

LEI COMPLEMENTAR Nº 93 DE 20 DE JANEIRO DE 2011

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

O povo do Município de Ouro Preto, por seus representantes decretou, e eu, em seu nome, promulgo a seguinte lei complementar:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

Art. 2º Constituem áreas urbanas e de expansão urbana do Município de Ouro Preto aquelas compreendidas pelos perímetros urbanos do núcleo urbano de Ouro Preto, Distrito Sede, das sedes dos Distritos de Amarantina, de Antônio Pereira, de Cachoeira do Campo, de Engenheiro Corrêa, de Glaura, de Lavras Novas, de Miguel Burnier, de Rodrigo Silva, de Santa Rita de Ouro Preto, de Santo Antônio do Leite, de Santo Antônio do Salto e de São Bartolomeu, e das localidades da Chapada, da Bocaina, da Caiera, da Serra do Siqueira, do Vale do Tropeiro, do Rio Mango (Stº Antº Leite/Engenheiro Corrêa), do Soares e do Mota.

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

Art. 3º Estão sujeitas às disposições desta Lei:

- I. a realização de parcelamentos do solo;
- II. a execução de obras de edificações, em especial quanto aos parâmetros urbanísticos, tais como: coeficiente de aproveitamento do solo, quotas de terreno por unidade habitacional, taxa de ocupação, gabarito, taxa de permeabilidade, afastamentos, altura na divisa, saliências, área de estacionamento e demais condições previstas na presente lei complementar;
- III. a determinação da localização de usos e a autorização de funcionamento de atividades.

Art. 4º Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia anuência do INCRA e da aprovação da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único - A alteração prevista no caput deste artigo deverá ser procedida por meio de lei complementar específica, transformando a área pertencente à zona rural em zona urbana ou de expansão urbana.

Art. 5º As definições dos termos técnicos utilizados nesta lei complementar, ressalvadas as feitas em seu texto, são as constantes do glossário anexo.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO E DAS ÁREAS DE RISCO
Seção I
Do Zoneamento

Art. 6º De acordo com o disposto no Plano Diretor do Município, as áreas urbanas são subdivididas em Zonas definidas a partir de condicionantes geo-ambientais, da capacidade de adensamento, da infra-estrutura existente e potencial, das demandas de preservação e proteção do patrimônio cultural, natural e ambiental, e da localização de usos.

Parágrafo único - As Zonas de que trata o *caput* deste artigo são classificadas nas seguintes categorias:

- I. Zona de Proteção Especial - ZPE;
- II. Zona de Proteção Ambiental - ZPAM;
- III. Zona de Adensamento Restrito - ZAR;
- IV. Zona de Adensamento - ZA;
- V. Zona de Desenvolvimento Educacional - ZDE;
- VI. Zona de Intervenção Especial – ZIE;
- VII. Zona de Interesse Mineral – ZIM;
- VIII. Zona de Especial Interesse Social – ZEIS.

Art. 7º A ZPE - Zona de Proteção Especial compreende as áreas que contêm os valores essenciais a serem preservados nos conjuntos urbanos, resultantes da presença de traçados urbanísticos originais e de tipologias urbanísticas, arquitetônicas e paisagísticas que configuram a imagem do lugar.

§1º A ZPE abrange, sem a ele se limitar, o traçado original da cidade datado do século XVIII.

§2º O parcelamento, o uso e a ocupação do solo na ZPE estão sujeitos às disposições estabelecidas nesta lei complementar, prevalecendo, no que couber, os parâmetros específicos definidos no Capítulo VII.

§3º Os parâmetros urbanísticos previstos para a ZPE aplicam-se aos imóveis localizados em ambos os lados das vias que limitam a referida Zona.

Art. 8º A ZPAM - Zona de Proteção Ambiental compreende as áreas que devem ser preservadas ou recuperadas em função de suas características topográficas, geológicas e

ambientais de flora, fauna e recursos hídricos, e/ou pela necessidade de preservação do patrimônio arqueológico ou paisagístico.

§1º Compreende as áreas em que, em função de suas características geo-ambientais, pela presença de condições geológicas de risco e da necessidade de preservar o patrimônio arqueológico e ambiental, o parcelamento e a ocupação do solo não sejam permitidos, ressalvado o disposto no §2º deste artigo.

§2º A ocupação do solo na ZPAM será admitida mediante parecer favorável do Grupo Técnico – GT, criado pela Lei do Plano Diretor, e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 9º A ZAR - Zona de Adensamento Restrito compreende as áreas em que a ocupação e o uso do solo são controlados, em razão da ausência ou deficiência de infraestrutura de drenagem, de abastecimento de água ou esgotamento sanitário, da precariedade ou saturação da articulação viária externa ou interna, de condições topográficas, hidrográficas e geológicas desfavoráveis e da interferência sobre o patrimônio cultural ou natural, além das áreas que, por suas características geo-ambientais incluindo o seu entorno, devem ser preservadas, podendo ser parceladas e/ou ocupadas mediante condições especiais, observando a tendência ou a forma de ocupação existente.

Parágrafo único - A ZAR subdivide-se nas seguintes categorias:

I. ZAR-1: compreende as áreas que devem ser preservadas por suas características geo-ambientais e por seu entorno, mas que poderão ser parceladas e/ou ocupadas mediante condições especiais.

II. ZAR-2: regiões nas quais as condições de relevo, as características de risco geológico, a geometria, a desarticulação do sistema viário ou a tendência à ocupação residencial unifamiliar exigem a adoção de parâmetros que devam ajustar e restringir o adensamento demográfico;

III. ZAR-3: compreende as áreas contíguas às ZPE's - Zonas de Proteção Especial ou às áreas em que se encontram edificações de interesse cultural; apresentam-se predominantemente construídas, devendo ser objeto de controle o potencial de interferência na paisagem urbana tombada ou protegida.

Art. 10 A ZA - Zona de Adensamento corresponde às áreas que, em virtude de condições favoráveis de topografia e de infra-estrutura existente ou potencial, bem como de condições ambientais favoráveis, são passíveis de maior adensamento.

Parágrafo único - A ZA subdivide-se nas seguintes categorias:

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

Art. 11 Considera-se ZDE - Zona de Desenvolvimento Educacional as áreas destinadas à implantação de campi de instituições de ensino técnico e ou superior, com características de ocupação próprias.

§1º A ZDE poderá ser sobreposta a demais zoneamentos.

§2º O potencial de interferência em paisagens urbanas tombadas ou de interesse cultural das construções localizadas nestas áreas definidas como ZDE serão objeto de controle.

§3º O Plano Diretor de cada instituição instalada ou a ser instalada na ZDE, bem como sua revisão e atualização, deverá ser analisado e aprovado pela Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano.

Art. 12 A ZIE - Zona de Intervenção Especial corresponde às áreas degradadas por processos naturais ou antrópicos que demandam recuperação ambiental definida por plano específico aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – CODEMA, ou ainda às áreas destinadas à urbanização de assentamentos informais ou à remoção de moradores de áreas de risco, ou de interesse ambiental, paisagístico ou cultural.

§1º Após a recuperação ambiental executada conforme plano específico aprovado, a ZIE -Zona de Intervenção Especial, será passível de ocupação total ou parcial, recebendo, para tal, parâmetros urbanísticos adequados.

§2º Os parâmetros urbanísticos deverão ser adotados da seguinte maneira:

- I. usos residenciais ou mistos: parâmetros de ZAR-2;
- II. usos não residenciais: parâmetros de ZA-1.

§3º A recuperação ambiental nas ZIE é de responsabilidade do proprietário do imóvel.

Art. 13 Considera-se ZIM – Zona de Interesse Mineral aquela em que predomina a atividade mineral como geradora de emprego e renda, que se caracteriza pela rigidez locacional, além de estar condicionada aos ditames da natureza.

Parágrafo único - A ZIM poderá ser sobreposta a demais zoneamentos.

Art. 14 A ZEIS – Zona de Especial Interesse Social, corresponde às áreas nas quais há interesse público em:

- I. ordenar a ocupação de assentamentos urbanos precários, por meio de urbanização e regularização fundiária;
- II. implantar empreendimentos habitacionais de interesse social;
- III. promover a requalificação ambiental através da recuperação urbanística e ou regularização fundiária;
- IV. promover a regularização de loteamentos clandestinos ou ilegais anteriores à Lei Complementar nº 30/06 e que não atendem às condições de uso e ocupação do solo

previstas na referida lei, buscando a sua recuperação urbanística e ou a regularização fundiária.

§1º As ZEIS serão criadas e extintas por lei complementar específica, na qual estarão estabelecidos os critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo, com base em estudos técnicos.

§2º As ZEIS serão sobrepostas a demais zoneamentos.

§3º Com a sobreposição de que trata o parágrafo anterior, os parâmetros urbanísticos, exceto quando ocorrer com áreas da ZAR-1 e da ZPAM, dar-se-ão da seguinte forma:

I. Coeficiente de aproveitamento 50% (cinquenta por cento) maior do que o do zoneamento básico;

II. Taxa de Ocupação 25% (vinte e cinco por cento) maior do que a do zoneamento básico;

III. Taxa de Permeabilidade 25% (vinte e cinco por cento) menor do que a do zoneamento básico.

§4º Com a sobreposição em ZAR-1 e ZPAM, os parâmetros urbanísticos serão considerados os da ZAR-2.

§5º Para a definição de parâmetros para a regularização, os lotes com áreas inferiores a 200,00m² serão analisados caso a caso, independente da Zona em que está sobreposta.

