Complementar.

§ 3º Quando o infrator praticar duas ou mais infrações simultâneas serão aplicadas, cumulativamente, as penalidades pertinentes.

§ 4º O cometimento de infração implica a emissão de notificação prévia, obrigando o infrator a sanar a irregularidade dentro do prazo nela fixado, salvo quando se tratar de dano ambiental e/ou urbanístico irreparável ou disposição legal em contrário, sendo dispensada a notificação prévia nestes casos.

§ 5º As penalidades previstas no Quadro 1 do Anexo XII desta Lei Complementar poderão ser aplicadas cumulativamente e sem observância de ordem, quando constatadas as infrações previstas no referido quadro.

§ 6º Descumprido o prazo determinado no auto de infração, poderá o Executivo realizar as obras ou as intervenções necessárias para fazer cessar a irregularidade ou reparar o dano, sendo o custo respectivo acrescido da taxa de administração, ressarcido pelo proprietário, sem prejuízo das sanções cabíveis.



§ 7º A aplicação das penalidades previstas, bem como o pagamento da multa, não obsta a continuação da ação fiscal e não isenta o infrator da obrigação de corrigir as irregularidades apontadas ou de reparar o dano resultante da infração.

Art. 188. Considera-se reincidência o cometimento da mesma infração, pela mesma pessoa física ou jurídica, dentro do prazo de 12 (doze) meses, contados da última autuação, ainda que tenha sido sanada a irregularidade inicial.

Parágrafo único. Em se tratando de execução de obra ou de parcelamento irregular caracterizará reincidência mesmo que as infrações sejam praticadas em locais diversos.

Art. 189. Para fins do disposto nesta Lei Complementar, os prazos serão computados em dias corridos, não se interrompendo nos feriados e nos dias em que o órgão competente não funcionar.

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

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

Art. 190. Persistindo a irregularidade depois de decorrido o prazo para sua correção, extingue-se, independentemente de declaração da autoridade competente, o direito do infrator de obstar a exigência da penalidade, salvo se provar que não realizou a correção por justa causa.

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

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

Seção II

Do documento de Autuação e da Defesa

Art. 191. O agente que der causa à infração ou que, de qualquer modo, concorrer para a sua prática ou dela se beneficiar será intimado mediante a entrega do documento de autuação a ele, ao seu representante legal ou ao seu preposto, pessoalmente, por via postal com aviso de recebimento ou por edital.

§ 1º A assinatura do documento fiscal não constitui formalidade essencial à sua validade e não implica confissão, e a sua recusa não agrava a penalidade a ser aplicada.

§ 2º A autuação será publicada no Diário Oficial de Contagem – DOC, quando o munícipe, seu representante legal ou preposto não forem encontrados, consumando-se a intimação na data da publicação.

Art. 192. A defesa ou o recurso contra a autuação fiscal será recebido e julgado, respectivamente, pela Junta de Julgamento de 1ª Instância ou pela Junta de Recursos de 2ª Instância, pertinentes ao órgão responsável pelo desenvolvimento urbano no Município.

§ 1º A interposição de defesa ou recurso suspende o prazo para pagamento da multa, mas não o curso da ação fiscal respectiva.



§ 2º O prazo para apresentação de defesa é de 15 (quinze) dias, salvo disposição legal em contrário.

Art. 193. Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, será cobrada a multa pelo órgão competente.

Art. 194. A multa simples será aplicada à pessoa física ou jurídica de direito privado:

I – que obstar ou dificultar ação fiscalizadora; e/ou

II – nas hipóteses estabelecidas no Anexo XII desta Lei Complementar.

§ 1º Os valores das multas simples serão atualizados anualmente, no primeiro dia útil do ano, com base na variação do Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV acumulado no ano anterior.

§ 2º A multa aplicada deverá ser paga no prazo de 30 (trinta) dias da data da sua aplicação, sob pena de ser inscrita em dívida ativa e encaminhada para a Procuradoria-Geral do Município providenciar a execução fiscal, com as cominações legais, ressalvada a suspensão da multa em caso de recurso.

Art. 195. A multa diária será aplicada sempre que o cometimento da infração se prolongar no tempo e será computada até que o infrator comprove a regularização da situação à autoridade competente.

Parágrafo único. O valor da multa diária será de 5% (cinco por cento) do valor da multa simples aplicada ao infrator.

Art. 196. Em caso de primeira e segunda reincidência, a multa simples será aplicada, respectivamente, em dobro e em triplo em relação aos valores previstos no Anexo XII desta Lei Complementar.

Art. 197. Estarão sujeitas a embargo, sem prejuízo de multa, as obras executadas em desacordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar.

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

§ 2º Durante o embargo, somente poderão ser executadas as obras necessárias à garantia da segurança e à regularização da obra e/ou serviço, mediante autorização do Executivo.

§ 3º A desobediência do auto de embargo acarretará ao infrator a aplicação de multa.

§ 4º O embargo persistirá até que seja regularizada a situação que o provocou.

Art. 198. Estarão sujeitas a interdição, sem prejuízo de multa, as obras e atividades em desacordo com as disposições desta Lei Complementar.

§ 1º A interdição persistirá até que seja regularizada a situação que a provocou.

§ 2º A desobediência ao auto de interdição acarretará ao infrator a aplicação de multa.

§ 3º Será garantido o acesso ao local para regularização da situação ou retirada de produto ou equipamento não envolvido na infração, mediante autorização do Executivo.

Art. 199. A apreensão consiste na tomada de máquinas, instrumentos, equipamentos, produtos ou veículos do infrator ou de terceiro, com o objetivo de interromper a prática da infração ou servir como prova material da mesma.



Art. 200. A cassação das licenças urbanísticas consiste na anulação do documento licenciador emitido.

Art. 201. A demolição, total ou parcial, será imposta conforme estabelecido no Anexo XII desta Lei Complementar.

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

Art. 202. A recomposição do dano causado será analisada considerando as peculiaridades do caso concreto.

Art. 203. A suspensão parcial ou total de empreendimento, parcelamento do solo ou atividade ocorrerá nas hipóteses estabelecidas no Anexo XII desta Lei Complementar.

Art. 204. A constatação de loteamento clandestino em andamento ou concluído acarretará, sem prejuízo das penalidades previstas no Anexo XII desta Lei Complementar, o envio do ocorrido à Procuradoria-Geral do Município para apuração da responsabilidade administrativa, civil e criminal.

Art. 205. Aplicam-se às infrações previstas nesta Lei Complementar, no que couber, as regras de aplicação de penalidades previstas na Lei Complementar nº 55, de 2008 - Código de Obras do Município e na Lei Complementar nº 190, de 2014 - Código de Posturas do Município.

TÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 206. São instrumentos de implementação do Plano Diretor, visando ao cumprimento das funções sociais da cidade e da função social da propriedade no Município, fomentar processos de proteção, requalificação e dinamização de espaços urbanos e promover uma distribuição mais justa de ônus e benefícios do processo de urbanização e de ocupação da cidade:

I – leis municipais que regulamentam e complementam o Plano Diretor;

II – Planos Plurianuais, Leis de Diretrizes Orçamentárias e orçamentos anuais, que deverão contemplar as prioridades definidas nesta Lei Complementar;

III – instrumentos de política tributária municipal, que além de seu aspecto fiscal e tributário deverão cumprir função complementar aos instrumentos urbanísticos, visando a favorecer o cumprimento de objetivos e diretrizes definidos nesta Lei Complementar;

IV – demais instrumentos previstos no art. 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º Para a consecução dos objetivos da política de desenvolvimento urbano do Município serão aplicados, sem prejuízo de outros previstos em legislação federal, estadual e municipal, os seguintes instrumentos:



- I – Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- II – Direito de Preempção;
- III – Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC;
- IV – Transferência do Direito de Construir - TDC;
- V – Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- VI – Operação Urbana Consorciada - OUC;
- VII – Consórcio Imobiliário;
- VIII – Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;
- IX – Pagamento por Serviços Ambientais.

§ 2º A Administração Pública Municipal deverá dar publicidade às informações e aos atos relativos à aplicação dos instrumentos urbanísticos de que trata este Título.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 207. Ficam instituídos os seguintes instrumentos, que são de aplicação sequencial e incidem sobre o solo urbano não utilizado ou subutilizado visando a coibir a retenção especulativa de imóvel urbano e cumprir a função social da propriedade:

- I – parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- II – IPTU progressivo no tempo;
- III – desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 208. O Poder Executivo municipal poderá impor a ordem de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não utilizado ou subutilizado situado em ZUD-4, na ZAE ou na ADE de Interesse Social delimitadas nos Anexos III e IV desta Lei Complementar, observados os requisitos para sua instituição constantes da legislação federal.

Art. 209. Para os efeitos de aplicação dos instrumentos do parcelamento e edificação compulsórios, consideram-se:

- I – não utilizados, a gleba não parcelada, o lote não edificado ou a edificação não utilizada;
- II – subutilizado, o lote ocupado em que a área total edificada seja inferior àquela permitida legalmente por meio da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Mínimo - CAMín.

§ 1º Não se considera subutilizado o lote que se enquadre na condição indicada no inciso II deste artigo cuja área não edificada seja essencial à execução da atividade nele instalada.

§ 2º Os instrumentos do parcelamento ou edificação compulsórios não incidirão nos casos de:



I – gleba ou lote onde haja impossibilidade técnica de implantação de infraestrutura de saneamento, de energia elétrica ou de sistema de circulação;

II – gleba ou lote com impedimento ou restrição de ordem legal;

III – lote cujo proprietário seja pessoa física e não possua outro imóvel no Município.

Art. 210. Para os efeitos de aplicação do instrumento de utilização compulsória considera-se como não utilizada a edificação totalmente desocupada e que atenda a uma das seguintes condições:

I – esteja sem uso comprovado há 2 (dois) anos ou mais;

II – caracterize-se como obra paralisada cujo proprietário não possua licença de construção em vigor e não tenha obtido a certidão de Baixa e Habite-se.

Parágrafo único. A utilização compulsória não incidirá no caso de edificação cujo proprietário seja pessoa física e não possua outro imóvel no Município, fazendo-se provar por certidões fiscais municipais e certidões das serventias cartoriais competentes.

Art. 211. As prioridades de aplicação dos instrumentos de que trata este Capítulo deverão ser definidas pelo Executivo Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR.

Art. 212. Os proprietários dos imóveis subutilizados ou não utilizados passíveis de aplicação dos instrumentos de que trata este Capítulo serão notificados pela Administração Pública Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º Serão suspensas quaisquer isenções ou reduções do IPTU incidentes sobre o imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 2º Caberá recurso ao COMPUR, em face da notificação prevista no *caput* deste artigo, observados a forma e os prazos estabelecidos em regulamento.

Art. 213. Os proprietários de imóveis sujeitos à aplicação dos instrumentos de que trata este Capítulo observarão os seguintes prazos e condições:

I - a partir do recebimento ou da publicação da notificação para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ou da decisão de indeferimento do recurso, se for o caso:

a) dois anos, para protocolizar o projeto de parcelamento do solo na Prefeitura Municipal de Contagem;

b) um ano, para protocolizar o projeto de edificação na Prefeitura Municipal de Contagem;

c) um ano, para efetivar a utilização compulsória;

II – no caso de parcelamento compulsório, os seguintes prazos contados da emissão do alvará de urbanização:

a) dois anos, para início das obras do empreendimento;

b) quatro anos, para conclusão das obras do parcelamento;

III - no caso de edificação compulsória, os seguintes prazos, contados da emissão do alvará de construção:



a) um ano para início das obras;

b) três anos para a conclusão das obras de edificação, seguida da obtenção da certidão de baixa de construção.

§ 1º A transmissão do imóvel, por ato *intervivos* ou *causa mortis*, posterior à data do recebimento ou da publicação da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção ou suspensão de quaisquer prazos.

§ 2º Na hipótese de o imóvel considerado subutilizado ou não utilizado apresentar situação de desconformidade com critérios de salubridade, habitabilidade ou segurança que impeça a observância do disposto na alínea “c” do inciso I deste artigo, será concedido ao proprietário do imóvel:

I – seis meses para apresentação de projeto de regularização do edifício;

II – um ano para adequação da edificação aos critérios da legislação vigente.

Art. 214. Descumpridas as obrigações, os prazos e as etapas para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel notificado, a Administração Pública Municipal procederá à aplicação do IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota incidente sobre o valor venal do imóvel pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

Parágrafo único. A alíquota a ser aplicada a cada ano será igual a 2 (duas) vezes aquela prevista no ano anterior, respeitado o limite máximo de 15% (quinze por cento).

Art. 215. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Poder Público municipal poderá, alternativamente:

I – manter a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação;

II – proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, conforme o disposto na legislação federal.

Art. 216. Em qualquer etapa de aplicação dos instrumentos de que trata este Capítulo sobre determinado imóvel, o Poder Público municipal poderá constituir consórcio imobiliário com seu proprietário como forma de viabilizar o cumprimento da função social da propriedade.

CAPÍTULO III DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 217. Fica instituído o Direito de Preempção, que confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares para atendimento de uma ou mais das seguintes finalidades:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;



V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários - EUC e de espaços livres de uso público - ELUP, de acordo com as definições desta Lei Complementar;

VI – criação de parques, unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;

VII – proteção do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município.

Art. 218. O direito de preempção poderá ser aplicado em todo o território municipal, em áreas a serem delimitadas por lei municipal na forma prevista na Seção VIII do Capítulo II da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 1º As áreas situadas na ZPA-1, na ADE de Interesse Social e na ADE Cultural das Pedreiras delimitadas nos mapas dos Anexos III e IV desta Lei Complementar, ficam sujeitas à aplicação do Direito de Preempção a partir da data de publicação desta Lei Complementar.

§ 2º O Direito de Preempção fica assegurado durante seu prazo de vigência, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§ 3º Para as áreas citadas no §1º deste artigo, fica definido o prazo de vigência de 5 (cinco) anos contados a partir da edição desta Lei Complementar.

Art. 219. A aplicação do Direito de Preempção em determinado imóvel urbano dar-se-á de acordo com os seguintes procedimentos e condições:

I – o proprietário do imóvel deverá notificar sua intenção de aliená-lo para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em adquiri-lo;

II – à notificação mencionada no inciso anterior será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

III – o Município fará publicar, no Diário Oficial do Município e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada;

IV – transcorridos 30 (trinta) dias sem manifestação do Município, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada;

V – concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

Parágrafo único. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada será nula de pleno direito, hipótese em que o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor que for mais baixo entre aquele constante na base de cálculo do IPTU, o valor indicado na proposta apresentada e o valor da alienação realizada.