§6º A ZEIS subdivide-se nas seguintes categorias:

I. ZEIS 1 – áreas ocupadas por habitações em condições precárias ou com predominância de loteamentos precários ou irregulares, em que haja interesse público expresso, em consonância com o Plano Diretor, com os planos regionais ou com outra lei específica, em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de Habitações de Interesse Social – HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

II. ZEIS 2 – áreas com predominância de glebas ou terrenos não edificadas ou subutilizadas situadas em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, onde haja interesse público expresso, em consonância com o Plano Diretor, com planos locais ou com outra lei específica, em promover ou ampliar o uso por Habitação de Interesse Social – HIS ou de Habitação de Mercado Popular - HMP, e melhorar as condições habitacionais da população moradora.

Art. 15 O Anexo VI contém os perímetros das Zonas previstas nesta Seção.

Art. 16 Para efeitos desta Lei Complementar, caso algum terreno seja cortado por duas zonas diferentes, prevalecerá, nesta ordem, a ZPE ou aquela indicada na testada do imóvel.

Seção II

Do Mapeamento das Áreas de Risco

Art. 17 O mapeamento das áreas de risco geológico, de acordo com a Carta Geotécnica de Ouro Preto e suas atualizações, sobrepõe-se ao Zoneamento definido na Seção I deste Capítulo e o complementa para efeito de análise dos parâmetros de parcelamento, ocupação e uso do solo.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Disposições Preliminares

Art. 18 O parcelamento do solo para fins urbanos pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento somente nas áreas consideradas urbanas e de expansão urbana definidas nesta lei complementar ou em outra lei complementar específica.

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

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

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

Art. 19 Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I. com frente para vias públicas que não possuam caixa viária suficiente para a acessibilidade de veículos de emergência, exceto na ZEIS.

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

III. que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

IV. com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes, observado o disposto nos §§1º e 2º deste artigo;

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

VI. contíguos a mananciais, cursos d'água, águas dormentes e demais recursos hídricos;

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

- VII. em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis;
- VIII. alagadiços;
- IX. em áreas contínuas, com vegetação natural de importância ambiental declarada pelo Município com dimensão igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- X. em áreas de preservação ambiental, nos termos da legislação vigente.

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

§2º A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada da anotação de Responsabilidade Técnica do laudo geotécnico respectivo, conforme exige o Conselho Regional de Engenharia, Agronomia e Arquitetura - CREA/MG.

§3º Em todos os projetos submetidos à aprovação da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, as áreas não passíveis de parcelamento devem ser claramente identificadas e ter destinação específica, a ser definida pelo Poder Executivo, buscando, nessa definição, a participação da sociedade civil organizada, de modo a evitar invasões e processos de degradação e risco.

Art. 20 Os parcelamentos devem atender às seguintes condições:

- I. é obrigatória a reserva de faixas *non aedificandae*:
 - a) ao longo de águas correntes, com largura mínima de 30,00m (trinta metros) em cada lado, a partir da margem;
 - b) ao longo de águas dormentes, com largura mínima de 50,00m (cinquenta metros) em cada lado, a partir da margem;
 - c) num raio mínimo de 50,00m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes;
 - d) nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos, com largura mínima de 15,00m (quinze metros) de cada lado das faixas de domínio;
 - e) nos projetos de parcelamento realizados ao longo de drenagens pluviais e interceptores e emissários de esgotamento sanitário, com largura mínima de 5,00 (cinco metros) de cada lado;
 - f) nos parcelamentos realizados ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica, a largura será aquela determinada pelas concessionárias.
- II. o plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais e observando as diretrizes do sistema viário e a condição mais favorável à insolação dos lotes;
- III. as vias previstas no plano de arruamento dos lotes devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

IV. os lotes devem ter área e testada mínimas conforme previsto no Anexo III desta lei complementar para a zona em que se inserirem e máxima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), e relação entre profundidade e testada não superior a 7 (sete);

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

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

§2º Para ser admitida como delimitadora de quarteirão, a via de pedestre deve, obrigatoriamente, promover a ligação entre duas vias de circulação de veículos.

§3º As áreas *non aedificandae* devem ser identificadas na planta de aprovação do parcelamento.

Art. 21 No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto de parcelamento, deve o interessado protocolá-lo em cartório de registro de imóveis, sob pena de caducidade.

Seção II Do Loteamento

Art. 22 Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total do imóvel objeto de parcelamento, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação, áreas verdes e espaços livres de uso público.

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

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

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

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

§5º O percentual mínimo destinado a equipamentos urbanos e comunitários será de 10% da área total do imóvel objeto de parcelamento.

§6º O percentual mínimo destinado a espaços livres de uso público será de 10% da área total do imóvel objeto de parcelamento.

§7º As áreas públicas não poderão ser encravadas, nem ter declividade superior à média geral da gleba em que estiverem situadas, devendo ter acesso direto às vias públicas.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

§8º As áreas destinadas a uso público em condomínio urbanístico devem estar situadas externamente ao perímetro com acesso controlado.

§9º Deve ser determinada pelo Poder Executivo, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.

§10 As seguintes áreas não serão computadas para fins de transferência:

I. não parceláveis e *non aedificandae* previstas nos arts. 19 e 20, II, desta Lei Complementar;

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

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

§12 Não são computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias.

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

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

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

§16 As áreas verdes devem ser implantadas pelo empreendedor, conforme for estabelecido pelas diretrizes fornecidas pela Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, bem como mantidas e conservadas pelo mesmo até o recebimento das obras do loteamento pelo Município.

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

Art. 23 Nenhum quarteirão pode pertencer a mais de um loteamento.

Art. 24 A elaboração do projeto de loteamento deve ser precedida da fixação de diretrizes pelo Município, em atendimento a requerimento do interessado, acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos e informações:

I. informação preliminar para parcelamento, fornecida pelo Poder Executivo;

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

- II. laudo geológico/ambiental, quando for o caso;
- III. planta da gleba que se pretende lotear, contendo:
 - a) suas divisas geometricamente definidas, de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;
 - b) localização dos cursos d'água;
 - c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações, com suas respectivas faixas de domínio ou servidão;
 - d) localização das áreas arborizadas e das construções existentes, indicando-se as áreas construídas e de projeção;
 - e) altimetria da gleba, delimitando, de forma diferenciada, as áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 45% (quarenta e cinco por cento) e as áreas com declividades superiores a esta última;
 - f) arruamentos contíguos a todo o perímetro, com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas;
 - g) localização das áreas de risco geológico, quando houver.
- IV. tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art. 25 Aprovado o loteamento ou a sua modificação, deve ser expedido Alvará de Urbanização, com prazo de validade que respeitará o limite máximo de 18 (dezoito) meses a contar da data da expedição.

Art. 26 O Poder Executivo pode fixar diretrizes de urbanização diferenciados para cada finalidade de loteamento.

Parágrafo único – Fica o empreendedor obrigado a afixar placas indicativas da denominação oficial de logradouros em suportes padronizados.

Art. 27 A execução das obras constantes do projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Município, do valor a elas correspondente, da seguinte forma:

- I. em dinheiro;
- II. em títulos da dívida pública;
- III. por fiança bancária;
- IV. por vinculação a imóvel, no local ou fora, feita mediante instrumento público.

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

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

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

§4º O empreendedor perderá a favor do Município a fiança, que será revertida exclusivamente para conclusão das obras e urbanização necessárias ao empreendimento, caso as obras constantes no projeto de loteamento não sejam concluídas no prazo estipulado.

Seção III **Do Sistema Viário dos Loteamentos**

Art. 28 As vias públicas projetadas para novos loteamentos são classificadas como:

- I. de ligação regional;
- II. arterial;
- III. coletora;
- IV. local;
- V. de pedestres;
- VI. ciclovia;
- VII. mistas.

§1º Entende-se por:

I. “de ligação regional” as vias ou trechos cuja função é articular os distritos e os Municípios, apresentando alta fluidez de tráfego e baixa acessibilidade, não se relacionando com o uso e a ocupação do solo;

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

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

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

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

VI. “ciclovias” as vias ou pistas laterais separadas fisicamente de outras, destinadas exclusivamente ao tráfego de bicicletas;

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

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

Art. 29 O sistema viário dos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, às características definidas no Anexo II desta lei complementar.

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

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

§3º Quando as condições de topografia e acessibilidade não propiciarem a continuidade e interligação dos logradouros, as vias coletoras e locais devem ser finalizadas com praças de retorno, cujo diâmetro mínimo será de 20,00m, devendo ser prevista uma servidão de passeio em sua extremidade.

Seção IV Do Desmembramento e Remembramento

Art. 30 O pedido de licença para desmembramento e remembramento será feito através de requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

I. título de propriedade das áreas, registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis;

II. planta planialtimétrica das áreas, contendo:

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

b) indicação hachurada das edificações porventura existentes nas áreas ou lotes compreendidos no pedido de licença, destacando as áreas construídas e de projeção;

c) indicação do arruamento principal e adjacentes e pontos de referência;

d) indicação dos lotes vizinhos laterais e de fundos, com a indicação da existência de edificações, com seus respectivos usos;

e) indicação dos cursos d'água, canalização e acidentes geográficos porventura existentes.

III. certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel e seu proprietário.

Art. 31 Os projetos de desmembramento e remembramento, observando as demais disposições desta lei complementar, deverão conter:

I. plantas em 3 (três) vias com carimbo padrão da Prefeitura Municipal de Ouro Preto;

II. memorial descritivo em três vias.

Seção V Do Parcelamento Vinculado

Art. 32 Parcelamento vinculado é aquele em que ocorre aprovação simultânea do parcelamento e da edificação, em função da necessidade de análise e de estudos detalhados da repercussão do empreendimento sobre o meio urbano.

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

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

§3º No parcelamento vinculado, o lote destinado à edificação ou conjunto de edificações deve atender aos parâmetros de ocupação estabelecidos pela presente lei complementar, em função da zona em que se insere.

Seção VI **Da Modificação de Parcelamento**

Art. 33 Modificação de parcelamento é a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado, que implique a redivisão de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

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

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

Art. 34 Não é permitida a modificação de parcelamento:

I. que resulte em lote em desconformidade com o disposto no art. 20 desta lei complementar, a não ser nos seguintes casos, observadas as demais normas pertinentes:

a) regularização da situação existente de fato e de direito, comprovada por documentação anterior à aprovação desta Lei;
b) regularização de parte de lote;
c) redução de desconformidade em caso de modificação de parcelamento;

d) desapropriações;
e) impossibilidade física ou geomorfológica.

II. que resultar em desconformidade com parâmetro urbanístico definido nesta lei complementar.

Art. 35 A parte remanescente da desapropriação parcial de lote pertencente a parcelamento aprovado deve respeitar o previsto no art. 20 desta lei complementar.

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

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

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

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

Seção VII Do Reparcelamento

Art. 36 Reparcelamento é a redivisão de parte ou de todo o parcelamento que implique alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

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

§2º No reparcelamento, é obrigatória a manutenção do percentual mínimo de área transferida ao Município, nos termos do art. 21 desta lei complementar.

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

§4º Aplicam-se ao reparcelamento, no que couber, o disposto no art. 20 desta Lei Complementar e as demais normas previstas para o loteamento.

Art. 37 O Poder Executivo deverá exigir para o reparcelamento urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.

CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Disposições Preliminares

Art. 38 Podem ser construídas edificações em lote ou conjuntos de lotes que atendam a uma das seguintes condições:

- I. fazer parte de parcelamento aprovado;
- II. ter existência anterior à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro 1979, comprovada por meio de documentos tais como registro em cartório, escritura ou contrato de compra e venda.

§1º Para que neles seja admitida a edificação, os lotes previstos no inciso II devem ter frente mínima de 5,00m (cinco metros), voltada para logradouro público aprovado.

§2º A construção de edificações em parcelamentos irregulares já existentes ficam condicionados à prévia aprovação do Poder Executivo, nos termos da presente Lei.

Seção II
Dos Parâmetros Urbanísticos
Subseção I
Do Coeficiente de Aproveitamento - CA

Art. 39 O potencial construtivo é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo CA - Coeficiente de Aproveitamento da zona em que se situa.

Parágrafo único - Os valores dos Coeficientes de Aproveitamento são os previstos no Anexo III desta lei complementar.

Art. 40 Não são computadas, para efeito de cálculo do CA:

- I. a área útil situada ao nível do subsolo destinada a lazer e recreação de uso comum, em edificações residenciais multifamiliares;
- II. as varandas abertas situadas em unidades residenciais que tenham área total equivalente a até 10% (dez por cento) da área do pavimento onde se localizam;
- III. a caixa-d'água, a casa de máquinas e a subestação;
- IV. a guarita de até 4,00m² (quatro metros quadrados) de área útil;
- V. a área das jardineiras, contada da fachada da edificação até 60cm (sessenta centímetros) de projeção;
- VI. a área útil de circulação vertical coletiva, tais como escadas, rampas e elevadores;
- VII. compartimentos destinados a depósito de lixo com até 6,00m² de área útil nas edificações residenciais multifamiliares ou de uso misto.

§1º O compartimento de edificação destinada a uso não residencial, cujo pé-direito exceda 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), deve ter sua área multiplicada por 2 (dois) para efeito de cálculo do CA.

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

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

Art. 41 As áreas resultantes das estruturas de apoio das edificações implantadas em terrenos em declive que resultem em área superior a 30,00m² (trinta metros quadrados) e pé-direito maior ou igual a 2,00m (dois metros), serão computadas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, respeitado o disposto no §2º do artigo anterior.

Subseção II
Da Quota de Terreno por Unidade Habitacional - QTUH

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

Art. 42 Quota de Terreno por Unidade Habitacional – QTUH é o instrumento que controla o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das de uso misto.

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

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

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

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

Subseção III Da Taxa de Ocupação - TO

Art. 43 Taxa de Ocupação - TO é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

§1º As TO's máximas permitidas são as definidas no Anexo III desta lei complementar.

§2º Não é computada, no cálculo da Taxa de Ocupação prevista no Anexo III desta lei complementar:

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

II. a área de beirais até 80cm (oitenta centímetros) de projeção;

III. a área de beirais até 1,0 m (um metro) de projeção sobre o afastamento frontal.

Subseção IV Da Taxa de Permeabilidade - TP

Art. 44 Considera-se Taxa de Permeabilidade - TP a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§1º A Taxa de Permeabilidade mínima é a definida no Anexo III.

§2º Em casos excepcionais, ouvido o Grupo Técnico – GT, as edificações, exceto as localizadas na ZPAM, poderão substituir até no máximo 50% (cinquenta por cento) da área

calculada pela aplicação da TP, pela implantação de caixa de captação e drenagem que retarde o lançamento das águas pluviais.

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

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

§5º 50% (cinquenta por cento) da área permeável mínima exigida deverá ter tratamento paisagístico adequado, com o uso de espécies arbustivas e arbóreas.

Subseção V Da Altura Máxima das Edificações

Art. 45 Visando preservar a horizontalidade dominante do conjunto urbano de Ouro Preto, a altura máxima (H) permitida para novas construções e aquelas reformadas e/ou ampliadas é de:

- I. 14,00m (quatorze metros) nas Zonas de Adensamento;
- II. 12,00 (doze metros) nas demais zonas.

§1º Entende-se por altura máxima (H) a distância vertical, em metros, entre o ponto mais alto da edificação, inclusive caixa d'água e telhado, e a cota altimétrica da implantação da edificação no terreno.

§2º Nos cones de aproximação do Aeroporto dos Inconfidentes, bem como na região da cabeceira do mesmo, compreendida pela área denominada Alto do Beleza, a altura máxima das edificações será limitada a 6,0m (seis metros).

§3º Na ZAR-3 e na ZPE a altura máxima estará condicionada à análise da face de quadra.

§4º Nos casos em que for exigível a presença de elevador ou a sua previsão, conforme a Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, e o Decreto Federal nº 5.296, de 02 de dezembro de 2004, a altura máxima permitida para a casa de máquinas será de 15,00m (quinze metros).

§5º O pé-direito mínimo das edificações será de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) livre para garagens e estacionamentos, 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) para instalações sanitárias, corredores, passagens e mezaninos e 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) para os demais ambientes.

Subseção VI

Dos Afastamentos

Art. 46 O afastamento frontal mínimo das edificações é equivalente a uma distância fixa definida em função da classificação viária da via lindeira à testada do terreno, da seguinte forma:

- I. vias de ligação regional e arteriais: 4,00 m (quatro metros);
- II. vias municipais urbanas de ligação distrital: 15,0 m (quinze metros)
- III. demais vias: 3,00m (três metros);

§1º O afastamento frontal mínimo não será exigido nos casos em que 50% (cinquenta por cento) dos lotes existentes na face da quadra já estejam edificados com afastamento frontal inferior ao exigido; nestes casos, será exigido o recuo frontal predominante na face de quadra.

§2º Em lotes onde seja possível o recuo frontal mínimo de 3,00m (três metros), mesmo que o recuo frontal predominante na face de quadra seja inferior a este valor, o mesmo poderá ser exigido, a critério da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, levando em conta a classificação e característica geométrica da via, para fins de adequação desta, para promoção de acessibilidade e ou para instalação de equipamento urbano.

§3º Em lotes de esquina, será exigido o recuo frontal mínimo de 3,00m (três metros) em uma das testadas, a critério da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, salvo o exposto nos parágrafos 1º e 2º.

§4º Será dispensado o afastamento frontal dos lotes da quadra C do loteamento Jardim Alvorada, tendo em vista a proteção da paisagem do Conjunto Urbano Tombado.

Art. 47 É dispensado o afastamento frontal mínimo em áreas destinadas a estacionamento de veículos ou de uso comum, cuja laje de cobertura se situe em nível inferior à maior cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.

Art. 48 Em terrenos lindeiros a vias coletoras e locais podem ser construídas, na área delimitada pelo afastamento mínimo frontal, guaritas que tenham no máximo 10% (dez por cento) da área do afastamento frontal.

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

Art. 49 Os afastamentos mínimos laterais e de fundo para as edificações são os seguintes:

- I. 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o pavimento até a altura de 6,00m (seis metros);
- II. 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para o pavimento com altura entre 6,00m (seis metros) e 15,00m (quinze metros), observado o disposto no art. 43 desta lei complementar.

Parágrafo único - A altura nas divisas laterais é calculada em relação à cota altimétrica de implantação e se refere aos pavimentos, desconsiderando-se os telhados, desde que a altura dos mesmos não extrapole dois terços do maior pé-direito da edificação.

Art. 50 As edificações poderão ser construídas sem afastamentos laterais até a altura de 6,00m (seis metros) nas divisas.

Parágrafo único - Os pavimentos utilizados unicamente para estacionamentos, situados no nível do subsolo, estarão dispensados dos afastamentos laterais, desde que respeitadas a altura máxima (H), as Taxas de Ocupação, Permeabilidade e de iluminação e ventilação diretas.

Art. 51 É vedada a abertura de janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de 1,50m (um metro e meio) das divisas laterais e de fundos.

Art. 52 O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

Art. 53 No caso de edificações constituídas de vários blocos, independentes ou interligadas por pisos comuns, a distância entre eles deve obedecer ao dobro dos afastamentos mínimos laterais e de fundo previstos nesta lei complementar.

Art. 54 É obrigatória a reserva de faixas *non aedificandae* mínimas:

I. de 30,00m (trinta metros), ao longo de águas dormentes e correntes, em cada lado a partir da margem;

II. num raio mínimo de 50,00m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes;

III. de 15,00m (quinze metros) a partir da faixa de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos;

IV. de 5,00m (cinco metros) ao longo de drenagens pluviais e interceptores e emissários de esgotamento sanitário de cada lado.