CAPÍTULO IV

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 220. A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC é o instrumento por meio do qual se permite o direito de construir acima do potencial construtivo do terreno dado pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB até o limite do potencial construtivo determinado pelo



Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM, mediante contrapartida financeira a ser paga pelo proprietário ao Município.

§ 1º A OODC será aplicada na ZUD-4, na ZAE e na ADE Centralidade.

§ 2º O valor do CAM nas Zonas passíveis da OODC é o indicado no Anexo VIII desta Lei Complementar.

Art. 221. O valor da contrapartida (C) da OODC é calculado pela aplicação da fórmula $C = 0,15 \times At \times V \times (CAP - CAB)$, onde At é a área do terreno em metros quadrados, V é o valor venal do metro quadrado do terreno, CAP é o Coeficiente de Aproveitamento praticado no projeto e CAB é o Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno.

§1º O valor do metro quadrado para cálculo do valor final da contrapartida terá como referência a planta de valores genéricos utilizada para cálculo do IPTU.

§2º O pagamento da contrapartida poderá ser parcelado da seguinte forma:

I - pagamento de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da contrapartida antes da emissão do Alvará de Construção; e

II - parcelamento do valor restante em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, observado, no que couber, o disposto no Código Tributário do Município de Contagem (CTM), com relação a parcelamento de débito de qualquer natureza para com a Fazenda Pública Municipal.

§3º A forma de parcelamento prevista neste artigo aplica-se também à regularização de edificações.

Art. 222. O valor da contrapartida (C) da OODC poderá ser reduzido nos casos de:

I - edificações que se instalarem em área delimitada como ADE Centralidade e forem destinadas a uso misto condizente com a ambiência prevista para a centralidade, para as quais o valor da contrapartida (C) da OODC será calculado pela aplicação da fórmula $C = 0,10 \times At \times V \times (CAP - CAB)$;

II – edificações em que forem adotadas soluções projetuais de gentileza urbana, fontes sustentáveis de energia e dispositivos ecológicos de melhoria da drenagem, as quais poderão obter área líquida edificada outorgada gratuitamente entre os coeficientes de aproveitamento 1,0 e 1,5, conforme previsto no Anexo IX desta Lei Complementar.

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

§ 2º O valor da contrapartida da OODC poderá ser reduzido mediante o emprego das seguintes soluções:

I - implantação de área permeável, em terreno natural, vegetada e arborizada no afastamento frontal das edificações, integralmente visível do logradouro público;

II – implantação de dispositivos ecológicos de drenagem não obrigatórios por esta Lei Complementar;

III - implantação de área de fruição pública na ADE Centralidade;



IV - qualificação do primeiro pavimento, por meio de:

- a) implantação de fachada ativa nas edificações de uso não residencial ou de uso misto;
- b) garantia de permeabilidade visual em pelo menos 50% (cinquenta por cento) do comprimento do fechamento do terreno no alinhamento, nas edificações de uso residencial;

V – instalação de dispositivos de energias alternativas ou outras medidas de resiliência e sustentabilidade, conforme regulamento;

VI - a gratuidade da contrapartida também poderá ser concedida a edificações que se instalarem em área delimitada como ADE Centralidade superposta a ZUD-4 e ZAE, cujo terreno tenha testada para vias com mais de 15 m (quinze metros) de largura, e forem destinadas a uso misto condizente com a ambiência prevista para a centralidade em caso de demolição total de edificações preexistentes.

§ 3º As reduções previstas neste artigo, que se referem à mesma área, não poderão ser cumulativas.

Art. 223. Ficam isentos da contrapartida financeira vinculada à aplicação da OODC os empreendimentos implantados na ADE de Interesse Social.

Art. 224. O Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação da OODC, sobretudo aos valores aplicáveis à cobrança de contrapartidas.

Art. 225. O Executivo deverá manter registro das OODC, do qual constem os imóveis receptores e os respectivos potenciais construtivos recebidos.

Art. 226 Os recursos ou imóveis obtidos por meio da aplicação da OODC serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação, como insumo para a implementação de ações da política municipal de habitação de interesse social.

CAPÍTULO V

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 227. A Transferência do Direito de Construir - TDC é o instrumento pelo qual o Poder Público municipal autoriza o proprietário de imóvel urbano a alienar, mediante escritura pública, ou a exercer em outro local o direito de construir relativo ao Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno - CAB,

§ 1º O direito de construir a ser transferido corresponderá à parcela não utilizada do potencial construtivo do imóvel gerador, calculado a partir do CAB.

§ 2º O procedimento para requerimento da TDC será definido em ato do Poder Executivo municipal.

Art. 228. São passíveis de geração de Transferência do Direito de Construir:

I – imóveis tombados ou inventariados, independentemente da Zona;

II – imóveis impedidos de alcançarem plenamente seu potencial construtivo em virtude de interesse cultural;



III – terrenos privados situados em ZPA, desde que seja implantada reserva particular do patrimônio natural, de caráter perpétuo;

IV – imóveis transferidos ao Poder Público para fins de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º A geração de TDC referente aos imóveis citados nos incisos I e II deste artigo é condicionada ao seu bom estado de conservação, atestado por meio de laudo técnico emitido pelo órgão municipal responsável pela política de preservação do patrimônio cultural.

§ 2º A geração de TDC referente aos imóveis citados no inciso III deste artigo é condicionada à sua preservação ou recuperação, atestada por meio de laudo técnico emitido pelo órgão municipal responsável pela política de meio ambiente.

Art. 229. São passíveis de recepção de Transferência do Direito de Construir os imóveis situados:

I – nas Zonas de Uso Diversificado 4 - ZUD-4;

II – nas Zonas de Atividades Econômicas - ZAE;

III – nas ADE Centralidade;

IV – em área indicada em lei específica, referente a projetos urbanísticos especiais ou operações urbanas, desde que não seja ZPA ou ZUD-1.

Art. 230. Com a Transferência do Direito de Construir, o proprietário do imóvel gerador do potencial construtivo, ou o adquirente deste potencial construtivo, pessoa física ou jurídica, receberá autorização para construir no imóvel receptor área superior àquela permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico, respeitado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do imóvel receptor.

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

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

Art. 231. O cálculo da área passível de ser transferida pelo imóvel gerador é feito subtraindo-se do CAB o Coeficiente de Aproveitamento praticado da construção existente, calculado a partir da área líquida edificada, e multiplicando-se o resultado pela área do terreno.

§ 1º Os imóveis geradores necessários ao atendimento de interesse cultural são aqueles citados nos incisos I e II do art. 228, para os quais deverá ser aplicado fator de interesse cultural, equivalente ao dobro do resultado do cálculo de que trata o *caput*.

§ 2º Os imóveis geradores necessários ao atendimento de interesse ambiental são aqueles inseridos na ZPA, para os quais deverá ser aplicado fator de interesse ambiental não superior à metade do resultado da fórmula prevista no *caput*, de acordo com a caracterização e relevância dos atributos ambientais do terreno, bem como de sua localização, devendo sua aplicação ser definida por regulamento.

Art. 232. A área adicional edificável no imóvel receptor é determinada observando a equivalência entre os valores do metro quadrado dos imóveis gerador e receptor, segundo a equação $AG \times VG = AR \times VR$, onde:



I – AG = área edificável líquida, em metros quadrados, passível de ser transferida pelo imóvel gerador, calculada pela diferença entre o potencial construtivo desse terreno, conforme aplicação do CAB, e a área que permanecerá edificada nele;

II – VG = valor do metro quadrado de terreno do imóvel gerador, constante da planta de valores genéricos utilizada para cálculo do IPTU;

III – AR = área edificável líquida, em metros quadrados, passível de ser incorporada ao imóvel receptor, respeitando-se a área máxima edificável decorrente da aplicação do CAM definido para o terreno;

IV – VR = valor do metro quadrado de terreno do imóvel receptor, constante da planta de valores genéricos utilizada para cálculo do IPTU.

Art. 233. Consumada a TDC em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a este.

Art. 234. O Poder Executivo documentará e manterá registro de todas as transferências de direito de construir ocorridas no Município, com os respectivos imóveis geradores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Parágrafo único. As operações de Transferência de Direito de Construir deverão ser registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas imobiliárias de todos os imóveis envolvidos.

CAPÍTULO VI

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Art. 235. O EIV é um estudo técnico de análise de atividades e empreendimentos causadores de impactos nas condições de vida da população residente em sua área de influência ou vizinhança, preponderantemente relacionados aos aspectos de ambiência, funcionais, paisagísticos, sociais e urbanísticos.

§ 1º O EIV deverá ser elaborado por responsável técnico habilitado, às custas do empreendedor, e deverá conter todas as informações necessárias para análise dos efeitos positivos e negativos relativos à instalação e funcionamento do empreendimento, conforme orientado pelo órgão responsável.

§ 2º O EIV deve definir e caracterizar o empreendimento e a sua área de influência, os impactos previsíveis em relação a sua instalação e funcionamento e indicar as medidas mitigadoras dos impactos negativos e das medidas potencializadoras dos impactos positivos, considerando, no mínimo, os seguintes aspectos:

I – adensamento populacional;

II – oferta e qualidade de equipamentos urbanos e comunitários - EUC;

III – oferta e qualidade de espaços livres de uso público - ELUP;

IV – uso e ocupação do solo;

V – valorização imobiliária;



- VI – geração de tráfego e demanda por transporte coletivo;
- VII – condições de acessibilidade pelos modos de locomoção não motorizados;
- VIII – ventilação e iluminação;
- IX – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- X – soluções de incentivo à sustentabilidade;
- XI – infraestrutura urbana existente ou a implantar;
- XII - características físicas, tais como vegetação, solo e recursos hídricos.
- XIII - impactos socioeconômicos na população residente ou atuante no entorno.

§ 3º O EIV deverá conter o resultado de uma pesquisa de percepção da população afetada pelo empreendimento, quanto a possíveis alterações na qualidade ambiental, no meio físico, no sistema viário e nas condições de mobilidade, na economia local, nas condições de moradia, na disponibilidade de serviços e equipamentos públicos e nos aspectos sociais e culturais do local.

Art. 236. O EIV é o instrumento utilizado para análise e emissão de Diretrizes com vistas ao licenciamento de instalação, construção, ampliação ou funcionamento dos Empreendimentos de Impacto, conforme previsto no art. 179 desta Lei Complementar.

§ 1º Na análise do EIV e, conseqüentemente, na definição das diretrizes para o Empreendimento de Impacto, participarão o GTM e/ou o COMPUR, em função da categoria do empreendimento, conforme previsto no art. 182 desta Lei Complementar.

§ 2º Em função das especificidades, impactos previsíveis e localização do empreendimento, o GTM e/ou o COMPUR poderão dispensar ou incluir itens no escopo básico do EIV.

§ 3º O conteúdo do EIV poderá ser simplificado, limitando-se aos aspectos referentes aos impactos urbanísticos do empreendimento, no caso do empreendimento de impacto sujeito ao EIA/RIMA.

Art. 237. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado.

Art. 238. A aplicação do EIV deverá ser regulamentada por meio de ato do Executivo Municipal, com base nas diretrizes e normas definidas nesta Lei Complementar, contemplando, entre outros, as regras procedimentais para tramitação do EIV no âmbito da Administração Pública Municipal, bem como os prazos, as responsabilidades e competências dos agentes e canais de participação envolvidos, de modo a permitir sua publicidade e transparência.

CAPÍTULO VII DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Art. 239. Fica instituída a Operação Urbana Consorciada - OUC, que consiste no conjunto de intervenções e medidas coordenadas pela Administração Pública Municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo geral de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental em determinada área.



§ 1º A OUC poderá ocorrer na Macrozona Urbana, independentemente da Zona;

§ 2º É vedada a flexibilização de regras e parâmetros urbanísticos nas OUC que venham a ser realizadas em ZUD-1 ou ZPA.

§ 3º As intervenções e medidas implementadas por meio das OUC deverão estar em sintonia com os objetivos e diretrizes de desenvolvimento urbano e territorial definidos no Plano Diretor.

Art. 240. Cada OUC será instituída por lei específica, de acordo com o disposto nos arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, para viabilizar pelo menos um dos seguintes objetivos e finalidades específicos:

- I – tratamento urbanístico de áreas estratégicas na estruturação urbana;
- II – abertura de vias ou melhorias no sistema viário;
- III – produção ou melhoria habitacional de interesse social;
- IV – reurbanização e regularização fundiária de áreas de interesse social;
- V – implantação de equipamentos públicos;
- VI – recuperação do patrimônio cultural;
- VII – proteção ambiental;
- VIII – regularização de edificações.

Art. 241. Da lei específica que aprovar cada OUC constará um plano contendo, no mínimo:

- I – área a ser atingida;
- II – finalidades e objetivos específicos da OUC;
- III – prazo de vigência da OUC;
- IV – programa básico de ocupação da área atingida;
- V – intervenções urbanísticas previstas;
- VI – normas e parâmetros de parcelamento, ocupação e uso do solo a serem adotados na OUC;
- VII – instrumentos urbanísticos a serem utilizados que possam maximizar os efeitos da OUC;
- VIII – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela OUC;
- IX – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- X – incentivos e benefícios a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, observado o previsto nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- XI – contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, dimensionadas em função da utilização dos incentivos e benefícios concedidos;
- XII – prazos de cumprimento das contrapartidas estabelecidas;
- XIII – penalidades a serem aplicadas em caso de descumprimento da legislação específica da OUC;



XIV – forma de controle da OUC, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

XV – previsão de fundo específico, de natureza contábil, ao qual devem ser destinados os recursos provenientes das contrapartidas da OUC.

Art. 242. As contrapartidas a serem prestadas pelos agentes envolvidos na OUC podem ser exigidas das seguintes formas:

I – em recursos financeiros direcionados ao fundo específico da operação;

II – em obras e serviços, definidas em função do interesse público bem como das finalidades e objetivos específicos da operação;

III – em imóveis situados na área da operação.

§ 1º As contrapartidas a que se refere o *caput* deste artigo serão aplicadas exclusivamente na própria área atingida pela OUC.

§ 2º As contrapartidas previstas na OUC em função dos incentivos e benefícios estabelecidos em sua lei específica não substituem as medidas mitigadoras impostas aos empreendedores em decorrência de processos de licenciamento urbanístico ou ambiental.

Art. 243. Para garantir o cumprimento do art. 43 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e, em especial, a participação da população afetada, os estudos previstos e o projeto de lei para instituição de cada OUC serão submetidos à apreciação e aprovação do COMPUR, a partir de parecer do GTM, e serão objeto de audiências públicas.

CAPÍTULO VIII DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 244. O Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Poder Público e agentes privados para fins de viabilizar a urbanização e/ou edificação de áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados ou não utilizados.