Subseção VII Das Saliências

Art. 55 Consideram-se saliências os brises, as jardineiras, os elementos decorativos e os estruturais.

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

Subseção VIII Das Áreas de Estacionamento

Art. 56 O número mínimo de vagas destinadas a estacionamento de veículos é calculado segundo o disposto no Anexo IV desta lei complementar.

§1º Ficam excluídas da exigência contida neste artigo as residências unifamiliares.

§2º Os conjuntos residenciais multifamiliares de interesse social, de iniciativa do Poder Público ou construídos em ZEIS, devem dispor de área para estacionamento, no mínimo, na proporção de 1 (uma) vaga por 3 (três) unidades residenciais.

§3º Cada vaga de estacionamento de veículos deve ser prevista em projeto e ter área livre com dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por 5,00m (cinco metros) e 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 9,00m (nove metros) para as vagas de carga e descarga, observando-se o seguinte:

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

II. uma vaga somente pode impedir o acesso a outra se no respectivo projeto constar observação destacada da situação.

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

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

Subseção IX **Do Estacionamento Coletivo e Edifício Garagem**

Art. 57 Caracteriza-se o edifício-garagem pela destinação de toda a edificação ou de parte significativa dela para a finalidade específica de estacionamento de veículos, sem vinculação com outras destinações e dispondo de vagas com acesso de uso comum.

§1º Os prédios destinados a estacionamento coletivo não serão admitidos em imóveis de valor cultural e/ou tombados;

§2º Os edifícios destinados a estacionamento coletivo devem dispor de controle de movimentação de veículos, a ser indicado, juntamente com suas condições de funcionamento, no respectivo projeto.

§3º Os prédios destinados a estacionamento coletivo deverão obedecer às disposições do art. 56, §3º, e respectivos incisos.

Art. 58 O início das rampas ou entrada dos elevadores para movimentação dos veículos não poderá ficar a menos de 3,00m (três metros) do alinhamento.

Art. 59 O edifício-garagem deverá dispor, no mínimo, de compartimentos, ambientes ou locais para:

- I. acesso e circulação de pessoas;
- II. acesso e circulação de veículos;
- III. estacionamento ou guarda de veículos;
- IV. instalações sanitárias;
- V. administração e serviços.

Seção III Dos Projetos Geotécnicos

Art. 60 Deve ser anexada ao projeto arquitetônico de edificação aprovado pelo Poder Executivo a Anotação de Responsabilidade Técnica de projeto geotécnico junto ao CREA/MG, no caso de terrenos que, em função dos serviços de terraplenagem, tenham taludes de corte, de aterro ou mistos com altura superior a 4,00m (quatro metros).

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

- I. várzeas ou solo sujeito a recalque;
- II. ocupação de áreas junto a córregos que estejam sujeitas à inundação;
- III. ocorrência de condições que aconselhem restrições à ocupação, definidas na carta geotécnica de Ouro Preto e suas atualizações.

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

CAPÍTULO V DOS USOS Seção I Da Classificação dos Usos

Art. 61 Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso:

- I. residencial;
- II. não residencial;
- III. misto.

Art. 62 Os usos referidos nos incisos II e III do artigo anterior, conforme a repercussão produzida pela atividade no ambiente urbano, estão sujeitos à mitigação de suas repercussões negativas, conforme o disposto no Art. 72 e no Anexo V desta lei complementar.

Seção II Da Categoria de Uso Não Residencial – NR

Art. 63 A Categoria de Uso Não Residencial - NR subdivide-se nas seguintes subcategorias de uso:

- I. usos não residenciais compatíveis - NRC: atividades compatíveis com a vizinhança residencial;
- II. usos não residenciais toleráveis - NRT: atividades que não causam impacto nocivo à vizinhança residencial;
- III. usos não residenciais especiais - NRE: atividades de caráter especial por natureza ou potencialmente geradoras de impacto de vizinhança ou ambiental;

Art. 64 Classificam-se na subcategoria de uso NRC os seguintes grupos de atividades:

- I. comércio de abastecimento de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios sem consumo no local;
- II. comércio diversificado: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial;
- III. serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local;
- IV. serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, ou de apoio ao uso residencial;
- V. serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;
- VI. serviços sociais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de utilidade pública ou de cunho social;
- VII. associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;
- VIII. serviços de hospedagem ou moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso;
- IX. serviços da administração e serviços públicos;
- X. usos industriais compatíveis.

Parágrafo único As atividades que compõem o grupo referido no caput deste artigo são as relacionadas no Anexo V desta lei complementar.

Art. 65 Classificam-se na subcategoria de uso NRT os seguintes grupos de atividades:

- I. comércio de alimentação ou associado a diversões: estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentícios, com ou sem consumo no local, ou ao desenvolvimento de atividades de lazer e diversão;
- II. comércio especializado: estabelecimentos destinados à venda de produtos específicos;
- III. oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;
- IV. serviços de saúde: estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população;
- V. serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado, aos estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

VI. estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral;

VII. serviços de lazer, cultura e esportes: espaços ou estabelecimentos, de pequeno e médio impacto, destinados ao lazer e à prática de esportes ou ao condicionamento físico;

VIII. locais de reunião ou eventos;

IX. serviços de armazenamento e guarda de bens móveis: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos, guarda de veículos, móveis ou animais e estacionamentos de veículos;

X. usos industriais toleráveis.

§1º As atividades que compõem o grupo referido no caput deste artigo são as relacionadas no Anexo V desta lei complementar.

§2º A análise da viabilidade da instalação dos usos referidos no *caput* deste artigo está sujeita à apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

§3º Caso julgue necessário, a Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, mediante justificativa, poderá solicitar a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, para a análise da viabilidade de instalação dos usos referidos no *caput* deste artigo.

Art. 66 Classificam-se na subcategoria de uso NRE os seguintes grupos de atividades:

I. usos especiais: espaços, estabelecimentos ou instalações sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança;

II. empreendimentos geradores de impacto ambiental: aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que direta ou indiretamente afetem:

- a) a saúde, a segurança e o bem estar da população;
- b) as atividades sociais e econômicas;
- c) a biota;
- d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;
- e) a qualidade dos recursos ambientais.

III. empreendimentos geradores de impacto de vizinhança: aqueles que pelo seu porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura.

§1º As atividades que compõem o grupo referido no caput deste artigo são as relacionadas no Anexo V desta lei complementar.

§2º A análise da viabilidade da instalação dos usos referidos no *caput* deste artigo está sujeita à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

§3º Não será admitida a instalação dos usos referidos no *caput* deste artigo em vias com caixa viária média inferior a 6,0 m (seis metros), salvo se houver parecer favorável

emitido por comissão de, no mínimo, três técnicos da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, referendado pelo Conselho Municipal de Política Urbana.

Seção III

Da Localização dos Usos e do Funcionamento das Atividades

Art. 67 A localização de usos não residenciais será disciplinada pela conjugação do porte da atividade a ser instalada com as características da vizinhança, a critério da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano e ouvido o Grupo Técnico – GT, tendo em vista a preservação do Patrimônio Histórico e Artístico Cultural, das qualidades físico-ambientais do perímetro urbano e a elevação da qualidade de vida dos moradores.

§1º A localização de usos estará sujeita ao disposto no art. 72 e no Anexo V desta lei complementar.

§2º A aprovação de projetos e emissão de Alvará de Construção estarão sujeitas à aplicação e indicação das medidas mitigadoras constantes no Art. 72 nos projetos em questão.

§3º As atividades não listadas no Anexo V desta lei complementar ficam sujeitas ao exame prévio pela Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, com vistas à avaliação e à prevenção de possíveis impactos negativos sobre o meio urbano.

§4º As escolas infantis e os estabelecimentos de ensino fundamental e de ensino médio somente podem ser localizados em terrenos lindeiros a vias que não estejam sujeitas, rotineiramente, ao tráfego de veículos pesados.

§5º É permitido ao profissional autônomo exercer na sua residência as atividades inerentes à sua profissão, desde que obedecida a legislação ambiental e sanitária.

§6º Para efeito de aplicação do disposto neste capítulo, é considerada área da atividade aquela edificada e ocupada pela mesma, acrescida dos espaços não cobertos destinados ao seu exercício.

§7º As atividades devem incorporar em sua área todos os espaços necessários ao seu funcionamento, não sendo admitida a utilização de espaços públicos, salvo as de caráter temporário.

Art. 68 São admitidos os serviços de uso coletivo de iniciativa pública com área superior a estipulada no Anexo V desta lei complementar, desde que haja anuência prévia da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, ouvido o Grupo Técnico – GT.

Art. 69 Para efeito de localização, as atividades que compõem os grupos referidos neste capítulo e relacionados no Anexo V desta lei complementar poderão ser instaladas nas seguintes zonas:

I. NRC – Não residencial compatível, em todas as zonas;

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

II. NRT – Não residencial tolerável, em Zona de Adensamento, em Zona de Adensamento Restrito, em Zona de Proteção Especial; bem como nas rodovias municipais, estaduais e federais situadas no perímetro urbano, independente do zoneamento;

III. NRE – Não residencial especial, em Zona de Adensamento, em Zona de Proteção Especial, em Zona de Desenvolvimento Educacional, em Zona de Interesse Mineral; bem como nas rodovias municipais, estaduais e federais situadas no perímetro urbano, independente do zoneamento.

Art. 70 Quaisquer dos usos não residenciais classificados no Anexo V poderão ser autorizados independentemente do zoneamento em questão, desde que seja requerido pelo proprietário e haja parecer favorável da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, devendo, ainda:

I. ser aprovado pelo Grupo Técnico – GT e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, para os casos em ZPAM.

II. aprovado pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural e Natural, para os casos em perímetros de tombamento municipal.

III. aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana, para os casos de usos não residenciais especiais em vias locais.

Seção IV

Dos Tipos de Repercussão

Art. 71 São os seguintes os tipos de repercussão:

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

Seção V

Do Funcionamento das Atividades Causadoras de Repercussão Negativa

Art. 72 As atividades causadoras de repercussões negativas ficam sujeitas ao exame prévio pela Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, ouvidos outros setores municipais competentes, quando pertinente, visando:

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

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

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

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

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

b) apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, expedida pelo órgão competente, relativa aos projetos;

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

d) apresentação de levantamento radiométrico expedido pela Comissão Nacional de Energia Nuclear - CNEN, com avaliação das medidas adotadas para contenção de radiações, nos casos de atividades cujo funcionamento implique geração de radiações; adequação dos níveis de emissões radiométricas aos parâmetros da legislação em vigor, nos casos de atividades e equipamentos com fontes de radiodifusão e telecomunicação;

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

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

g) adoção de mecanismo de pré-tratamento de efluentes líquidos antes do lançamento final, nos casos de atividades geradoras de efluentes impactantes nos corpos receptores ou na rede de drenagem;

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

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

j) implantação de procedimento de gerenciamento de resíduos sólidos, nos casos de atividades geradoras de resíduos sólidos que demandam segregação, acondicionamento, transporte e destinação final especial dos mesmos.

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

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

§2º Estão sujeitas à medida mitigadora prevista na alínea *k* do inciso II deste artigo, além das demais atividades cuja repercussão a recomende, as indústrias cuja classe de ocupação se enquadre no “Risco C” da tabela de tarifas de seguro incêndio do Brasil.

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

Seção VI **Dos Empreendimentos de Impacto**

Art. 73 Empreendimentos de impacto são aqueles, públicos ou privados, que venham a ter repercussão ambiental significativa, ou venham a sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou afetar as condições sanitárias, funcionais, paisagísticas ou urbanísticas de sua área de influência direta ou indireta.

Art. 74 De acordo com o disposto no Plano Diretor, dependem de apresentação, pelo empreendedor, de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou EIA – RIMA, para a obtenção de licença ou autorização de construção, de ampliação ou de funcionamento:

- I. as edificações, residenciais ou não com mais de 1.000,00m² (mil metros quadrados) de área construída;
- II. as edificações não residenciais inseridas no perímetro urbano tombado com mais de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;
- III. os parcelamentos com mais de 10,00ha (dez hectares);
- IV. as intervenções urbanísticas em áreas de ocupação consolidada que impliquem em abertura ou modificação geométrica de vias de tráfego de veículos e/ou em impermeabilização de espaços públicos;
- V. as intervenções em áreas objeto de operações urbanas consorciadas;
- VI. os parcelamentos para condomínio ou em processo de regularização;
- VII. os empreendimentos não residenciais classificados como uso especial;
- VIII. outros empreendimentos sujeitos ao EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos da Legislação Municipal e/ou EIA-RIMA.

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

Art. 75 A instalação, a construção, a ampliação ou o funcionamento dos empreendimentos de impacto ficam sujeitos ao licenciamento ambiental ou urbanístico previstos nesta Seção, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

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

§2º Os órgãos da administração municipal somente aprovarão projeto de instalação, construção, ampliação e implantação dos empreendimentos de impacto após a avaliação do

EIV, nos termos definidos pelo Plano Diretor, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

Art. 76 O EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

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

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

Seção VII Do Direito de Permanência dos Usos

Art. 77 Podem permanecer, nos termos deste artigo, os usos regularmente instalados em data anterior à vigência desta lei complementar.

§1º O uso regularmente instalado em edificação aprovada antes da vigência desta lei complementar poderá permanecer no local ou ser substituído por outro similar constante do Anexo VI desta lei complementar, mediante apresentação de EIV.

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

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

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

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

§6º Não serão permitidos a alteração e/ou acréscimo de área construída da edificação na qual se exerça o direito de permanência de uso, salvo o exposto nos §§ 7º e 8º deste artigo.

§7º Nos casos em que comprovadamente a alteração de área construída, porém sem acréscimo, qualificar o ambiente e a paisagem urbana, ela poderá ser autorizada mediante parecer favorável da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, referendado pelo Conselho Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano.

§8º Poderá permanecer o uso para atividade rural nas glebas registradas no Município ou no Estado antes da vigência desta lei complementar, como área rural, estando a ocupação do solo, neste caso, sujeita aos parâmetros definidos para a Zona Rural.

CAPÍTULO VI

DAS DIRETRIZES E PARÂMETROS PARA INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS E ARQUITETÔNICAS NA ZDE – ZONA DE DESENVOLVIMENTO EDUCACIONAL

Art. 78 O potencial de interferência em paisagens urbanas tombadas ou de interesse cultural será medido segundo análise dos seguintes itens principais:

- I. a altura máxima da edificação;
- II. o tipo de revestimento;
- III. a adequação de cores e cobertura.

Art. 79 Os parâmetros urbanísticos para a ZDE estão listados no Anexo III, desta lei complementar.

Parágrafo único - O cálculo dos parâmetros será realizado tomando-se por base a área total do terreno e o somatório das áreas construídas e ou de projeção.

Art. 80 Qualquer nova construção, reforma com acréscimo de área, alteração de volumetria ou fachadas, restauração e obra de conservação dependerá de autorização prévia da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único - A Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano poderá exigir elementos gráficos ou ilustrativos para a análise dos projetos a que se refere o *caput* deste artigo.

CAPÍTULO VII

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

Seção I

Disposições Preliminares

Art. 81 O parcelamento, o uso e a ocupação do solo na ZPE do núcleo urbano do Distrito Sede de Ouro Preto, dadas as suas características específicas e as necessidades de preservação de seu patrimônio natural e construído, sujeitar-se-ão ao disposto neste Capítulo.

Art. 82 A Prefeitura Municipal de Ouro Preto deverá articular-se com as Instituições Estaduais e Federais que tenham competência concorrente com o Município na preservação do patrimônio cultural e natural.

Parágrafo único - Quaisquer intervenções urbanísticas e arquitetônicas realizadas no perímetro da ZPE de que trata este capítulo, sejam de iniciativa privada ou do Poder Público, estão sujeitas às disposições desta Lei.

Seção II **Diretrizes Básicas da ZPE**

Art. 83 A notabilidade do acervo paisagístico-urbano-arquitetônico dá-se pela unidade e originalidade do seu patrimônio arquitetônico, pela qualidade de conjunto que constitui o patrimônio e pela beleza e harmonia da paisagem na qual ele se insere.

Art. 84 A preservação da notabilidade do acervo paisagístico-urbano-arquitetônico é determinada através da manutenção das seguintes características:

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

Art. 85 A preservação do acervo urbanístico-arquitetônico é fator preponderante para a definição das intervenções neste sítio, e deverá:

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

Art. 86 Os Parâmetros Urbanísticos tais como Coeficiente de Aproveitamento máximo (CA), Taxa de Ocupação máxima (TO), Taxa de Permeabilidade mínima (TP), a serem observados para as intervenções nas ZPE são os definidos no Anexo III desta lei complementar.

Parágrafo único - Em função da necessidade de preservar os valores culturais, urbanísticos e ambientais da ZPE, o projeto de edificações com área de projeção superior a 450,0 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) em terrenos cuja área seja superior a 3.000,0 m² (três mil metros quadrados) dependerá de parecer favorável da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, ouvido o Grupo Técnico – GT.

Seção III **Da Metodologia de Análise na ZPE**

Art. 87 Fica estabelecida a face de quadra como unidade de avaliação das intervenções.

§1º Entende-se como “face de quadra” o conjunto de fachadas voltadas para um logradouro, considerando também o seu entorno.

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

Art. 88 A manutenção das características, das unidades e da harmonia dos conjuntos urbanos sobrepõe-se às edificações individualizadas na definição dos critérios e avaliação dos projetos.

Parágrafo único - Deverá sempre ser considerada a escala volumétrica do conjunto urbano para a definição do volume a ser inserido.

Art. 89 A manutenção das principais visadas e perspectivas dos monumentos e conjuntos urbanos, a partir dos mirantes e eixos de visadas, constituem critério para a análise dos projetos e definição das diretrizes de intervenção.

Seção IV **Dos Critérios de Intervenção na ZPE**

Subseção I **Do Sistema Viário da ZPE**

Art. 90 Deverão ser mantidos o sistema construtivo e a permeabilidade do revestimento do sistema viário.

Subseção II **Do Parcelamento do Solo na ZPE**

Art. 91 Em função da necessidade de preservar seus valores culturais, urbanísticos e ambientais, só serão permitidos parcelamentos e remembramentos do solo no perímetro da ZPE nos casos em que impliquem a requalificação arquitetônica e urbanística, com parecer favorável da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano e aprovação do Grupo Técnico – GT.

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

§2º Para efeito de cálculo de índices urbanísticos, será considerada a área do lote apresentado em levantamento topográfico, desde que corresponda ao registro da escritura, ao Termo de Compromisso de Compra e Venda, à Cessão de Direito ou a outro documento equivalente.

Subseção III Dos Usos na ZPE

Art. 92 Deverá ser mantida a diversidade de usos, compatibilizando a função residencial com a de polo administrativo, turístico, educacional, comercial, industrial e de serviços, de acordo com o disposto no Anexo V desta lei complementar.

Art. 93 A função residencial é considerada prioritária e, nas quadras localizadas no perímetro da ZPE, será objeto de políticas públicas para incentivar sua permanência.