§ 1º O Poder Público poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 2º Por meio do Consórcio Imobiliário o proprietário poderá transferir ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 3º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues em pagamento ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras e deverá:

I – refletir o valor da base de cálculo do IPTU;

II – descontar o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação para o cumprimento da obrigação de parcelamento, edificação e utilização compulsória do imóvel;



III – excluir da base de cálculo as expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 245. O Consórcio Imobiliário poderá ser aplicado na Macrozona Urbana, nas seguintes situações:

I – ZUD-2, com exceção da Bacia de Vargem das Flores e Bom Jesus; ZUD-3; ZUD-4; ZEIS; e ZAE;

II – ADE de Interesse Social.

Parágrafo único. Em terrenos situados na ADE de Interesse Social o Consórcio Imobiliário poderá ser aplicado por meio de uma das seguintes alternativas:

I - transferência de imóvel de propriedade privada ao Poder Executivo, visando à implantação de empreendimentos de interesse público mediante recebimento de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas e/ou edificadas como pagamento após a realização das obras; ou

II - disponibilização de imóvel de propriedade pública para empreendedores privados, visando à implantação de empreendimentos de interesse público, mediante recebimento de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas e/ou edificadas como pagamento após a realização das obras.

CAPÍTULO IX

DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)

Art. 246. O Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU será utilizado em sua dimensão extrafiscal como instrumento da política urbana e ambiental do Município no sentido pretendido por este Plano Diretor, sobretudo com os objetivos de:

I – estimular a preservação ambiental, especialmente no território da bacia de Vargem das Flores;

II – criar mecanismos de compensação no caso de bens do patrimônio cultural protegidos;

III – contribuir para a política de habitação de interesse social;

IV – contribuir para o controle da densidade construtiva e populacional.

Art. 247. Para os efeitos do art. 246, deverão ter prioridade na aplicação da isenção ou redução do IPTU, os imóveis urbanos:

I – situados em ZPA, mediante a preservação comprovada de seus atributos ambientais;

II – situados em ADE de Adequação Ambiental de Núcleo Urbano Informal, visando a estimular a baixa densidade;

III – de interesse cultural protegidos, mediante sua preservação comprovada;

IV – situados na ZEIS ou integrantes de EHS na ADE de Interesse Social, pelo prazo mínimo de 2 (dois) anos após a titulação dos beneficiários;

V – onde sejam instalados dispositivos não obrigatórios por lei, relacionados a práticas de sustentabilidade ambiental.



CAPÍTULO X

DO PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS

Art. 248. Fica instituído o instrumento Pagamento por Serviços Ambientais, que tem por objetivo criar incentivo financeiro para ações de preservação ambiental destinadas a conservação da biodiversidade, sequestro de carbono, reciclagem de recursos e outras, visando à melhoria das condições ambientais dos ecossistemas e do espaço urbano.

Parágrafo único. Para os efeitos do *caput* deste artigo, são considerados:

I - serviços ambientais: benefícios ambientais resultantes de intervenções intencionais da sociedade na dinâmica dos ecossistemas no que diz respeito à manutenção, restauração ou manejo conservacionista do solo, da água e da vegetação, dentre outros;

II - pagamento por serviços ambientais: transação de natureza voluntária, mediante a qual o pagador transfere a um provedor desses serviços recursos financeiros ou outra forma de remuneração, nas condições acertadas, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes;

III - provedor de serviços ambientais: pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, ou grupo familiar ou comunitário que, preenchidos os critérios de elegibilidade, mantém, recupera ou melhora as condições ambientais dos ecossistemas ou do espaço urbano.

Art. 249. O Pagamento por Serviços Ambientais tem por objetivo promover, dentre outras, ações de:

I – conservação e recuperação da vegetação nativa, da vida silvestre e do ambiente natural;

II – conservação de remanescentes vegetais de importância para formação de corredores ecológicos e para a manutenção e a melhoria da qualidade do ar;

III – proteção dos recursos hídricos, especialmente da bacia de Vargem das Flores;

IV – conservação de paisagens de grande beleza cênica;

V – recuperação de áreas degradadas;

VI - manejo sustentável de sistemas agrícolas, agroflorestais, agricultura sintrópica e agrossilvopastoris que contribuam para captura e retenção de carbono e conservação do solo, da água, da vegetação e da biodiversidade.

Art. 250. São elegíveis para provimento de serviços ambientais os imóveis privados situados na ZPA, na ADE de Interesse Turístico e na ADE Cultural Sede, desde que se enquadrem nas seguintes características:

I – sejam áreas cobertas com vegetação nativa;

II – sejam áreas onde existem ações de restauração ecossistêmica, ou de recuperação da cobertura vegetal nativa ou a plantio agroflorestal;

III – sejam unidades de conservação de proteção integral;

IV – seja um local de paisagem de grande beleza cênica;



V – sejam áreas prioritárias para a conservação da biodiversidade, assim definidas por ato do Poder Público.

§ 1º As Áreas de Preservação Permanente, reserva legal e outras sob limitação administrativa nos termos da legislação ambiental somente serão elegíveis para pagamento por serviços ambientais, caso sejam comprovadas ações para sua manutenção e revegetação, que de fato promovam sua restauração e recuperação ou o incremento significativo de indivíduos arbóreos de espécies nativas, com preferência para aquelas localizadas na bacia de Vargem das Flores.

§ 2º Os serviços ambientais devem ser devidamente quantificados e comprovados, não sendo passível de fruição dos benefícios do Pagamento por Serviços Ambientais a simples desocupação da área sem ações efetivas de proteção.

§ 3º Não serão elegíveis para provimento de serviços ambientais imóveis privados em que seja constatado o interesse na utilização do instrumento apenas para manter o terreno como reserva de mercado.

Art. 251. São modalidades de pagamento por serviços ambientais:

I - pagamento direto;

II - compensação vinculada a certificado de redução de emissões por desmatamento e degradação.

Parágrafo único. Outras modalidades de Pagamento por Serviços Ambientais poderão ser estabelecidas mediante lei específica de regulamentação deste instrumento.

Art. 252 A Lei específica de que trata o parágrafo único do art. 251 definirá, dentre outros aspectos, as fontes de recursos a serem aplicados no Pagamento por Serviços Ambientais, os valores a serem pagos aos provedores de serviços ambientais e as cláusulas essenciais para cada tipo de contrato, consideradas obrigatórias aquelas relativas:

I - aos direitos e às obrigações do provedor, incluídas as ações de manutenção, de recuperação e de melhoria ambiental do ecossistema por ele assumidas e os critérios e os indicadores da qualidade dos serviços ambientais prestados;

II - aos direitos e às obrigações do pagador, incluídas as formas, as condições e os prazos de realização da fiscalização e do monitoramento;

III - às condições de acesso, pelo Poder Público, à área objeto do contrato e aos dados relativos às ações de manutenção, de recuperação e de melhoria ambiental assumidas pelo provedor, em condições previamente pactuadas e respeitados os limites do sigilo legal ou constitucionalmente previsto;

IV – às sanções no caso de descumprimento do contrato de Pagamento por Serviços Ambientais ou de utilização inadequada do Instrumento.

TÍTULO IV DO SISTEMA DE GESTÃO URBANA PARTICIPATIVA



CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 253. Fica criado o Sistema de Gestão Urbana Participativa, constituído pelas instâncias de participação de âmbito municipal e coordenado pelo COMPUR.

Parágrafo único. Constituem instâncias do Sistema de Gestão Urbana Participativa:

I – o Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR;

II – a Conferência Municipal de Política Urbana;

III – o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV – as instâncias colegiadas dedicadas à gestão de políticas de Meio Ambiente, Saneamento, Habitação, Mobilidade e Patrimônio Cultural.

Art. 254 O Sistema de Gestão Urbana Participativa realizará anualmente uma Plenária convocada e coordenada pelo COMPUR, da qual participarão representantes das instâncias citadas no inciso IV do parágrafo único do artigo 253, bem como representantes dos Conselhos Regionais.

CAPÍTULO II DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA - COMPUR

Art. 255. O COMPUR é o órgão municipal colegiado responsável pela discussão pública da política urbana.

Art. 256 O COMPUR é composto de 26 (vinte e seis) membros titulares, assim discriminados:

I – 10 (dez) do Poder Executivo Municipal, designados pelo(a) Prefeito(a), representando as seguintes áreas de atuação:

- a) 1 (a) titular do órgão responsável pelo desenvolvimento urbano;
- b) 1 (um) representante do órgão responsável pelo planejamento urbano;
- c) 1 (um) representante do órgão responsável pelo licenciamento e fiscalização urbana;
- d) 1 (um) representante do órgão responsável pela habitação;
- e) 1 (um) representante do órgão responsável pelo meio ambiente;
- f) 1 (um) representante do órgão responsável pela mobilidade urbana;
- g) 1 (um) representante do órgão responsável pelo patrimônio cultural;
- h) 1 (um) representante do órgão responsável pelo desenvolvimento econômico;
- i) 1 (um) representante do órgão responsável pelo planejamento municipal;
- j) 1 (um) membro indicado pelo gabinete do(a) prefeito(a);

II – 3 (três) da Câmara de Vereadores, designados pelo(a) Presidente da Câmara;

III – 13 (treze) da sociedade civil organizada, assim discriminados por segmentos:



- a) 5 (cinco) entidades de movimentos populares organizados relacionados a moradia, mobilidade, meio ambiente ou organização comunitária;
- b) 4 (quatro) entidades do setor empresarial – indústria, comércio e serviços;
- c) 1 (uma) entidade de ensino superior;
- d) 2 (duas) entidades representativas de categorias de profissionais liberais.
- e) 1 (uma) entidade sindical representativa de categorias de trabalhadores.

§1º Cada membro titular do COMPUR terá um suplente que o substituirá em casos de ausências e impedimentos.

§2º No caso dos membros da sociedade civil, cada entidade indicará um representante titular e um suplente que o substituirá em casos de ausências e impedimentos.

§3º Os membros da sociedade civil serão eleitos por representantes de entidades do mesmo segmento em assembleias convocadas especificamente para esse fim.

§4º O mandato dos membros do COMPUR será de 02 (dois) anos, com direito a reeleições consecutivas.

§5º O mandato dos membros da sociedade civil será da entidade, que deverá indicar o conselheiro que a representará.

§6º Os conselheiros indicados para representar entidades não poderão compor o conselho por mais de 4 (quatro) anos consecutivos.

Art. 257. Compete ao COMPUR:

- I – convocar, quadrienalmente, a Conferência Municipal de Política Urbana;
- II – coordenar o processo participativo de revisão do Plano Diretor junto ao órgão responsável pelo desenvolvimento urbano;
- III – monitorar a implementação das diretrizes, normas e instrumentos urbanísticos contidos no Plano Diretor, sugerindo alterações em sua regulamentação;
- IV – opinar sobre a compatibilidade das propostas de obras contidas nos planos plurianuais e nos orçamentos anuais com as diretrizes do Plano Diretor;
- V – opinar sobre projetos de lei que versem sobre política urbana;
- VI – convocar, anualmente, a Plenária do Sistema de Gestão Urbana Participativa;
- VII – promover fóruns, apresentações, palestras, audiências públicas, seminários ou cursos voltados para o debate de temas afetos à política urbana;
- VIII – decidir sobre outras matérias de sua competência, nos termos desta Lei Complementar;
- IX – propor medidas para o aprimoramento da legislação urbanística do Município;
- X – colaborar na aplicação e no cumprimento no Plano Diretor e demais normas urbanísticas;
- XI – exercer a gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- XII – constituir, quando necessário, Câmaras Técnicas para apreciar matérias de sua competência;



XIII – por meio de Câmaras Técnicas, exercer as seguintes atribuições:

- a) deliberar sobre os processos de licenciamento urbanístico de Empreendimentos de Impacto de Categoria 2;
- b) decidir sobre casos omissos do Plano Diretor, indicando soluções para eles;
- c) definir a classificação, a localização admissível e as condições de instalação de atividades que não constem nominalmente do Anexo X desta Lei Complementar ou das novas atividades que sejam inseridas na tabela da CNAE;
- d) decidir sobre proposta do GTM de licenciamento mediante EIV para atividades que, submetidas a diretrizes de trânsito ou diretrizes ambientais, se revelem classificáveis como empreendimentos de impacto;
- e) opinar sobre prioridade de aplicação dos instrumentos parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- f) definir, quando necessário, normas complementares às disposições do Plano Diretor;
- g) emitir parecer sobre alteração e acréscimo de área utilizada por atividade em edificação na qual se exerça o direito de permanência de uso desconforme, dentro dos limites dos parâmetros urbanísticos;
- h) decidir, como última instância administrativa, sobre recursos interpostos contra decisões relativas à aplicação das disposições desta Lei Complementar e de outras normas urbanísticas municipais, exceto no tocante à aplicação de penalidades;
- i) outras atribuições que sejam definidas pelo COMPUR.

XIV – promover ampla divulgação de seus atos;

XV – elaborar seu regimento interno.

Parágrafo único. Fica criada no âmbito do COMPUR a Câmara Técnica de Regulação Urbana, com o objetivo de auxiliar na aplicação da legislação urbanística, mediante as atribuições indicadas no inciso XIII deste artigo.

Art. 258. São públicas as reuniões do COMPUR, facultado aos munícipes solicitar, por escrito e com justificativa, que se inclua assunto de seu interesse na pauta da primeira reunião subsequente.

Art. 259. O órgão municipal responsável pela política de desenvolvimento urbano prestará o apoio técnico e administrativo ao desempenho das atribuições do COMPUR.

CAPÍTULO III

DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

Art. 260. A Conferência Municipal de Política Urbana é a principal instância do processo de gestão da política urbana e territorial do Município, tendo por objetivo avaliar a condução e os impactos da implementação da política de desenvolvimento urbano municipal e apontar diretrizes para seu aprimoramento.



Art. 261. A Conferência Municipal de Política Urbana será realizada quadrienalmente, para deliberar sobre a eficácia da política urbana praticada no Município e formular recomendações ao Executivo quanto à implementação do Plano Diretor vigente.

§ 1º A Conferência Municipal de Política Urbana deverá ser convocada formalmente e com ampla divulgação, dela podendo participar representantes do Poder Público Municipal e dos segmentos da sociedade civil.

§ 2º A Conferência Municipal de Política Urbana deverá ser realizada, preferencialmente, no segundo ano da gestão do Poder Executivo.