Art. 94 Os usos relacionados com as atividades artísticas e culturais, bem como com as atividades do setor de alimentação, poderão se instalar na ZPE, desde que observem as condições quanto à preservação do patrimônio cultural e ambiental e sejam submetidos à prévia aprovação pela Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, ouvido o Grupo Técnico – GT.

Subseção IV Da Ocupação do Solo na ZPE

Art. 95 A ocupação dos terrenos deverá respeitar o perfil topográfico e a condição geológica dos mesmos, exigindo-se:

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

II. apresentação de laudos geotécnicos para as áreas classificadas como de risco 3 (três) na Carta Geotécnica de Ouro Preto e suas atualizações, e para áreas consideradas perigosas ou inadequadas geologicamente.

Subseção V Do CA - Coeficiente de Aproveitamento na ZPE

Art. 96 O potencial construtivo máximo dos lotes situados no perímetro da ZPE é dado pela multiplicação da área de terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento 1,0 (um).

Art. 97 Os compartimentos das edificações cujos pés-direitos forem superiores à média de seu entorno terão sua área considerada, para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, da seguinte forma:

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

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

Art. 98 As áreas cobertas, mesmo tipificadas como varandas abertas, serão consideradas áreas construídas, para fins de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

Art. 99 Fica estabelecida a face de quadra como unidade de avaliação do parâmetro médio das edificações.

Subseção VI Da TO - Taxa de Ocupação na ZPE

Art. 100 Todos os terrenos serão ocupados, no máximo, no limite definido na tabela do Anexo III desta lei complementar, que estabelece a Taxa de Ocupação máxima mediante a relação entre a projeção horizontal da edificação e a área total do lote.

Art. 101 As áreas cobertas, mesmo tipificadas como varandas abertas, serão consideradas áreas construídas, para fins de cálculo da Taxa de Ocupação.

Subseção VII Da Implantação das Edificações nos Lotes na ZPE

Art. 102 Os critérios para implantação das edificações nos lotes serão definidos por face de quadra.

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

Art. 103 O afastamento das edificações com relação às vias ou ao afastamento frontal será definido por face de quadra, objetivando a manutenção da tipologia urbana predominante e a manutenção de áreas verdes e outros acidentes geográficos naturais, segundo uma das seguintes categorias:

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

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

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

Art. 104 Os afastamentos laterais das edificações serão definidos por face de quadra, objetivando a garantia da qualidade de vida e da adequabilidade do assentamento da edificação no terreno e poderão obedecer a um ou mais afastamentos laterais, que serão definidos na análise do projeto preliminar, considerando a área do lote, a topografia e o entorno imediato.

Parágrafo único - O afastamento lateral, quando exigido, será de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 105 O afastamento de fundos das edificações será definido por face de quadra e pelo tamanho do lote, objetivando a manutenção de áreas verdes e outros acidentes geográficos naturais, a qualidade de vida e a tipologia urbana predominante, segundo uma das seguintes características:

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

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

Parágrafo único - O afastamento de fundos, quando exigido, será de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Subseção VIII **Da Volumetria Máxima das Edificações na ZPE**

Art. 106 A volumetria máxima definida por face de quadra refere-se às edificações existentes, construções novas e acréscimos, com indicação do número máximo de pavimentos.

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

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

Art. 107 As edificações existentes no arruamento compreendido na ZPE cuja manutenção do volume (fachadas e coberturas) é obrigatória, poderão ter acréscimos condicionados aos demais critérios de ocupação e às seguintes diretrizes:

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

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

Art. 108 As edificações destinadas a uso público, em especial aquelas que abriguem funções culturais, de saúde, de educação e demais usos que promovam o desenvolvimento urbano local, bem como para habitações de portadores de mobilidade reduzida, poderão ser tratadas dentro de suas especificidades, justificando-se análise pormenorizada, tendo como referência a volumetria, o ritmo e proporção das aberturas, o material e a forma da cobertura observados na quadra onde o lote está inserido.

Subseção IX **Da Tipologia Arquitetônica na ZPE**

Art. 109 Todas as coberturas deverão ter material cerâmico tipo colonial curva e ter forma prismática, com inclinação variando entre 25% (vinte e cinco por cento) e 50% (cinquenta por cento), exceto para as edificações em estilo neoclássico e eclético, que poderão manter as coberturas com telhas cerâmicas tipo francesa.

§1º Será permitido o uso de telhas de vidro em até 20% da superfície do telhado, desde que o impacto visual da cobertura do edifício seja o menor possível, observando-se a partir das vias que conformam a quadra onde está inserida e dos pontos notáveis como os adros das igrejas e capelas e os mirantes naturais.

§2º Não será permitida a utilização de qualquer outro tipo de cobertura na ZPE, salvo em casos especiais, com a prévia aprovação da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, ouvido o Grupo Técnico – GT.

§3º Em obras e serviços de manutenção de telhado, deverão ser conservados ao máximo o sistema construtivo e os materiais de construção originais, principalmente as telhas do tipo colonial, podendo ser substituídas por novas apenas aquelas com função de bica.

§4º A instalação de antenas parabólicas, placas solares de aquecimento e equipamentos auxiliares será permitida desde que o impacto visual da cobertura do edifício seja o menor possível se observado a partir de pontos notáveis como os adros das igrejas e capelas e os mirantes naturais.

Art. 110 Será definida, por face de quadra, a pertinência da adequação do desenho da cobertura em função do conjunto urbano onde está inserido, sendo que, uma vez considerado pertinente, o projeto deverá ser analisado quanto à sua adequação ao conjunto arquitetônico urbano e paisagístico definido pela ZPE e seu entorno imediato.

Art. 111 A pertinência da avaliação da relação entre vãos e os panos de alvenaria, denominada “ritmos de cheios e vazios”, será definida por face de quadra, e objetiva a harmonia das inserções novas ao conjunto arquitetônico urbano e paisagístico definido pela ZPE.

Parágrafo único - Sendo considerada pertinente a avaliação de ritmos de cheios e vazios, o projeto deverá ser analisado, e será avaliada a sua adequação ao conjunto arquitetônico urbano e paisagístico definido pela ZPE e seu entorno imediato.

Art. 112 Serão definidos por face de quadra os critérios para abertura de vão de garagem nas edificações, objetivando a manutenção da tipologia arquitetônica e a leitura da paisagem urbana, segundo uma das seguintes características:

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

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

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

Art. 113 Não serão permitidas varandas abertas superiores nas quadras inseridas na ZPE.

Art. 114 Serão definidos por face de quadra os critérios para aprovação de varandas nas edificações, objetivando a manutenção da tipologia arquitetônica e a leitura da paisagem urbana, segundo uma das seguintes características:

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

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

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

Art. 115 Ficam definidos, por face de quadra, os seguintes critérios para o revestimento externo das edificações, incluindo as alvenarias, as esquadrias externas, os baldrames e os barrados, objetivando a manutenção da leitura urbana e da tipologia arquitetônica:

I. as alvenarias externas, exceto os muros de pedra, deverão ser rebocadas e pintadas, não se admitindo outros materiais;

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

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

IV. as esquadrias, analisadas por face de quadra, deverão ser executadas em madeira e revestidas com pintura;

V. Em obras e serviços de manutenção em esquadrias, deverão ser conservados ao máximo seus materiais originais, não podendo ser alteradas suas características, configuração e dimensões.

Art. 116 Serão definidos, por face de quadra, os critérios para utilização de cores nas fachadas externas das edificações, objetivando a manutenção da leitura urbana da tipologia arquitetônica e estilística, utilizando cores conforme padrão estético-estilístico do conjunto e/ou da edificação, a saber:

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

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

III. para as novas edificações situadas na ZPE, deverão ser utilizadas cores claras nas alvenarias, sendo que, para as esquadrias, caso seja exigida a pintura, não há condicionante para a cor.

Parágrafo único - Para as edificações tratadas nos incisos I e II deste artigo, a Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano poderá solicitar a execução de prospecções pictóricas, com o objetivo de revelar suas cores originais.

Subseção X

Da Regularização de edificações na ZPE

Art. 117 A regularização de edificações na ZPE do Distrito Sede será analisada considerando-se a análise da face de quadra, a volumetria compatível com o perímetro tombado e o potencial de interferência na paisagem urbana.

Parágrafo único - Edificações cujos índices urbanísticos extrapolem os parâmetros definidos para o local, construídas até 28 de dezembro de 2006, poderão ser regularizadas mediante parecer favorável da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano e aprovação do IPHAN, podendo solicitar alterações para atender ao disposto no caput deste artigo.

Subseção XI

Dos Letreiros e Placas Publicitárias na ZPE

Art. 118 Todos os letreiros e placas publicitárias a serem afixados no perímetro da ZPE, permanentes ou provisórios, deverão ser aprovados pelo Município nos termos de legislação própria.

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

CAPÍTULO VIII

DAS DIRETRIZES E PARÂMETROS PARA INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS E ARQUITETONICAS NAS ZPEs DOS DISTRITOS

Seção I

Disposições Gerais

Art. 119 O parcelamento, o uso e a ocupação do solo na ZPE dos distritos de Ouro Preto, dadas as suas características específicas e as necessidades de preservação de seu acervo paisagístico-urbano-arquitetônico, que caracterizam seu patrimônio natural e construído, sujeitar-se-ão ao disposto neste Capítulo.

Art. 120 Em conformidade com o disposto na legislação federal, compete ao Município, com a colaboração das instituições e da sociedade civil organizada, a preservação e a valorização do patrimônio cultural e natural dos distritos, de forma a propiciar a permanência destes valores para as gerações futuras.