Art. 262. A Conferência Municipal de Política Urbana terá o objetivo específico de deliberar sobre a revisão do Plano Diretor e deverá ser realizada mediante as seguintes atividades:

I – aprovação pelo COMPUR do regimento da Conferência;

II – aprovação pelo COMPUR de diretrizes para revisão do Plano Diretor;

III – realização de reunião pública de abertura da Conferência;

IV – leitura da realidade municipal, contemplando:

a) realização de Leitura Comunitária por meio de pré-conferências regionais, convocadas amplamente junto à população de cada região,

b) desenvolvimento de Leitura Técnica pelo Executivo municipal;

V – eleição de delegados nas pré-conferências regionais, em número proporcional à população de cada região;

VI – capacitação de delegados eleitos;

VII – elaboração de propostas pelos delegados eleitos e pelo Poder Executivo municipal com base nas diretrizes aprovadas pelo COMPUR e nas leituras Técnica e Comunitária realizadas;

VIII – aprovação final das propostas em plenária de delegados convocada para esta finalidade.

IX – elaboração pelo Executivo municipal de projeto de lei de revisão do Plano Diretor, com base nas propostas aprovadas pela Conferência.

CAPÍTULO IV DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 263. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, de natureza contábil, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais relacionados com o desenvolvimento urbano e a gestão urbanística ou decorrentes do Plano Diretor, em obediência às prioridades nele estabelecidas.

Art. 264. O FMDU será constituído de recursos provenientes das fontes de receitas abaixo discriminadas:

I – valores decorrentes da aplicação dos instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor e nas demais legislações urbanísticas, que lhes sejam destinados;



- II – recursos oriundos de contrapartidas urbanísticas, especialmente relativas a empreendimentos de impacto, nos termos da legislação;
- III – recursos oriundos da regularização fundiária de interesse específico;
- IV – recursos oriundos do parcelamento do solo ou ocupação de terreno não parcelado;
- V – multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de aplicações de instrumentos de política urbana e da aplicação da legislação urbanística;
- VI – multas advindas do descumprimento dos Termos de Compromisso firmados pelo Município de Contagem com empreendedores para o cumprimento das diretrizes urbanísticas;
- VII – taxas e preços públicos referentes ao licenciamento de parcelamentos, edificações e atividades;
- VIII – dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares;
- IX – repasses ou dotações de origem orçamentária da União e do Estado de Minas Gerais;
- X – repasses, contribuições ou doações de entidades internacionais;
- XI – contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- XII – recursos oriundos de acordos, contratos, consórcios e convênios;
- XIII – rendimentos de aplicações financeiras;
- XIV – outras receitas e rendas que lhes sejam destinados.

Art. 265. A gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será exercida pelo COMPUR, que terá competência para:

- I – deliberar sobre a aplicação dos recursos do Fundo;
- II – aprovar as contas, relatórios e demais documentos equivalentes;
- III – fiscalizar a execução dos programas, projetos e atividades financiadas pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. A proposta para aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá ser encaminhada ao COMPUR pelo titular da pasta de Desenvolvimento Urbano.

Art. 266. O COMPUR contará com o apoio técnico e administrativo do órgão responsável pela política de desenvolvimento urbano, a quem compete:

- I – fazer a execução administrativa, financeira e orçamentária do Fundo;
- II – elaborar prestação de contas da aplicação dos recursos do Fundo;
- III – articular-se com outros órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal, Estadual e Federal, visando à execução dos objetivos do Fundo.

Art. 267. Para atender ao disposto nesta Lei Complementar, fica o Poder Executivo autorizado a criar dotação orçamentária específica para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e a abrir créditos adicionais, conforme disposto nos arts. 40 a 46 da Lei Federal nº 4.320, de 1964.

Art. 268. Os bens móveis e imóveis, obras e benfeitorias adquiridas ou realizadas com recursos do FMDU serão incorporados ao patrimônio municipal, registrando-se a fonte de aquisição.



TÍTULO V DAS DIRETRIZES TEMÁTICAS

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES REFERENTES A MEIO AMBIENTE E SANEAMENTO

Art. 269. Constituem diretrizes referentes à proteção ambiental:

- I – exercer controle efetivo sobre todas as formas de poluição decorrentes do exercício de atividades econômicas e de veículos de transporte de modo a viabilizar o processo de diversificação de usos sem prejuízo da qualidade ambiental do espaço urbano;
- II – promover gestão sustentável e participativa dos recursos hídricos, mediante programas de segurança hídrica, proteção de nascentes, monitoramento da qualidade das águas, criação de comitês de bacia, aprimoramento da fiscalização e aplicação de instrumentos de sanções;
- III – considerar a bacia hidrográfica como referência para a gestão urbana e ambiental, avaliação de impactos e sua mitigação, licenciamento e fiscalização;
- IV – promover e aprimorar dispositivos de proteção e restauração dos ecossistemas, incluindo rios, lagos, aquíferos e remanescentes florestais;
- V – compatibilizar o desenvolvimento e a expansão urbana com a proteção dos recursos hídricos e com o relevo natural, evitando-se o desmatamento, a denudação do solo sem vinculação ao projeto para sua ocupação e o desencadeamento de processos erosivos;
- VI – proteger as áreas de preservação permanentes e a cobertura vegetal considerada de interesse de preservação por meio de dispositivos legais, como o de unidade de conservação;
- VII – promover a revitalização de córregos, evitando-se, ao máximo, sua canalização, garantindo-se acessibilidade, esgotamento sanitário, proteção contra risco geológico e de inundação, buscando, sempre que possível, seu retorno ao leito natural;
- VIII – incorporar à paisagem urbana para uso público as áreas remanescentes do sistema viário, como na implantação da Av. Maracanã;
- IX – promover ampla arborização dos logradouros públicos, com base em plano diretor de arborização, e criar cinturões verdes de reflorestamento com vegetação nativa;
- X – efetivar controle público sobre parque, reserva ambiental e unidade de conservação de forma a garantir sua adequada manutenção e preservação, com cuidados especiais com aqueles situados na bacia de Vargem das Flores;
- XI – criar incentivo para que a transferência de reserva legal e a compensação de supressão de vegetação, em especial de Mata Atlântica e Cerrado, sejam realizadas preferencialmente no território municipal e, prioritariamente, na bacia de Vargem das Flores;
- XII – promover a formação e manutenção de corredores ecológicos nas bacias de Vargem das Flores e da Pampulha, criando-se tramas verdes e azuis conectadas a espaços públicos e incentivando-se a preservação de animais silvestres;



XIII – elaborar políticas, no âmbito da competência municipal, e implementá-las por meio de planos e programas visando ao combate à mudança climática e seus impactos, abrangendo:

- a) redução da emissão de carbono e gases de efeito estufa;
- b) uso de fontes renováveis e energia limpa; eficiência energética no transporte coletivo, na iluminação pública, no tratamento de resíduos sólidos;
- c) apoio à realização de pesquisas, conscientização e divulgação de conhecimento;

XIV – articular as políticas ambiental e urbana, utilizando o sistema de licenciamento e controle ambiental como instrumento fundamental de controle da ocupação e uso do solo;

XV – implantar sistema ágil de licenciamento integrado de atividades econômicas, contemplando critérios urbanísticos, ambientais e de desenvolvimento econômico, tendo como meta o desenvolvimento sustentado do Município;

XVI – promover integração da gestão ambiental com o planejamento do transporte e trânsito urbano visando à redução e controle do nível de poluição atmosférica e à redução de consumo de combustível mediante a utilização de fontes de energia renovável ou menos poluente;

XVII – promover a educação ambiental junto às comunidades urbanas e rurais, às escolas, aos produtores rurais e assegurar acesso da população às informações ambientais básicas municipais;

XVIII – intensificar parcerias com a iniciativa privada e utilizar instrumentos urbanísticos e tributários, visando à manutenção e ampliação das áreas verdes e parques existentes;

XIX – estimular a preservação da cobertura vegetal de interesse ambiental presente em áreas particulares, por meio de mecanismos de compensação ao proprietário;

XX – incentivar a preservação e o plantio de árvores, jardins e hortas, em áreas particulares e estacionamentos, especialmente de jabuticabeira, patrimônio natural de Contagem, por meio de instrumentos urbanísticos e tributários;

XXI – regulamentar e efetivar o pagamento de serviços ambientais como recompensa por ações conservacionistas;

XXII – articular-se com outras esferas de governo e estabelecer associações com municípios limítrofes e com aqueles pertencentes às bacias hidrográficas dos rios das Velhas e Paraopeba, e ainda com municípios que enfrentem problemas ambientais semelhantes, visando ao desenvolvimento de programas de interesse comum;

XXIII – submeter a implantação de conjuntos residenciais e prédios públicos a normas que promovam a preservação dos recursos naturais, utilização de fontes sustentáveis de energia, reaproveitamento de água, reciclagem de resíduos, dentre outras práticas comprometidas com a sustentabilidade ambiental;

XXIV – promover ações no sentido da redução global do consumo de energia, por meio de normas para edificações, uso do solo e posturas;

XXV – respeitar princípios e normas de proteção ambiental e evitar todas as formas de desperdício na execução de obras civis, especialmente nas públicas.



Art. 270. O Poder Público municipal deverá instituir políticas de proteção aos animais, estabelecendo normas para a sua proteção, defesa e preservação no âmbito do Município, incluindo:

- I – proteção da fauna silvestre;
- II – proteção dos animais domésticos;
- III – prevenção da reprodução descontrolada;
- IV – promoção de ações de saúde das comunidades humana e não humana nos ambientes urbano e rural;
- V – educação para guarda responsável;
- VI – garantia dos direitos dos animais;
- VII – oferta de equipamentos municipais para acolhimento e tratamento, tais como hospital veterinário e canil;
- VIII – criação de Conselho e Fundo municipais do bem-estar dos animais.

Art. 271. Constituem diretrizes referentes ao saneamento básico:

- I – assegurar o acesso universal da população às ações e serviços de saneamento, associado a programas de saúde pública e educação sanitária, em consonância com as normas de proteção ao meio ambiente;
- II – articular com os municípios vizinhos o planejamento das ações de saneamento;
- III – promover o controle de vetores e de reservatórios de doenças transmissíveis;
- IV – estimular o desenvolvimento e aplicação de tecnologias e soluções alternativas de saneamento, em especial nas zonas e ADE de interesse ambiental;
- V – criar mecanismos para viabilizar a determinação sistemática do quadro sanitário e epidemiológico no município a partir do qual as ações de saneamento sejam definidas e implementadas;
- VI – avaliar os instrumentos de delegação dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário, visando à introdução de mecanismos de envolvimento da instância municipal na gestão dos serviços;
- VII – avaliar o sistema tarifário vigente e buscar compatibilizar a relação entre os valores da tarifa e a renda do usuário.

§ 1º O Poder Público deve assegurar à população o abastecimento de água de qualidade compatível com os padrões de potabilidade e em quantidade suficiente à higiene e conforto, priorizando bairros, vilas e ocupações consolidadas que não disponham de rede pública de distribuição de água.

§ 2º São diretrizes específicas relativas ao esgotamento sanitário:

- I – assegurar a coleta e disposição adequada dos esgotos sanitários em todo o Município;



II – atender prioritariamente os bairros, vilas e ocupações consolidadas, como Liberdade I e II, especialmente nas bacias de Vargem das Flores e da Pampulha, com sistemas adequados e compatíveis com a preservação de recursos hídricos;

III – implantar os interceptores necessários com o mínimo de intervenção nos fundos de vale, evitando-se a canalização de córrego para esta finalidade;

IV – criar programas de ampliação do esgotamento sanitário, incluindo educação sanitária, adesão à ligação domiciliar à rede coletora, fiscalização e monitoramento da eficiência do sistema através da qualidade dos cursos d'água.

§ 3º São diretrizes específicas para a limpeza urbana:

I – implantar medidas para assegurar a adequada prestação dos diversos serviços de limpeza urbana, garantindo a manutenção do sistema de coleta diferenciada, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos urbanos;

II – adotar soluções para destinação de resíduos sólidos que contemplem alternativas ecológicas e de menor impacto, especialmente na bacia de Vargem das Flores, considerando o fim da vida útil do atual aterro sanitário;

III – promover estudos e selecionar alternativa para mitigação dos efeitos da emissão de gases no aterro sanitário;

IV – elaborar o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, realizando sua atualização a cada quatro anos;

V – assegurar, por meio de ações de controle e fiscalização dos Planos de Gerenciamento de Resíduos Especiais, que a coleta diferenciada, transporte e disposição final dos resíduos sob a responsabilidade dos geradores não comprometam a qualidade ambiental;

VI – universalizar o acesso à coleta seletiva, incluindo e valorizando a ação dos catadores, e criar estímulos para a população realizar a separação do lixo doméstico;

VII – desenvolver programas socioambientais visando à redução, reutilização e reciclagem dos resíduos sólidos urbanos em parceria com cooperativas ou outras formas de associação de catadores de materiais reutilizáveis e recicláveis;

VII – promover a descentralização das unidades de triagem, tratamento e destinação final, visando à ampliação, redução dos custos e incremento da produtividade dos serviços; otimizar os ecopontos, criando galpões que os abriguem e permitam a organização e a seleção do material descartado;

IX – promover estudo de viabilidade técnica e ambiental visando à reutilização de resíduos inertes além de sua utilização para recuperação de áreas degradadas;

X – elaborar normas que assegurem a adaptação dos abrigos para armazenamento diferenciado de resíduos orgânicos e recicláveis gerados em condomínios residenciais e comerciais;

XI – estimular a adesão da população ao consumo consciente, fundamentado no princípio de repensar, recusar, reduzir, reutilizar, reparar, reciclar, mediante:

a) mobilização social;

b) inclusão na educação ambiental de temas relativos à gestão de resíduos;



c) realização de campanhas de conscientização da população contra descarte de lixo em cursos d'água, nascentes, lagoas etc., promovendo eventos e premiações que valorizem ações pró-natureza.

§ 4º São diretrizes específicas para a drenagem urbana:

I – elaborar o plano municipal de drenagem urbana, tendo como princípios, dentre outros pontos:

- a) a implantação de um empreendimento não deve ampliar a vazão de escoamento para jusante;
- b) a implantação de sistemas de drenagem deve adotar práticas que impliquem menor intervenção no meio natural, priorizando a recuperação da infiltração natural;
- c) medidas para controle de inundações devem priorizar intervenções não-estruturais.

II – promover a recuperação e a preservação dos fundos de vale, incorporando-os à paisagem urbana, de forma que sejam compatibilizados com o sistema viário e que permitam a implantação de interceptores de esgoto sanitário;

III – promover tratamento urbanístico e paisagístico nas áreas remanescentes da canalização de fundos de vale, por meio da implantação de áreas verdes e de lazer;

IV – incentivar a utilização de soluções sustentáveis visando à redução de sobrecarga de vazão e poluição dos dispositivos de drenagem existentes, tais como áreas permeáveis, pisos drenantes, reuso de águas pluviais;

V – implementar medidas para aumento de permeabilidade de áreas públicas;

VI – promover campanhas e educação ambiental visando à manutenção da permeabilidade de quintais, calçadas e implantação de medidas para redução do escoamento de águas pluviais;

VII – manter as condições hidrológicas originais da bacia na implantação de empreendimento de qualquer natureza, na parcela que lhe compete, mediante alternativas de amortecimento da vazão pluvial, visando sempre não ampliar a vazão de escoamento a jusante.

CAPÍTULO II

DIRETRIZES PARA A POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 272. A Política Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS consiste no conjunto de princípios, objetivos, diretrizes, critérios e instrumentos pactuados entre o Poder Público e a sociedade civil que orientam como deve se dar o enfrentamento dos problemas de moradia da população que compõe seu universo de atendimento.

Art. 273. O objetivo da PMHIS é promover e garantir o acesso à habitação digna e adequada para a população que compõe seu universo de atendimento, constituída por famílias moradoras do Município:

I – sem rendimento ou com rendimento mensal familiar de até cinco salários-mínimos;

II – residentes em áreas de interesse social.



Parágrafo único. Áreas de interesse social são aquelas ocupadas predominantemente por famílias sem rendimento ou com rendimento mensal familiar de até cinco salários-mínimos, ou a elas destinadas, correspondendo a tipos de assentamentos como: vilas e favelas, ocupações organizadas, loteamentos populares, cortiços, comunidades tradicionais e loteamentos ou conjuntos habitacionais promovidos pelo Poder Público;

Art. 274. Constituem prioridades gerais dentro do universo de atendimento da PMHIS as famílias:

- I – que possuam rendimento mensal familiar de até cinco salários-mínimos e rendimento *per capita* de até meio salário-mínimo;
- II – em situação de risco geológico ou hidrogeológico alto e muito alto;
- III – em situação extrema de insalubridade e/ou precariedade de infraestrutura e serviços;
- IV – que pagam aluguel em valor superior a 30% de seu rendimento mensal familiar;
- V – constituídas por idosos ou pessoas com deficiência;
- VI – chefiadas por mulheres;
- VII – removidas pelo Poder Público em função de obra, risco ou outros motivos;
- VIII – em situação de rua ou de moradia improvisada;
- IX – constituídas por imigrantes estrangeiros;
- X – organizadas em movimentos de luta pela moradia.

Art. 275. São princípios da PMHIS:

- I – respeito ao cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, especialmente das áreas destinadas à habitação de interesse social, sejam ocupadas, vazias ou subutilizadas;
- II – viabilização do acesso à terra urbanizada e à habitação adequada a baixo custo, como a realização de um direito social de todos os cidadãos, com vistas a facilitar o atendimento das necessidades habitacionais;
- III – reconhecimento do Estado, especialmente na esfera municipal, como coordenador da política habitacional e articulador de seus agentes provedores;
- IV – garantia de sustentabilidade ambiental, social e econômica nas ações;
- V – superação da desigualdade socioterritorial;
- VI – abordagem integrada em todas as ações;
- VII – diversidade de ações, tendo em vista a diversidade das demandas e dos problemas de moradia;
- VIII – realização de parcerias entre Poder Público e sociedade civil;
- IX – gestão democrática, por meio da promoção de processos participativos na formulação e implementação da PMHIS.

Art. 276. São diretrizes para a PMHIS:



- I – garantir o acesso a condições dignas e adequadas de moradia a um custo acessível para as famílias que compõem o universo de atendimento da PMHIS;
- II – promover a articulação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social com as políticas urbanas e sociais;
- III – promover a abordagem integrada e a participação popular no planejamento, execução e avaliação das ações da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, inclusive por meio do Conselho Municipal de Habitação e de comissões locais;
- IV – promover a qualificação de áreas de interesse social de forma integrada e participativa, considerando os aspectos sociais jurídicos, urbanísticos e ambientais, especialmente no caso de ZEIS limítrofes a ZPA-1;
- V – fomentar a ampliação da oferta de terra para fins de moradia da população de baixa renda, utilizando, dentre outros procedimentos aplicáveis, os instrumentos urbanísticos e tributários cabíveis;
- VI – promover a ampliação de oferta de moradia para segmentos populacionais de baixa renda e estimular a produção privada de HIS;
- VII – estimular o fortalecimento ou a criação de centralidades em áreas de interesse social ou seu entorno, de modo a contribuir para o desenvolvimento socioeconômico das comunidades e a redução dos deslocamentos por trabalho e acesso a serviços complexos;
- VIII – diversificar as alternativas de titulação de beneficiários das ações de produção habitacional e regularização fundiária para além do título individual de propriedade, considerando preferencialmente alternativas como a concessão de direito real de uso e a propriedade coletiva, entre outras;
- IX – propiciar a inserção e integração da população atendida pela PMHIS nos territórios onde se encontram, especialmente no que tange a políticas públicas e redes sociais neles existentes;
- X – promover serviços de assessoria técnica para a habitação de interesse social - ATHIS, nas áreas de arquitetura e urbanismo, engenharia, direito, social e outras, voltados para famílias, grupos ou comunidades de beneficiários da PMHIS, visando o apoio à provisão ou à qualificação da moradia;
- XI – garantir adequada inserção dos empreendimentos de habitação de interesse social na cidade, considerando os aspectos ambientais e estimulando a diversidade social na ocupação do território urbano;
- XII – ampliar a diversidade de alternativas de provisão habitacional para além da produção de novas moradias, considerando o estoque de imóveis edificadas vagos existentes no Município como insumo potencial para outras alternativas possíveis como locação social, aquisição de moradias existentes e adequação de prédios não residenciais para fins de moradia;
- XIII – priorizar a autogestão nas ações da PMHIS voltadas para o atendimento de grupos ou comunidades com ações como, entre outras, a produção de conjuntos habitacionais e a regularização fundiária/urbanização de áreas de interesse social;
- XIV – destinar territórios em áreas de interesse social para a implementação de hortas comunitárias, de modo a favorecer a geração de emprego e renda bem como a segurança alimentar;



XV – criar instrumentos e normas legais que favoreçam a PMHIS;

XVI – evitar a remoção parcial ou total de áreas de interesse social em decorrência da implantação de obras públicas estruturantes, salvo em situações excepcionais onde não são possíveis outras alternativas, tendo em vista o impacto social a ser gerado;

XVII – garantir fontes estáveis e permanentes de recursos para o Fundo Municipal de Habitação, por meio da destinação sistemática de recursos municipais, utilização de instrumentos tributários e urbanísticos e da captação de recursos externos, dentre outros;

XVIII – investir no estabelecimento de parcerias consistentes com demais esferas do Poder Público, movimento popular organizado e setor privado, especialmente com urbanizadores sociais devidamente cadastrados;

XIX – investir no monitoramento e na avaliação da implementação da PMHIS;

XX – prever ações da PMHIS que contemplem:

a) aplicação de instrumentos e mecanismos legais de política urbana, visando a favorecer o financiamento, estimular ou viabilizar ações da PMHIS bem como garantir o cumprimento da função social das áreas de interesse social;

b) qualificação e melhoria de áreas de interesse social, incluindo, entre outras ações, as seguintes:

1. melhoria de infraestrutura e serviços urbanos referentes a saneamento, sistema viário, transporte público, iluminação pública, energia elétrica e comunicação;
2. erradicação e/ou controle de situações de risco;
3. criação ou melhoria de espaços públicos;
4. regularização fundiária e edilícia;
5. controle urbano e manutenção de obras públicas;

c) provisão habitacional, por meio de alternativas diversificadas que viabilizem o acesso à moradia como, entre outras, a:

1. aquisição de moradias, especialmente por meio do aperfeiçoamento do programa de reassentamento monitorado - REMO;
2. construção de novas moradias, com diversificação de tipologias construtivas e formas de gestão;
3. adequação para o uso habitacional de edifícios não residenciais subutilizados ou não utilizados, como no caso de galpões e prédios comerciais;
4. locação social de moradias em caráter permanente e continuado, envolvendo imóveis privados e públicos, especialmente para atendimento de idosos, população em situação de rua e migrantes.

d) assessoria técnica à habitação de interesse social - ATHIS, fornecimento e financiamento de insumos como material de construção e serviços especializados, visando a apoiar, entre outras, as:

1. iniciativas individuais de autoconstrução para produção de novas moradias e melhoria de moradias existentes;



2. iniciativas coletivas autogestionárias para construção de conjuntos habitacionais;
 3. iniciativas comunitárias para regularização fundiária e/ou recuperação urbanístico-ambiental de áreas de interesse social;
- e) funcionamento pleno do Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social - SMHIS, de modo a garantir a gestão democrática da PMHIS, contemplando entre outras ações, as seguintes:
1. instituição de grupo intersetorial, composto por representantes dos órgãos municipais responsáveis pelas políticas públicas de maior interface com a política habitacional, visando à integração institucional no planejamento e implementação das ações da PMHIS;
 2. atualização periódica do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, com a participação e aprovação do Conselho Municipal de Habitação.

CAPÍTULO III

DAS DIRETRIZES REFERENTES À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 277. Deverá ser instituído Programa Municipal de Regularização Fundiária e Edilícia em núcleos urbanos e edificações informais, verificadas as condições legais, com abrangência em todo o território municipal, estruturado nos seguintes eixos de ação:

- I – Regularização Fundiária;
- II – Regularização Edilícia;
- III – Regularização de Endereço.

Parágrafo único. Os parâmetros, procedimentos e critérios do Programa serão objeto de regulamentação posterior.

Art. 278. A Regularização Fundiária será implementada no âmbito do Programa por meio de duas modalidades previstas na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, quais sejam:

I – regularização fundiária de interesse social - REURB-S, cujo universo de atendimento é constituído pelas áreas de interesse social existentes no Município, nos termos do parágrafo único do art. 273 desta Lei Complementar;

a) sem prejuízo para famílias hipossuficientes que eventualmente estejam incluídas em REURB Especial, preservando todos os direitos adquiridos na Lei Federal nº 13.465/2017;

II – regularização fundiária de interesse específico - REURB-E, cujo universo de atendimento é constituído pelos núcleos urbanos informais não qualificados na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º O regime de regularização fundiária urbana do Município é regido, em caráter geral, pela Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 2º Os atos obrigatórios da REURB-E serão contratados e custeados por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, não cabendo ao Município responsabilidade por essa operacionalização.



§ 3º Os custos aos quais se refere o §2º deste artigo incluem as compensações urbanísticas e ambientais, em especial a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

§ 4º Os custos e a operacionalização da REURB-S são de responsabilidade do Município.

§ 5º A regularização fundiária de loteamento privado irregular de interesse social requerida pelo empreendedor, ainda que os beneficiários sejam hipossuficientes, devem ser classificadas como REURB-E.

§ 6º Constituem diretrizes gerais da REURB:

I – vinculação da regularização fundiária à recuperação urbanística e ambiental do núcleo urbano informal, de modo a garantir condições mínimas de moradia;

II – participação da população beneficiária em todo o processo.

§ 7º Constituem diretrizes específicas da REURB-S:

I – priorização das áreas de interesse social delimitadas como ZEIS, de acordo com o mapa apresentado no Anexo III desta Lei Complementar;

II – respeito ao patrimônio sociocultural bem como às características da ocupação, com a manutenção, sempre que possível, das edificações e do traçado urbano existentes;

III – respeito aos direitos sobre a terra comprovados e ainda não declarados, judicial ou extrajudicialmente, e aos investimentos realizados pelos beneficiários;

IV – reassentamento da população na área da regularização ou em suas proximidades nos casos em for inevitável a remoção;

V – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos.

§8º O Município deverá dar ampla publicidade aos procedimentos da REURB.

§9º Poderão ser utilizados, no âmbito do processo da regularização fundiária, instrumentos como: a usucapião, a concessão de direito real de uso e a concessão de uso especial para fins de moradia.

Art. 279. A Regularização Edilícia será implementada no âmbito do Programa por meio das seguintes modalidades:

I – regularização das edificações de interesse social;

II – regularização das demais edificações.

§ 1º Considera-se como edificação de interesse social aquela:

I – existente quando da aprovação de parcelamento para fins de REURB-S; ou

II – cujo possuidor atenda os critérios de atendimento da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, nos termos desta Lei Complementar.

§ 2º A regularização edilícia de que trata esta Lei Complementar se refere somente à edificação e não ao uso que nela se exerce.

§ 3º Até a regulamentação do Programa, aplica-se à Regularização Edilícia:

I – a Lei nº 2140, de 09 de novembro de 1990, no caso da regularização das edificações de interesse social;



II – a Lei nº 4180, de 17 de julho de 2008, nos demais casos.

Art. 280. A Regularização de Endereço poderá ser implementada de forma desvinculada da situação de regularidade fundiária.

CAPÍTULO IV DAS DIRETRIZES REFERENTES À MOBILIDADE

Art. 281. O Plano de Mobilidade Urbana de Contagem - PlanMob Contagem, instituído pela Lei nº 4.830, de 30 de maio de 2016, tem por finalidade orientar as ações do Município no que se refere aos modos, serviços e infraestrutura viária e de transporte que garantem os deslocamentos de pessoas e cargas em seu território, com vistas a atender as necessidades atuais e futuras de mobilidade da população de Contagem.

Art. 282. O sistema de mobilidade urbana, para efeito desta Lei Complementar, é o conjunto organizado e coordenado dos modos de transporte, dos serviços e da infraestrutura que garanta os deslocamentos de pessoas e de cargas no território do Município.

Art. 283. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no sistema de mobilidade urbana devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes complementares ao PlanMob Contagem:

I – integrar a política municipal de desenvolvimento urbano e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão e uso do solo no âmbito do Município;

II – integrar a política metropolitana e respectivas políticas setoriais, de forma a assegurar melhores condições de mobilidade, acessibilidade e conectividade em todo o espaço urbano e contribuir para seu aprimoramento em âmbito metropolitano;

III – tornar mais homogênea a acessibilidade em toda a área urbanizada do Município, contribuindo para a redução das desigualdades e para a promoção da inclusão social;

IV – desenvolver ações setoriais buscando, simultaneamente, a melhoria da estruturação urbana e da qualidade ambiental da cidade;

V – promover acessibilidade aos serviços básicos e equipamentos sociais;

VI – promover a integração dos diversos meios de transporte;

VII – priorizar o transporte coletivo sobre o individual motorizado;

VIII – minimizar os conflitos gerados no trânsito, sobretudo pelo transporte de cargas;

IX – priorizar o pedestre e os meios de transporte não motorizados sobre os motorizados;

X – ampliar e melhorar as condições de circulação de ciclistas e pedestres, considerando as particularidades de grupos específicos, como portadores de necessidades especiais, pessoas em condição de mobilidade reduzida e crianças;

XI – proporcionar maior segurança e conforto aos deslocamentos de pessoas e bens, com redução dos tempos e custos quando possível;

XII – promover a melhoria contínua dos serviços, equipamentos e instalações relacionados à mobilidade;



XIII – otimizar o aproveitamento dos investimentos no setor, objetivando reduzir a necessidade de investimentos futuros;

XIV – aumentar a confiabilidade, conforto, segurança e qualidade dos veículos empregados no sistema de transporte coletivo;

XV – garantir a implantação da infraestrutura viária de transporte e trânsito;

XVI – instituir uma política de mobilidade ativa para ampliação e priorização da acessibilidade e dos espaços de circulação de pedestres e ciclistas, contemplando um Plano de Mobilidade Ativa, considerando as pessoas com deficiência e dificuldade de locomoção como parâmetros para a adequação do espaço, estabelecendo-se:

a) rede de caminhabilidade e medidas moderadoras de tráfego para centralidades e polos geradores de fluxos de pedestres, tendo como região piloto, o centro histórico de Contagem;

b) rede cicloviária integrando as regiões do município e possibilitando o trânsito seguro de ciclistas;

XVII – promover a gestão cooperativa com outros municípios visando à continuidade da infraestrutura do sistema de mobilidade em áreas limítrofes;

XVIII – garantir a articulação do sistema viário e de transporte municipal com o sistema viário e de transporte intermunicipal, regional, estadual e federal;

XIX – garantir o abastecimento, distribuição de bens e escoamento da produção do Município, equacionando o sistema de movimentação e armazenamento de cargas, de modo a reduzir seus impactos sobre a circulação de pessoas e o meio ambiente;

XX – consolidar a gestão democrática como instrumento de garantia do aprimoramento contínuo da mobilidade urbana.