§1º Para o exercício do disposto no caput deste artigo, caberá ao Poder Executivo decidir, por meio da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, ouvido o Grupo Técnico – GT e o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural e Natural, quando pertinente, sobre a aprovação de quaisquer intervenções urbanísticas, paisagísticas e/ou arquitetônicas no perímetro de proteção estabelecido nesta lei complementar, de forma concorrente e sem prejuízo das competências específicas no caso dos bens isolados tombados pelo Estado e pela União.

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

Art. 121 A preservação do acervo paisagístico-urbano-arquitetônico é determinada através da manutenção das seguintes características:

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

Art. 122 Na ZPE estão inseridas as principais áreas e edificações de interesse histórico e cultural e seu entorno, significativas para a memória e identidade dos distritos e seus

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

cidadãos, e a preservação deste acervo é fator preponderante para a definição das intervenções, devendo:

- I. visar e orientar a requalificação arquitetônica e ambiental das edificações e seu entorno, de modo que esta seja harmônica e integrada;
- II. impedir a demolição e a descaracterização das edificações históricas e de interesse cultural existentes, incentivando a sua recuperação;
- III. ser compatibilizada com os valores e necessidades da vida urbana atual e do desenvolvimento sócio-econômico;
- IV. ser utilizada para a melhoria tanto da qualidade de vida no distrito, quanto do ambiente urbano.

Art. 123. A metodologia de análise de intervenções na ZPE dos distritos é a mesma aplicada na ZPE do distrito sede, prevista no Capítulo VII.

Art. 124 As edificações de interesse histórico e/ou cultural são determinantes na definição dos critérios de intervenção e análise por face de quadra.

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

Art. 125 Os critérios para a implantação das edificações nos lotes, para o afastamento frontal e laterais das edificações, e para a sua volumetria máxima serão definidos por face de quadra.

§1º O afastamento lateral, quando exigido, será de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§2º A volumetria máxima definida por face de quadra refere-se às edificações existentes, construções novas e acréscimos, com indicação do número máximo de pavimentos, que é referenciado pelo nível médio do passeio lindeiro, respeitando-se o perfil natural do lote.

Art. 126 Nas edificações de interesse histórico e/ou cultural a manutenção do volume (fachadas e coberturas) é obrigatória, e terão os acréscimos condicionados aos critérios de ocupação previstos nesta lei complementar e às seguintes diretrizes:

- I. caracterizam-se como acréscimo, buscando soluções arquitetônicas adequadas para a interferência mínima na leitura da edificação existente, proposta de volume, gabarito, materiais e cores em harmonia com o conjunto, propiciando a necessária informação sobre a intervenção que se faz no tempo presente.
- II. em caso de acréscimos contíguos, deverão possuir volume final e cumeeira em cota inferior à da edificação existente, em casos de lotes planos ou em declive; nos casos de lotes em aclave, deverá ser adotada solução arquitetônica que resulte no menor impacto volumétrico possível;

III. Em caso de acréscimos não contíguos, deverão obedecer ao afastamento mínimo previsto no Art. 53, em relação à edificação de interesse.

Art. 127 Os Parâmetros Urbanísticos tais como Coeficiente de Aproveitamento máximo (CA), Taxa de Ocupação máxima (TO), Taxa de Permeabilidade mínima (TP), Lotes Mínimos e Quota Mínima de Terreno por Unidade Habitacional a serem observados para as intervenções nas ZPE's dos distritos são os definidos no Anexo III desta Lei.

Parágrafo único - Os terrenos que se encontram com situação consolidada com mais de um imóvel edificado, poderão ser avaliados individualmente para a aprovação de modificação de parcelamento, com lote inferior ao mínimo estabelecido no anexo, desde que:

I. a modificação de parcelamento não resulte em lote vago;

II. as edificações existentes apresentem parâmetros urbanísticos dentro do permitido por esta lei complementar, em relação aos lotes a elas destinados.

Art. 128 A ocupação dos terrenos deverá respeitar o perfil topográfico e a condição geológica dos mesmos, exigindo-se, para a implantação de edificações que resultem em aterro ou corte no terreno igual ou superior a 4,00 (quatro metros) de altura, a apresentação de justificativa, acompanhada de peças gráficas indicativas do movimento de terra e projeto estrutural do sistema de contenção, que deve assegurar a estabilização dos terrenos lindeiros, os dispositivos de drenagem e o tratamento de recomposição e recobrimento vegetal.

Art. 129 As coberturas deverão ser executadas em telha cerâmica do tipo colonial curva e ter forma prismática, com inclinação variando entre 25% (vinte e cinco por cento) e 50% (cinquenta por cento), exceto para as edificações em estilo neoclássico e eclético, que poderão manter as coberturas com telhas cerâmicas tipo francesa.

§1º Outro tipo de cobertura na ZPE será avaliado no contexto geral do projeto, e aprovado mediante parecer favorável do Grupo Técnico – GT.

§2º Será permitido o uso de telhas de vidro em até 20% da superfície do telhado, desde que o impacto visual da cobertura do edifício seja o menor possível, se observado a partir das vias que conformam a quadra onde está inserida e dos pontos notáveis como adros das igrejas e capelas e mirantes naturais.

§3º Em novas edificações e acréscimos, será definida por face de quadra a pertinência da adequação do desenho da cobertura, em função do conjunto urbano onde está inserido.

Art. 130 A localização de varandas nas edificações será definida por face de quadra, objetivando a manutenção da tipologia arquitetônica e a leitura da paisagem urbana e sua adequação será analisada no contexto geral do projeto.

Parágrafo único - Não serão permitidas varandas abertas superiores em edificações inseridas na ZPE.

Art. 131 Nos conjuntos urbano-arquitetônicos homogêneos, a pertinência da avaliação da relação entre vãos e os panos de alvenaria, denominada “ritmos de cheios e vazios”, será definida por face de quadra, e objetiva a harmonia das inserções novas nesses conjuntos.

Art. 132 O revestimento externo das edificações, incluindo as alvenarias, as esquadrias externas, os baldrames e os barrados serão analisados e definidos por face de quadra, objetivando a manutenção da leitura urbana e da tipologia arquitetônica, respeitado em especial o seguinte:

I. as alvenarias externas, exceto os muros de pedra, deverão ser rebocadas e pintadas em cores claras;

II. não será permitida a retirada dos revestimentos dos baldrames existentes, os quais devem ser mantidos em reboco e pintura, em cores adequadas ao conjunto, sendo admitida, para as novas edificações ou aquelas não consideradas de valor histórico e/ou de interesse cultural, a utilização de outros materiais a serem analisados no contexto geral do projeto;

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

IV. as esquadrias deverão ser revestidas com pintura e executadas preferencialmente em madeira.

§1º Outros materiais de revestimento serão avaliados no contexto geral do projeto e de sua inserção para possível aprovação, podendo ser ouvido o GT.

§2º Os conjuntos e edificações com tipologia colonial deverão ter alvenaria branca.

§3º Os conjuntos e edificações neoclássicas e ecléticas deverão ter os ressaltos e elementos decorativos em tons mais claros que as alvenarias.

§4º Nos conjuntos e edificações com tipologia colonial, neoclássica ou eclética, as esquadrias serão obrigatoriamente de madeira, pintadas em cores fortes; em novas edificações e acréscimos não há condicionante para cor.

Art. 133 Em edificações consideradas de valor histórico e/ou de interesse cultural, a Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano poderá solicitar a execução de prospecções pictóricas, com o objetivo de revelar suas cores originais.

Art. 134 Em obras e serviços de manutenção em edificações de valor histórico e artístico, deverão ser conservados ao máximo os materiais de construção e sistemas construtivos originais, não podendo ser alteradas as características, configurações e dimensões dos elementos que compõem as fachadas e coberturas.

Parágrafo único - Na manutenção de telhados, só poderão ser substituídas por novas as telhas com função de bica; caso haja necessidade de substituição de algumas capas, as novas deverão ser colocadas mescladas às antigas.

Art. 135 Deverão ser mantidos o sistema construtivo e a permeabilidade do revestimento do sistema viário.

Art. 136 O uso residencial é considerado prioritário e será objeto de políticas públicas para incentivar sua permanência.

Parágrafo único - As edificações destinadas a uso público, em especial aquelas que abriguem funções culturais, de saúde, de educação e demais usos que promovam o desenvolvimento urbano local, bem como para habitações de portadores de mobilidade reduzida, poderão ser tratadas dentro de suas especificidades, justificando-se análise pormenorizada, tendo como referência a volumetria, o ritmo e proporção das aberturas, o material e a forma da cobertura observados na quadra onde o lote está inserido.

Art. 137 Todos os letreiros e placas publicitárias a serem afixados no perímetro da ZPE, permanentes ou provisórios, deverão ter dimensões e materiais adequados de modo a causar mínima interferência e impacto na leitura do conjunto urbano, devendo ser aprovado pelo Município.

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

Art. 138 As áreas e edificações isoladas de interesse histórico e cultural e seu entorno imediato, fora da ZPE, são objetos das mesmas políticas de preservação aplicáveis às inseridas nesta zona, bem como estão sujeitas aos mesmos critérios de intervenção e análise estabelecidos neste capítulo.

Seção II

Da Regularização de Edificações na ZPE dos Distritos

Art. 139 A regularização de edificações na ZPE dos distritos será analisada considerando-se a análise da face de quadra, a volumetria compatível com o perímetro tombado e o potencial de interferência na paisagem urbana.

Parágrafo único - Edificações cujos índices urbanísticos extrapolem os parâmetros definidos para o local e que tenham sido construídas até 28 de dezembro de 2006, poderão ser regularizadas mediante parecer favorável da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, ouvido o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural e Natural, podendo solicitar alterações para atender ao disposto no caput deste artigo.