§ 1º O Poder Público municipal deve garantir sua participação na definição de diretrizes e propostas de infraestrutura viária, de transporte e trânsito de âmbito regional, estadual ou federal que tenham interferência direta ou indireta no seu território ou com sua população, impedindo a implantação de via rápida ou rodovia no Município.

§ 2º O Poder Executivo deve garantir o acesso da população às informações e sua participação nas decisões referentes ao planejamento, ao gerenciamento, à operação e à fiscalização dos diversos modos de transporte, da infraestrutura viária e do trânsito.

Art. 284. Para a implementação das diretrizes da política de mobilidade urbana, dentre outros instrumentos, deverá ser revisado o Plano de Mobilidade Urbana de Contagem, instituído pelo Lei nº 4.830, de 30 de maio de 2016

Parágrafo único. Na revisão do Plano de Mobilidade Urbana devem ser incorporados, no que couber, as diretrizes dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável - ODS e da Nova Agenda Urbana - NAU, como o Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável - DOTS.

Art. 285. São diretrizes específicas de atuação do Poder Público em relação ao transporte coletivo:

I – garantir a universalidade do transporte público, tornando o sistema de transporte coletivo um provedor eficaz e democrático de mobilidade e acessibilidade urbana;



II – planejar, implementar e gerenciar o sistema de transporte coletivo em compatibilidade com as demandas existentes e com a indução da rede de centralidades proposta nesta Lei Complementar, incluindo:

a) criação de rede de linhas interbairros e centros comerciais regionais, com integração tarifária temporal;

b) revisão periódica de tarifas, tornando público o custo do sistema, monitorado por auditoria externa com participação da sociedade civil;

c) inclusão no estudo tarifário da adoção do meio passe ou passe livre aos domingos e feriados;

III – dar prosseguimento à implementação do Sistema Integrado de Mobilidade - SIM;

IV – garantir a implantação de infraestrutura que permita a integração modal e intermodal;

V – promover melhorias gerais no transporte público de modo a desestimular o uso do automóvel particular individualizado, contemplando o seguinte:

a) ajustes nos itinerários do transporte coletivo de modo a ampliar a cobertura do sistema, e ampliação da oferta de pontos de ônibus adequados, com exibição do tempo de espera das linhas;

b) ajustes no número de viagens e nos horários do transporte coletivo, bem como de melhoria na divulgação e acompanhamento digital do cumprimento do quadro de horários;

c) exigência de adequada manutenção dos veículos pelos operadores;

d) melhoria e controle da fiscalização dos serviços prestados pelos concessionários, incluindo o monitoramento remoto em tempo real da frota de veículos;

VI – definir metas de redução da emissão de gases do efeito estufa no trânsito e priorizar o transporte sem emissão de carbono;

VII – rever a política tarifária, integração e modelo de remuneração aos concessionários, garantindo tarifas em níveis compatíveis com o poder aquisitivo da população, e promover estudos visando alcançar a tarifa zero para o transporte público;

VIII – definir fontes alternativas de recursos para o financiamento do sistema de transporte coletivo;

IX – diligenciar com o governo federal, visando à extensão do metrô até Novo Eldorado e Bernardo Monteiro.

Art. 286. São diretrizes específicas de atuação do Poder Público municipal em relação ao sistema viário:

I – propiciar a melhoria de acessibilidade às diversas áreas do Município, em condições de segurança e conforto, com vistas à integração do espaço municipal e à articulação das diversas Unidades de Planejamento;

II – prever a implantação de ciclovias, ciclofaixas e/ou vias compartilhadas devidamente sinalizadas;

III – definir programas periódicos de manutenção das vias e demais dispositivos que compõem o sistema de transporte e trânsito;



IV – avaliar a circulação entre as regiões da Ressaca, Nacional e Sede, considerando a tendência de instalação predominante de atividades de grande porte e causadoras de impacto viário significativo;

V – estudar alternativa à pavimentação convencional, especialmente pavimentação ecológica resistente e permeável a fim de reduzir o fluxo de drenagem superficial e a geração de poeira em estradas rurais;

VI – estudar alternativas e critérios técnicos para a elaboração de legislação específica que venha a regulamentar a instalação de *parklets* em vias arteriais, coletoras e locais em área de ADE Centralidade.

Parágrafo único. O Poder Público municipal deverá, quando da implantação de vias novas:

I – assegurar tratamento compatível com as áreas lindeiras, evitando a segregação de áreas urbanas;

II – promover melhor articulação entre as diversas regiões da cidade e suas centralidades, por meio de melhorias viárias para circulação de veículos leves e de carga, pedestres e ciclistas;

III – impedir a construção de nova rodovia ou via de trânsito rápido no território municipal, evitando-se a implantação de barreira urbana e maior fragmentação da cidade.

Art. 287. O Poder Público municipal deverá adotar as seguintes diretrizes para melhoria no trânsito:

I – implementar programas de manutenção de pavimento e sinalização de vias, como também de melhorias de sua geometria;

II – rever a política de estacionamento rotativo, com ampliação das áreas de incidência e com emprego de sistema digital para facilitar a utilização pelo usuário e a fiscalização;

III – ampliar a oferta de estacionamento para motocicletas e bicicletas;

IV – promover campanhas de conscientização, ações de mobilização, educativas e de gentileza no trânsito e adotar medidas moderadoras de tráfego que visem diminuir o número de mortes e outros danos causados por acidentes de trânsito.

Art. 288. São diretrizes específicas de atuação do Poder Público municipal em relação ao transporte de cargas:

I – fomentar a aproximação dos órgãos de planejamento e operação da mobilidade urbana com os centros de ensino e pesquisa de Contagem para o desenvolvimento do conhecimento da logística urbana, bem como outras instituições para o intercâmbio de soluções inovadoras de mobilidade urbana sustentável aplicáveis no Município;

II – elaborar o Plano de Ação de Logística de Distribuição e Abastecimento de Contagem;

III – planejar estrutura de apoio logístico aos caminhoneiros que necessitam aguardar carga e descarga em Contagem ou municípios vizinhos.

IV – prever programa e regulamentação do transporte de carga no Município, definindo vias prioritárias e específicas para este fim, bem como locais com restrição para circulação deste tipo de veículo, além do disciplinamento do estacionamento e da operação de carga e descarga em via pública.



Art. 289. É diretriz específica de atuação do Poder Público promover estudos juntamente com a gestão estadual do transporte intermunicipal rodoviário de passageiros, visando à implantação de estação rodoviária no Município.

CAPÍTULO V

DAS DIRETRIZES REFERENTES AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

Art. 290. Para consecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano do Município, a política de desenvolvimento econômico deverá ser pautada pelas seguintes diretrizes:

I – buscar um padrão de desenvolvimento econômico compatível com a proteção ambiental e a promoção do bem-estar social;

II – promover o desenvolvimento seletivo do processo de industrialização do Município pelo estímulo a atividades industriais mais dinâmicas e menos impactantes, especialmente aquelas que impliquem baixo impacto de carbono, e de maior agregação de valor;

III – incentivar a incubação de *startups* e outras atividades empreendedoras, inclusive por meio da disponibilização de espaços públicos;

IV – coibir a especulação imobiliária em áreas industriais subutilizadas, mediante a aplicação dos instrumentos urbanísticos pertinentes;

V – fomentar a dinâmica econômica do Município mediante a revitalização dos Distritos Industriais e das edificações neles instaladas, utilizando técnicas que preservem a memória desses espaços;

VI – estimular o incremento do setor terciário da economia, buscando, além da oferta de emprego e renda, o reforço da rede de centralidades urbanas;

VII – induzir a formação de um polo de integração metropolitana na Região da Ressaça, tendo em vista a existência das Centrais de Abastecimento de Minas Gerais - CEASA, bem como a proximidade da região com a Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG e com o Parque Tecnológico de Belo Horizonte;

VIII – promover, em parceria com a iniciativa privada, melhorias urbanas no entorno da rodovia BR-040, de modo a estimular a diversidade de usos e viabilizar a implantação de atividades econômicas conforme as regras de uso e ocupação do solo estabelecidas por esta Lei Complementar;

IX – incentivar o cooperativismo, a economia local, solidária e criativa;

X – estimular a circulação de bens e recursos nas comunidades, mediante circuitos diretos de contato entre produtores e consumidores, como feiras livres;

XI – estimular as atividades turísticas em suas diversas formas – turismo rural, ecoturismo, turismo gastronômico, cicloturismo, turismo de aventura, turismo cultural e outras – na Macrozona Rural, nas Zonas de Proteção Ambiental, na ADE de Interesse Turístico, nas ADE culturais, nos equipamentos que integram o patrimônio cultural do Município e nas áreas de entorno destes;



XII – incentivar junto às indústrias o turismo industrial, aproveitando o parque industrial implantado, resgatando a história de formação da cidade e valorizando a importância do setor para a economia municipal;

XIII – desenvolver o turismo de negócios;

XIV – elaborar um plano para a região do entorno imediato da lagoa Vargem das Flores (área de contribuição direta), incluindo um projeto para a orla do reservatório, resgatando os objetivos de especial interesse turístico da ZEIT, que alie o dinamismo turístico à proteção ambiental, reforçando a relevância hídrica que o território tem para a cidade e a Região Metropolitana;

XV – realizar estudos para implantação de centro de educação técnica e tecnológica na região de Nova Contagem;

XVI – realizar estudos que visem à implantação de Parque de Exposições Municipal em local com melhor viabilidade técnica, considerando, dentre outras regionais, a região de Nova Contagem.

CAPÍTULO VI

DAS DIRETRIZES REFERENTES À AGROECOLOGIA E SEGURANÇA ALIMENTAR

Art. 291. A política agrícola e pecuária, entendida como uma das estratégias que integram o desenvolvimento ambiental, econômico e social do Município de Contagem e fator de segurança alimentar, será pautada pelas seguintes diretrizes:

I – ser praticada em bases ecológicas;

II – contribuir para o ordenamento do território municipal de forma a colaborar com a recuperação e proteção dos mananciais hídricos e demais recursos naturais;

III – ser praticada em espaços urbanos e rurais, respeitando as especificidades da legislação sanitária e urbanística do Município, contribuindo para a sustentabilidade do território municipal;

IV – promover o fortalecimento da agropecuária em base familiar, contribuindo para geração de renda para as famílias e a produção de alimentos para o autoconsumo;

V – promover feiras da agricultura urbana e familiar em todas as Regiões Administrativas do Município;

VI – promover em terrenos públicos e particulares, especialmente nos territórios de interesse social, a implantação de hortas e/ou pomares comunitárias, que favoreçam a associação, a empregabilidade, a produção de hortifrutigranjeiros e sua comercialização, de forma a favorecer a segurança alimentar, tendo apoio governamental em termos de subsídios, capacitação técnica e incentivos fiscais, dentre outros incentivos;

VII – fomentar a agricultura urbana e familiar no município por meio do investimento de recursos de compensação ambiental para garantir infraestrutura e insumos para a produção de alimentos agroecológicos, criação de pequenos animais, produção de mudas e unidades de compostagem orgânica.

VIII – implantar hortas nas escolas e envolver os alunos nessa prática;



IX – adotar políticas de bem viver, contemplando quintais, produção de orgânicos, hortas comunitárias em praças, lotes vagos e escolas;

X – estimular o plantio de alimentos nas áreas rurais e viveiros de mudas para geração de trabalho e renda;

XI – promover ações de educação para o uso e reaproveitamento de alimentos.

Parágrafo único. Para implementação das diretrizes elencadas neste artigo, deve o Poder Executivo:

I – consolidar políticas públicas integradas e articuladas visando enfrentar o problema da fome e da insegurança alimentar, garantindo o acesso regular, adequado, saudável e suficiente a todos os cidadãos, seja por meio da renda que permita a família prover a sua alimentação, seja por meio do fomento à produção de alimentos para o autoconsumo;

II – promover a integração de políticas públicas promotoras do direito à alimentação, desenvolvidas nas diversas áreas da administração pública.

III – priorizar a aquisição de alimentos da agricultura urbana e familiar nas compras públicas como alimentação escolar, restaurantes populares e alimentação hospitalar;

IV – ampliar a rede de restaurantes populares para todas as regiões do Município, como medida de combate à fome e de redução das desigualdades;

V – promover espaços de formação e debate sobre soberania, segurança alimentar, nutricional e agroecologia, com a finalidade de consolidar a visão de que o direito à alimentação adequada e saudável configura um dos direitos fundamentais e basilares para a construção de uma cidade justa, democrática e garantidora de direitos;

VI – promover a criação de fundo para fomento de hortas urbanas e quintais produtivos.

CAPÍTULO VII

DAS DIRETRIZES REFERENTES À CULTURA, PATRIMÔNIO CULTURAL E INCLUSÃO SOCIAL

Art. 292. Constituem diretrizes referentes à promoção da cultura no Município:

I – potencializar o uso dos equipamentos culturais na cidade por meio de:

a) identificação do patrimônio histórico, artístico, cultural e ambiental da cidade e desenvolvimento de planos específicos de modo a estimular o sentimento de pertencimento à cidade e a salvaguarda de seu patrimônio cultural;

b) estímulo ao uso dos equipamentos culturais situados fora do perímetro da ADE Cultural Sede de modo a incorporá-los aos roteiros culturais da cidade;

c) utilização de instrumentos e parâmetros urbanísticos que dinamizem o entorno dos aparelhos culturais e os tornem mais atraentes;

d) estímulo à ocupação de edificações de interesse do patrimônio histórico, artístico e cultural da cidade, mediante possibilidade de conversão de usos e incentivos tributários;



e) promoção e facilitação do acesso da população aos aparelhos culturais e bens do patrimônio histórico, artístico, cultural e ambiental da cidade, incluindo criação e sinalização de roteiros que potencializem a mobilidade ativa;

II – registrar a história dos bairros, de seus espaços e marcos de referência histórica, de modo a oferecer diretrizes para o planejamento participativo de desenvolvimento de bairros, fortalecimento de sua identidade, memória e relações sociais;

III – garantir a preservação do patrimônio cultural associado à história da produção industrial no Município;

IV – proteger o patrimônio cultural do Município por meio de declaração de interesse cultural, inventário, registro, tombamento, desapropriação, instrumentos urbanísticos e tributários de compensação aos proprietários de bens protegidos e outros instrumentos congêneres;

V – coibir, pela utilização de instrumentos previstos em lei, a degradação e destruição dos bens protegidos;

VI – promover programas de restauração e recomposição dos bens que integram o patrimônio cultural do Município;

VII – incentivar a criação pelo setor privado de espaços culturais como teatros, museus, cinemas, centros de convivência e outros, a partir de diretrizes culturais que contemplem o atendimento às Regiões Administrativa do Município;

VIII – criar em assentamentos e áreas vulneráveis espaços públicos com pontos culturais e de convivência de forma articulada com a arte urbana, valorizando a cultura periférica, com participação das comunidades locais;

IX – enfatizar a diversidade e as manifestações culturais presentes nas várias regiões da cidade, bem como a percepção e representação dos moradores em relação aos espaços que referenciam sua vida cotidiana e constituem referências simbólicas locais;

X – criar Centros Populares de Cultura - CPC destinados a promover oficinas de cultura à população, com música, dança, teatro, pintura, trabalhos manuais, em todas as Regiões Administrativas, bairros mais periféricos ou locais em situação de vulnerabilidade social;

XI – promover a Educação Patrimonial;

XII – incentivar práticas coletivas e manifestações que compõem o patrimônio imaterial do Município nos espaços de interesse histórico e cultural;

XIII – reconhecer como patrimônio cultural do Município os povos e comunidades tradicionais, entendidos como grupos culturalmente diferenciados que se reconhecem como tais, possuem formas próprias de organização social, ocupam e utilizam territórios e recursos naturais como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, fazendo uso de conhecimentos, inovações e práticas gerados e transmitidos pela tradição;

XIV – prever diretrizes de salvaguarda de territórios ocupados como espaço sagrado, utilizados de forma permanente ou temporária, com ênfase no reconhecimento, no fortalecimento e na garantia de seus direitos territoriais, sociais e ambientais, respeitando e valorizando a sua identidade cultural, bem como suas formas de organização, de modo a garantir a permanência de uma memória ancestral, que reflita a história da cidade para as gerações futuras;



XV – garantir a consulta prévia, livre e informada e a participação das comunidades tradicionais, na formulação e implementação de normas e intervenções que as afetem;

XVI – incentivar a autonomia dos cidadãos na gestão e no desenvolvimento de ações coletivas de preservação dos saberes, memórias e espaços ligados a cultura;

XVII – promover a produção do cinema em Contagem e utilizá-lo como catalisador da apropriação do espaço público pela população;

XVIII – reconhecer o futebol de várzea como uma expressão cultural importante na estruturação das relações sociais dos bairros;

XIX – definir medidas de valorização da paisagem urbana a partir de estudos para a manutenção e tratamento dos espaços com visadas significativas existentes no Município visando à implantação de potenciais mirantes, de modo a garantir a preservação das características de contemplação do espaço e sua apropriação pela população.

XX – proteger a paisagem rural na Macrozona Rural, considerando seu valor ambiental, histórico e cultural.

XXI - viabilizar a criação de espaço cênico multiuso para shows, eventos, congressos, teatro e as mais diversas manifestações artístico-culturais do Município;

Art. 293 Visando ao fortalecimento da identidade urbana, bem como ao reforço e à ampliação do sentimento de pertencimento à cidade, ficam definidas as seguintes diretrizes de inclusão social:

I – garantir os direitos da comunidade imigrante, respeitando e fortalecendo os seus traços culturais, incluindo a criação de um centro de atendimento para imigrantes, voltado ao atendimento das diversas políticas públicas;

II – aprimorar as políticas públicas e institucionais de inclusão das pessoas com deficiência nos espaços públicos e no mercado de trabalho;

III – adotar medidas para regularização de endereços, como um requisito de identidade dos lugares e apropriação do espaço urbano pelos cidadãos;

IV – promover espaços públicos e privados mais inclusivos e seguros para toda a população, incluindo e reconhecendo a comunidade LGBTQIAPN+;

V – criar incentivos à tolerância religiosa e ao respeito a todas as perspectivas de vida;

VI – implantar novos espaços de referência para convívio social e o desenvolvimento de relações de solidariedade, afetividade e respeito (Centro POP) e abrigos destinados à população de rua.

TÍTULO VI DAS AÇÕES PÚBLICAS PRIORITÁRIAS

Art. 294. A atuação da Administração Pública Municipal quanto ao desenvolvimento urbano e territorial deverá ser orientada pelas diretrizes desta Lei Complementar e dos planos específicos das políticas públicas setoriais a que tais diretrizes se referem.



Art. 295. No que se refere aos aspectos ambientais e de saneamento, a Administração Pública Municipal deverá promover as seguintes ações prioritárias para o desenvolvimento do Município nos termos deste Plano Diretor:

- I – elaboração de plano de ação de esgotamento sanitário da bacia de Vargem das Flores;
- II – acompanhamento e fiscalização da implantação do Plano de ação de esgotamento sanitário da bacia da Pampulha;
- III – regulamentação de pagamento por serviços ambientais;
- IV – criação de programa especial de fiscalização ambiental e urbanística nas bacias Vargem das Flores e do Bom Jesus;
- V – elaboração de estudo para tratamento e disposição final de resíduos sólidos;
- VI – atualização do plano municipal de saneamento;
- VII – elaboração de plano municipal de drenagem urbana;
- VIII – promoção de educação ambiental;
- IX – elaboração de plano de local de ação climática;
- X – promoção de articulação interinstitucional para planejamento da segurança hídrica.

Art. 296. No que se refere ao ordenamento territorial, ao planejamento e à gestão urbana e territorial a Administração Pública Municipal deverá promover as seguintes ações prioritárias para o desenvolvimento do Município nos termos deste Plano Diretor:

- I – regulamentação do instrumento Transferência do Direito de Construir;
- II – regulamentação do instrumento Estudo de Impacto de Vizinhança;
- III – regulamentação das Áreas de Diretrizes Especiais - ADE que demandam normas complementares, quais sejam:
 - a) ADE Comunidade Quilombola dos Arturos
 - b) ADE Cultural das Pedreiras;
- IV – elaboração de plano urbanístico-ambiental da Unidade de Planejamento do Perobas;
- V – implantação dos Parques Urbanos da Pedreira Santa Rita, da Pedreira do Riacho, do Sapucaias II e das Orquídeas;
- VI – promoção de educação urbana.

Art. 297. No que se refere à mobilidade a Administração Pública Municipal deverá promover as seguintes ações prioritárias para o desenvolvimento do Município nos termos deste Plano Diretor:

- I – conclusão da implantação da infraestrutura do Sistema Integrado de Mobilidade - SIM e sua operacionalização;
- II – revisão do sistema de circulação ao longo do eixo da Av. João César de Oliveira;
- III – conclusão das obras de implantação da avenida Maracanã, em continuidade à avenida Carmelita Drumond Diniz;



IV – realização das obras para aumento da capacidade e segurança da Via Vereador Joaquim Costa (VM-5);

V – elaboração de plano viário específico para a região do Nacional;

VI – atualização do Plano de Mobilidade Urbana de Contagem - PlanMob Contagem;

VII – elaboração e implantação de Plano de Mobilidade Ativa de Contagem;

VIII – implantação de sistema de mobilidade ativa no centro histórico da Sede Municipal.

Art. 298. No que se refere a habitação, a Administração Pública Municipal deverá promover as seguintes ações prioritárias para o desenvolvimento do Município nos termos deste Plano Diretor:

I – regulamentação e retomada do programa municipal de regularização fundiária;

II – atualização do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e do Plano Municipal de Redução de Riscos;

III – atualização da Política Municipal de Habitação de Interesse Social por meio da implementação de novos programas tais como produção habitacional em autogestão, locação social, assessoria técnica à habitação, realização de obras e ações pontuais para resolução de problemas críticos em ZEIS;

IV – investimentos em ações de urbanização, regularização fundiária e melhorias habitacionais em ZEIS localizadas na região do Complexo Perobas, associadas aos corredores de transportes do SIM.

Art. 299. No que se refere a patrimônio cultural a Administração Pública Municipal deverá promover as seguintes ações prioritárias para o desenvolvimento do Município nos termos deste Plano Diretor:

I – recuperação do Cine Teatro Municipal, localizado no centro histórico, e promoção de sua utilização;

II – recuperação do Centro de Memória do Trabalhador, localizado na Cidade Industrial Juventino Dias, e promoção de sua utilização;

III – requalificação dos espaços adjacentes à Casa dos Cacos e à estação ferroviária de Bernardo Monteiro;

IV – implantação de projeto de requalificação do Centro Histórico;

V – recuperação dos espaços públicos;

VI – elaboração de estudo visando à definição da represa de Vargem das Flores e suas imediações como patrimônio cultural municipal;

VII – promoção de educação patrimonial.

VIII- recuperação da Casa de Cultura Nair Mendes Moreira e Centro Cultural Francisco Firmo de Mattos Filho, garantindo sua manutenção através da promoção de sua utilização;

IX - garantir o reconhecimento e o registro da memória da praça Marília de Dirceu como local de ocupação da população cigana;



X- apoio à recuperação da capela Nossa Senhora do Rosário, dentro da comunidade dos Ciriacos garantindo sua manutenção através da promoção de sua utilização;

Art. 300. No que se refere aos aspectos socioeconômicos e ao turismo, a Administração Pública Municipal deverá promover as seguintes ações prioritárias para o desenvolvimento sustentável do Município nos termos deste Plano Diretor:

I – elaboração e implementação de plano de desenvolvimento econômico para o Município, que contemple a dinamização dos setores de comércio e serviços, turismo, indústria e agropecuária;

II - elaboração de plano para a ADE e Interesse Turístico, incluindo projeto para o entorno da represa de Vargem das Flores, que alie o dinamismo turístico à proteção ambiental, a implantação de parque de proteção ambiental na orla e incentivo para gastronomia e, em especial, alimentos comercializados em *food trucks*, carrinhos, tabuleiros e caixas.

III – Implantação de programas voltados para economia informal e para a economia solidária.

IV – incentivo a gastronomia de alimentos comercializados em *food trucks*, carrinhos, tabuleiros e caixas, em feiras livres, parques, praças e nas regiões de ADE Centralidade.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 301. São partes integrantes desta Lei Complementar os Anexos numerados de I a XV, com a seguinte denominação:

I – Anexo I: Mapa de Unidades de Planejamento;

II – Anexo II: Mapa de Macrozoneamento;

III – Anexo III: Mapa de Zoneamento;

IV – Anexo IV: Mapas de Áreas de Diretrizes Especiais;

a) Anexo IV.1 – ADE Vargem das Flores;

b) Anexo IV.2 – ADE de Interesse Turístico;

c) Anexo IV.3 – ADE Cultural Sede;

d) Anexo IV.4 – ADE Cultural Arturos;

e) Anexo IV.5 – ADE Cultural Cidade Industrial;

f) Anexo IV.6 – ADE Cultural das Pedreiras;

g) Anexo IV.7 – ADE de Adequação Ambiental de Núcleo Urbano Informal;

h) Anexo IV.8 – ADE Centralidade;

i) Anexo IV.9 – ADE de Interesse Social;

V – Anexo V: Mapa de Classificação Viária;

VI – Anexo VI: Características Geométricas das Vias;

VII – Anexo VII: Vias com Previsão de Recuo de Alinhamento;



VIII – Anexo VIII: Parâmetros Urbanísticos;

a) Anexo VIII.1 – Tabela de Parâmetros Urbanísticos Gerais;

b) Anexo VIII.2 – Tabela de Parâmetros Urbanísticos Especiais para a ADE de Interesse Social;

c) Anexo VIII.3 – Taxa de Permeabilidade;

d) Anexo VIII.4 – Áreas para Veículos nas Edificações;

IX – Anexo IX: Benefícios Urbanísticos de Redução na Contrapartida da OODC;

X – Anexo X: Classificação das Atividades;

XI – Anexo XI: Classificação dos Empreendimentos de Impacto;

XII – Anexo XII: Infrações e Penalidades;

XIII – Anexo XIII: Descrição do Perímetro Urbano;

XIV – Anexo XIV: Glossário;

XV – Anexo XV: Regras de Transição para as Bacias de Vargem das Flores e do Bom Jesus.

§1º Ficam integradas ao Anexo II: Mapa de Macrozoneamento as seguintes alterações:

I - VETADO

II – áreas na região do bairro Retiro então macrozoneadas como Zona Rural, na proposição original, passando para Zona Urbana:

a) VETADO

b) Área contígua ao condomínio Residencial Retiro Garden-Park.

III - região do Bairro Sapucaias, estendendo a zona rural por região à margem sudeste do reservatório Vargem das Flores, abrangendo a divisa com município de Betim, até as proximidades da pedra Bela Vista.

§2º Ficam integradas ao Anexo III: Mapa de Zoneamento as seguintes alterações:

I – reclassificando áreas na região do bairro Chácaras Califórnia:

- a) de ZUD2 para ZAE2.
- b) de ZUD3 para ZUD4.

II – reclassificando áreas na região do bairro Retiro, nas contíguas ao condomínio Residencial Retiro Garden Park, então zoneadas como ZPA2, na proposição original, passando para ZUD3;

III – VETADO

IV – VETADO

V – reclassificando áreas na região nas proximidades ao condomínio Estâncias do Hibisco, popularmente conhecida como Mata da Gafurina, então zoneadas como ZUD3, na proposição original, passando para ZPA1 e ZPA3.

VI – reclassificando áreas na região do bairro Tropical, então zoneadas como ZUD1, na proposição original, passando para ZUD2.

VII – reclassificando áreas:



a) reclassificando área então zoneada como ZUD1, na proposição original, passando para ZUD3, no bairro Bougãville 1, entre as ruas Joaquim da Silveira e Rua Quatro e Rua Sítio da Lagoa.

b) VETADO

VIII – VETADO

IX – reclassificando áreas na região do bairro tropical então zoneadas como ZUD3, na proposição original, passando para ZAE2.

X – reclassificando áreas na região do bairro Chácaras Novo Horizonte então zoneadas como ZUD2, na proposição original, passando para ZUD3.

XI – reclassificando áreas na região do bairro Perobas então zoneadas como ZPA1 na proposição original, passando parte da área para ZUD4.

XII – modifica o zoneamento da área situada na Cidade Industrial, quadra A100, entre as linhas do metrô e da ferrovia, passando da zona ZPA-1 para ZUD-4.

XIII – modifica o zoneamento das seguintes áreas:

a) No Bairro Nazaré passando da zona ZEIS-1 para ZEIS-2;

b) Liberdade I passando da zona ZEIS-1 para ZEIS-2;

c) Liberdade II passando da zona ZEIS-1 para ZEIS-2.

XIV – modifica o zoneamento da região do Estrela Dalva/São Mateus, alterando os contornos das zonas ZEIS-1 e ZEIS-2.

XV – modifica o zoneamento de parte da área de propriedade do Município de Contagem, no lugar denominado Fazenda Vista Alegre, de ZPA-1 para ZUD-3.

XVI – modifica o zoneamento de parte da área, de propriedade do Município de Contagem, no loteamento denominado Cândida Ferreira, de ZPA-1 para ZUD-3.

XVII – modifica o zoneamento de área de propriedade do Município de Contagem, no Distrito Industrial Dr. Hélio Pentagna Guimarães, entre a Av. Antônio José da Rocha e Rua Clemente Anibal Branco, de ZPA-1 para ZAE-2.

XVIII – modifica o zoneamento de área AV04 de propriedade do Município de Contagem, na Vila Cowan de ZPA-1 para ZUD-4.

XIX – VETADO

XX – modifica zoneamento de áreas lindeiras a Avenida Maracanã, então zoneadas como ZUD 2, passando para ZUD3.

XXI – VETADO

XXII – reclassificando como ZPA1, área então zoneada como ZAE2, na proposição original do executivo, localizada entre Rua das Indústrias e avenida dos Potiguaras.

XXIII – reclassificando como ZPA1, área então zoneada como ZUD4, na proposição original do executivo, localizada entre rua Maria Cecília e Rua Lavras, Rosa Abreu e Leopoldina, Bairro Alvorada.

§3º Fica integrada ao Anexo IV.3 – ADE Cultural Sede a seguinte alteração:



I - reconfigurando Área B incidente em quadra conformada pelas ruas Dona Carlota, Maria José da Rocha, Avenida José Luis da Cunha, Rua Montes Claros, Rua Valter Lopes, Rua Dom Silvério, Rua Bias Fortes.

§4º Ficam integradas ao Anexo IV.8 – ADE Centralidade as seguintes alterações:

I – fica incluído na ADE Centralidade a Av. Fernão Dias, do Bairro Jardim Laguna, entre a Av. Antônio Dias e a Rua Canavieira, em ambos os lados.

II – ficam incluídas na ADE Centralidade as seguintes áreas:

a) no bairro Tropical, ao longo da Av. Durval Alves de Faria, de ambos os lados, desde as ruas Vinte e Trinta e um até a Av. Tropical;

b) no bairro Sapucaia, nas quadras 09, 10 e 28 entre Av. das Tulipas e Rua das Magnólias.

c) Av. Simonésia – entre a rua Monte Belo e Via Expressa

III – ficam incluídas na ADE Centralidade as seguintes áreas:

a) ambos os lados da rua Mandarim, Bairro Jardim do Lago.

b) ambos os lados da Av. Tito Fulgêncio, entre a ruas Visconde de Itaboraí e o viaduto Domingos Costa

c) o quarteirão entre as ruas Osório de Moraes, Quatorze, Dr. José Américo Cansado Bahia e Av. Cardeal Eugênio Pacelli, Bairro Cidade Industrial Juventino Dias.

§5º Ficam integradas ao Anexo IV.9 – ADE de Interesse Social as seguintes alterações:

I – ficam incluídas as seguintes áreas:

a) área definida pelas ruas do Registro e Aristides Gomes Ferreira e lotes adjacentes, nas proximidades do Bairro Santa Luzia;

b) VETADO

c) área compreendida entre as ruas do Registro e Gardênia e lotes adjacentes, com frente para a rua Nossa Senhora da Conceição, próximo ao Bairro Estância Silveira;

d) área compreendida entre as ruas Rosa Abreu, Lavras, Leopoldina e Carmelita Drumond Dias e os lotes adjacentes, no Bairro Parque Maracanã;

II – suprime a delimitação como ADE de Interesse Social da área de propriedade do Município de Contagem, situada na quadra 021 do bairro Tropical.

III – fica incluída área de ADE de interesse social contígua ao conjunto Beatriz, bairro Perobas.

§6º Fica integrada ao Anexo V: Mapa de Classificação Viária a seguinte alteração:

I - a Av. José dos Santos Diniz, situada no Bairro Europa, Contagem-MG, passa a ser classificada como Via Coletora em toda a sua extensão.

§7º Ficam integradas ao Anexo VIII.1 – Tabela de Parâmetros Urbanísticos Gerais as seguintes alterações:

I – modifica Coeficiente de aproveitamento básico para ZPA1, ZPA2, ZPA3, conforme a tabela a seguir:



Zona	Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB)	
ZPA-1	MZR	0,05
	MZU	0,20
ZPA-2	MZR	0,05
	MZU	0,20
ZPA-3	MZR	0,20
	MZU	0,20

§8º Fica integrada ao VIII.4 – Áreas para Veículos nas Edificações, quadro b, a seguinte alteração:

I – modifica observação (1): (1) Para cada 5 vagas de estacionamento de veículos de passeio e utilitários, 1 vaga poderá ser substituída por 3 vagas para estacionamento de motocicletas ou 10 vagas para estacionamento de bicicletas.

§9º Fica integrada ao Anexo IX: Benefícios Urbanísticos de Redução na Contrapartida da OODC a seguinte alteração:

I – Fica adicionada linha ao quadro do Anexo IX: Benefícios Urbanísticos de Redução na Contrapartida da OODC:

FATOR GERADOR	BENEFÍCIO URBANÍSTICO	CONDIÇÃO / OBSERVAÇÃO
Projeto de edificação que envolva a demolição de imóvel locado em ADE superposta a ZUD-4 e ZAE, cujo terreno tenha testada para vias com mais de 15 m (quinze metros) de largura.	Outorga gratuita de 0,5 m ² de área líquida edificada para cada 1,0 m ² de área de imóvel demolida.	O projeto deverá prever a demolição total do imóvel preexistente.

§10 Ficam integradas ao Anexo X as seguintes alterações:

I – as atividades 4687-7/01; 4687-7/02; 4687-7/03 – Classificadas como Grupo 03 do Projeto de Lei Complementar nº 028 de 18 de novembro de 2022, de autoria do Poder Executivo, que passam a ser classificadas como Grupo 02, com localização impedida de acordo com art. 164.

II - as atividades 4930-2/02.02; 4930-2/04.02, 4930-2/01.02 – Classificadas como Grupo 03 do que passam a serem classificadas como Grupo 02, com impedimento em ZEIS, ZUD1, ZUD3, ZUD4 e ZPA.

III - ficam impedidas na ZPA 1 as atividades 5620-1/02.00, 5620-1/01.00, 5620-1/04.00.

IV – fica suprimido impedimento na ZPA 1 para a atividade 5620-01/03.00



V - fica suprimido impedimento em Via local de ZEIS, ZUD 1, ZUD 3, ZUD 4 para as atividades 5611-2/01.01, 5611-2/05.00.

VI – VETADO

Art. 302. O texto e os anexos desta Lei Complementar deverão estar disponíveis para a consulta dos cidadãos em meio digital e sem impor qualquer restrição ou burocracia.

Art. 303. A CPUR funcionará segundo as normas e procedimentos estabelecidos na Portaria SMDUH N° 006, de 26 de abril de 2021, até que seja regulamentada por ato do Poder Executivo municipal.

Art. 304. O GTM funcionará segundo as normas e procedimentos estabelecidos no Decreto n° 454, de 20 de janeiro de 2015 até que seja regulamentado por ato do Poder Executivo municipal.

Art. 305. Ficam válidas as normas e procedimentos adotados para análise de Empreendimentos de Impacto, estabelecidas no Decreto n° 313, de 5 de abril de 2014, e no Decreto n° 454, de 20 de janeiro de 2015, até que o EIV seja regulamentado.

Parágrafo único. O Relatório de Impacto Urbano - RIU será substituído pelo EIV para os processos protocolizados a partir da vigência desta Lei Complementar,

Art. 306. Até a regulamentação da ADE Comunidade Quilombola dos Arturos; e a ADE Cultural das Pedreiras, o parcelamento, a ocupação e o uso do solo nessas ADE ficam sujeitos à anuência do COMPAC.

Art. 307. A Lei Complementar n° 055, de 2008, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

“Art. 95-G. Os valores das multas estabelecidos no Anexo IX serão atualizados anualmente, automaticamente no primeiro dia útil do ano, com base na variação do Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV acumulado no ano anterior.

Parágrafo único. Ficam os valores das multas previstas no Anexo IX atualizados com base na variação do Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV, acumulado desde a data de publicação desta Lei Complementar.” (NR)

Art. 308. A Lei Complementar n° 282, de 2019, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

“Art. 20-A. Os valores previstos no art. 20 desta Lei serão atualizados anualmente, automaticamente no primeiro dia útil do ano, com base na variação do Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV acumulado no ano anterior.

Parágrafo único. Ficam os valores previstos no art. 20 atualizados com base na variação do Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV acumulado desde a data de publicação desta Lei Complementar.” (NR)

Art. 309. O *caput* do art. 29 da Lei Complementar n° 282, de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 29. As pessoas naturais ou jurídicas autuadas apresentarão defesa no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação, devendo a defesa ser protocolada mediante abertura de processo administrativo específico.



(...). ” (NR)

Art. 310. O parágrafo 3º do art. 1º da Lei nº 4.180, de 15 de julho de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“ Art. 1º (...)

(...)

§ 3º A comprovação da existência da edificação construída até agosto de 2017 dar-se-á por meio da análise de um dos seguintes documentos oficiais:

I – imagem satélite oficial, datada de agosto de 2017 ou com data anterior;

II – levantamento aerofotogramétrico do Poder Executivo Municipal ou de outro órgão oficial por ela reconhecido, anterior a agosto 2017, no qual deverá constar referência à data do voo.

(...)” (NR)

Art. 311. Para fins de aplicação das fórmulas previstas no parágrafo único do art. 13 e nos arts. 14 e 15 da Lei nº 4.180, de 15 de julho de 2008, fica estabelecido que as ZAD corresponderão às ZUD e as ZUI corresponderão às ZAE, até que seja publicada lei específica de regularização de edificações.

Art. 312. Para fins de aplicação Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015 e Decreto nº 9.451, de 26 de julho de 2018, considera-se como residência unifamiliar a unidade autônoma resultante de uso residencial multifamiliar com até dois pavimentos, que tenha acesso independente para o sistema viário oficial.

Art. 313. Os processos administrativos protocolizados junto à Prefeitura Municipal de Contagem até a data da publicação desta Lei Complementar, referentes a parcelamento do solo, incluindo solicitação de emissão de diretrizes, diretrizes simplificadas para conjunto habitacional, empreendimento de impacto, licenciamento de projeto arquitetônico de edificações e licenciamento de atividades, serão apreciados de acordo com as seguintes regras:

I – processo referente a imóvel situado nas bacias do Arrudas, do Imbiruçu ou da Pampulha, exceto os localizados na sub-bacia do córrego Bom Jesus, será analisado de acordo com a legislação urbanística vigente à data do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado optando pela análise integral nos termos desta Lei Complementar;

II – processo referente a imóvel situado na bacia de Vargem das Flores ou na sub-bacia do córrego Bom Jesus será analisado de acordo com as regras e parâmetros de parcelamento, ocupação e uso do solo definidos no Anexo XV desta Lei Complementar, exceto nos casos de manifestação formal do interessado optando pela análise integral nos termos desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para fins de aprovação de projeto de edificação, quando se tratar de parcelamento vinculado, será considerada a data do protocolo do processo de parcelamento do solo, desde que a vinculação tenha sido formalmente requerida.

Art. 314. Nos casos em que a transferência obrigatória de terreno ao Município em processos de licenciamento for efetuada em terreno distinto situado em outro local, ou for consubstanciada no pagamento de terreno declarado de utilidade pública pelo Município para fins de



desapropriação, a área a ser doada ou declarada de utilidade pública será calculada mediante a equação $AD \times VD$ maior que ou igual a $AO \times VO$, onde:

I – AD = Área a ser doada ou declarada de utilidade pública em terreno distinto do terreno que originou a transferência, em metros quadrados;

II – VD = Valor do metro quadrado do terreno distinto do terreno que originou a transferência;

III – AO = Área a ser doada ou declarada de utilidade pública no terreno que originou a transferência, em metros quadrados;

IV – VO = Valor do metro quadrado do terreno que originou a transferência.

Parágrafo único. Será adotado como base de cálculo da equação disposta no *caput* deste artigo o valor de metro quadrado definido de acordo com os critérios e procedimentos dispostos no art. 315 desta Lei Complementar.

Art. 315. Nos casos em que a transferência obrigatória de terreno destinado a HIS, ELUP ou EUC em processos de licenciamento for substituída pela transferência de valor financeiro equivalente, será adotado como referência para o valor de metro quadrado aquele utilizado para fins de cobrança do IPTU, conforme planta de valores genéricos definida no Código Tributário do Município de Contagem.

Parágrafo único. Em caso de impossibilidade de aplicação da alternativa prevista no *caput* e nos casos em que houver questionamento dos valores pelo interessado, as demandas serão encaminhadas para a Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis instituída por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 316. Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

I – a Lei Complementar nº 248, de 11 de janeiro de 2018;

II – a Lei Complementar nº 295, de 30 de janeiro de 2020;

III – o inciso VII do parágrafo único do art. 1º, o art. 7º, o art. 16 e os Anexos I e II da Lei nº 315, de 05 de janeiro de 2022;

IV – VETADO

V - o art. 19A da Lei nº 4.180, de 15 de julho de 2008;

VI - a Lei Complementar nº 4.179, de 15 de julho de 2008.

VII – o art. 1º da Lei Complementar nº 298, de 15 de maio de 2020. (1.7.2)

Art. 317. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação.

Palácio do Registro, em Contagem, 28 de setembro de 2023.

MARÍLIA APARECIDA CAMPOS
Prefeita de Contagem