CAPÍTULO IX DAS ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA

Art. 140 Compreendem as áreas de expansão urbana a transição entre a zona rural e a zona urbana, apresentando características e potenciais para urbanização, devido a se localizarem em trechos contíguos, lindeiros ou nas proximidades da zona urbana, que em

função do crescimento da cidade apresentam vocação e tendência ao parcelamento, ao uso e à ocupação para fins urbanos, com baixa densidade populacional.

§1º As áreas de expansão urbana estão definidas no Anexo VI desta lei complementar.

§2º Os parâmetros urbanísticos serão definidos pela Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, devendo ser analisados pelo GT, cujo parecer deverá ser submetido à apreciação do COMPURB, que deliberará sobre o caso.

§3º Em áreas de relevância ambiental, a deliberação do COMPURB se dará após parecer do CODEMA/OP.

§4º Os parâmetros urbanísticos e o zoneamento deverão conformar-se ao disposto no Capítulo II desta lei complementar.

§5º As áreas de Reservas Legais, as Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPN e os remanescentes de Mata Atlântica serão classificados como Zona de Proteção Ambiental – ZPAM.

§6º O parcelamento deverá ser aprovado por meio de lei específica.

Art. 141 A urbanização da área de expansão urbana ficará condicionada ao atendimento cumulativo dos seguintes critérios:

I. demonstração da capacidade dos sistemas de abastecimento de água e da solução do esgotamento sanitário para atendimento da demanda;

II. disponibilização de áreas para comércio e prestação de serviço, simultaneamente às unidades para uso residencial pertencentes ao parcelamento;

III. obrigatoriedade de projeto de parcelamento urbano, estudo prévio de impacto ambiental, registro do parcelamento no cartório de registro de imóveis e implantação dos equipamentos públicos urbanos;

IV. compatibilização com os sistemas viário e de transportes;

V. provimento e custeio dos equipamentos urbanos e do sistema viário sob a responsabilidade do empreendedor ou loteador;

VI. atendimento às limitações inerentes às áreas de recarga de aquíferos, em obediência aos critérios estabelecidos pela legislação vigente.

Parágrafo único - Para o parcelamento de glebas nas áreas de expansão urbana deverá ser consultado o setor técnico de Habitação da Prefeitura Municipal, que emitirá parecer quanto ao interesse de produção de Habitações de Interesse Social – HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

CAPÍTULO X DA ZONA RURAL

Art. 142 A Zona Rural compreende as áreas destinadas à produção agropecuária, à agroindústria e a outras atividades e serviços conexos, desde que compatíveis com a preservação do ambiente natural e o desenvolvimento das atividades agrárias.

Art. 143 As regras de parcelamento para a Zona Rural estão sujeitas à legislação federal pertinente, não eximindo o proprietário da aprovação junto ao Município das benfeitorias e/ou construções.

§1º Na Zona Rural, não serão permitidos parcelamentos para fins urbanos.

§2º Nos casos de parcelamento, a área da gleba resultante será, no mínimo, equivalente à fração mínima de parcelamento estabelecida pelo órgão federal competente para a região.

CAPÍTULO XI DAS PENALIDADES Seção I Disposições Gerais

Art. 144 A infração ao disposto nesta lei complementar implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Capítulo.

§1º O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com Aviso de Recebimento, para regularizar a situação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste Capítulo.

§2º A notificação de que trata o parágrafo anterior deve conter termos claros e de fácil compreensão, destacando-se, de maneira bem visível, o valor da multa em reais e a possibilidade de recurso.

Art.145 Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes será duplicado progressivamente, tomando como base o último valor aplicado.

§1º Para os fins desta lei complementar, considera-se reincidência o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade.

§2º O pagamento da multa não implica a regularização da situação.

Art. 146 A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não obsta a iniciativa do Poder Executivo em promover a ação judicial necessária para a demolição da obra irregular, nos termos dos arts. 934, III, e 936, I, do Código de Processo Civil.

Seção II Das Penalidades por Infrações às Normas de Parcelamento

Art. 147 A realização de parcelamento sem aprovação do Poder Executivo enseja a notificação do seu proprietário, ou de qualquer de seus responsáveis, para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processos de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

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

I. pagamento de multa, no valor equivalente a 7 (sete) UPM's por metro quadrado da gleba objeto do parcelamento irregular, considerando-se, para esta finalidade, a área cadastrada para efeitos de lançamento de IPTU do terreno em questão;

II. embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III. multa diária no valor equivalente a 8 (oito) UPM's, em caso de descumprimento do embargo.

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

I. pagamento de multa no valor equivalente a 7 (sete) UPM's por metro quadrado do parcelamento irregular;

II. interdição do local;

III. multa diária no valor equivalente a 8 (oito) UPM's, em caso de descumprimento da interdição.

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

I. pagamento de multa, no valor equivalente a 4 (quatro) UPM's por metro quadrado de área aprovada no projeto de parcelamento correspondente;

II. embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;

III. multa diária no valor de 7 (sete) UPM's em caso de descumprimento do embargo.

Art. 148 A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

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

I. pagamento de multa, no valor equivalente a 4 (quatro) UPM's por metro quadrado do parcelamento irregular;

II. embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 6(seis) UPM's.

Art. 149 A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado para o Alvará de Urbanização sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 140 (cento e quarenta) UPM's por mês, ou fração, de atraso.

Seção III

Das Penalidades por Infrações às Normas de Edificação

Art. 150 O não atendimento à notificação nos termos do art. 144 desta lei complementar sujeita o proprietário ao pagamento de multa, que será calculada multiplicando-se o valor do metro quadrado do terreno pelo número de metros quadrados acrescidos e dividindo-se o produto por dez vezes o índice do respectivo CA – Coeficiente de Aproveitamento.

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

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

Art. 151 A construção de mais unidades que o permitido sujeita o proprietário da edificação à multa correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor de cada unidade acrescida, apurado conforme os critérios utilizados para cálculo do ITBI.

Art. 152 A desobediência aos parâmetros mínimos referentes às Taxas de Ocupação e de Permeabilidade sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 25 (vinte e cinco) UPM's por metro quadrado, ou fração, de área irregular.

Art. 153 A desobediência às limitações de gabarito sujeita o proprietário ao pagamento de multa no valor equivalente a 15 (quinze) UPM's por metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 154 O desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 15 (quinze) UPM's por metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.

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

Art. 155 A invasão dos afastamentos mínimos estabelecidos nesta lei complementar ou o descumprimento do disposto no artigo 50 desta lei complementar sujeitam o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 7 (sete) UPM's por metro cúbico, ou fração, de volume invadido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 156 A construção de edificação sem a aprovação do projeto arquitetônico sujeita o proprietário, cumulativamente, a:

- I. multa no valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor da UPM por metro quadrado, ou fração, de área edificada;
- II. embargo da obra ou interdição da edificação, até que seja regularizada.

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

Art. 157 A construção de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta lei complementar implica o pagamento de multa no valor equivalente a 25 (vinte e cinco) UPM's por vaga a menos, no caso de número de vagas inferior ao exigido por esta Lei.

Seção IV

Das Penalidades por Infrações às Normas de Localização de Usos e de Funcionamento de Atividades

Art. 158 O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 20 (vinte) dias.

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

- I. pagamento de multa diária no valor equivalente a:
 - a) 7 (sete) UPM's, no caso de atividades que ocupem a área de até 100,00 m²;
 - b) 15 (quinze) UPM's, no caso de atividades com mais de 100,00 até 200,00 m²;
 - c) 25 (vinte e cinco) UPM's, no caso de atividades com mais de 200,00 m²;
 - d) 80 (oitenta) UPM's, no caso de empreendimento de impacto.

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

§2º Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária é equivalente a 80 (oitenta) UPM's, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.

§3º Para os fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações nas quais se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrado no auto de infração respectivo.

Seção V **Da Penalidade Aplicável às Demais Infrações**

Art. 159 Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados nas seções anteriores, o infrator deve ser punido com multa no valor equivalente a 10 (dez) UPM's.

CAPÍTULO XII **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 160 São partes integrantes desta Lei os seguintes Anexos:

- I. Anexo I – Glossário;
- II. Anexo II – Características Geométricas das Vias;
- III. Anexo III – Parâmetros Urbanísticos;
- IV. Anexo IV – Número Mínimo de Vagas para veículos nos Projetos de Edificações;
- V. Anexo V – Medidas Mitigadoras e Classificação dos Usos;
- VI. Anexo VI – Mapas de Macrozoneamento, Perímetros Urbanos, Zoneamentos e das Áreas de Expansão.

Art. 161 Os loteamentos correspondentes a vilas e bairros que tenham sua existência anterior à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, comprovada por meio de registro em cartório, escrituras, Contrato de Compra e Venda, levantamento aerofotogramétrico ou documento similar, podem ser regularizados, desde que atendam à legislação em vigor na época de sua instalação.

Parágrafo único - O Município estabelecerá procedimentos específicos visando à regularização fundiária de loteamento executados em desconformidade com a legislação.

Art. 162 Qualquer intervenção em área verde deverá ser previamente autorizada pelo Poder Público municipal.

Parágrafo único - Poderá ser declarada a impossibilidade do corte conjunto de indivíduos arbóreos ou indivíduos arbóreos isolados, mediante ato do Poder Público, por motivo de sua localização, raridade, beleza, condição de porta-semente ou por se achar em vias de extinção na região.

Art. 163 As edificações inseridas em perímetro de tombamento municipal, na Sede e nos demais distritos do Município de Ouro Preto, delimitado em dossiê de tombamento específico e ratificado por decreto do Poder Executivo, deverão obedecer às diretrizes de intervenção constantes no próprio dossiê.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

Art. 164 Sob pena de caducidade do Alvará de Construção, devem as obras relativas aos projetos aprovados antes da vigência desta Lei, serem iniciadas no prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data da publicação da mesma.

Art. 165 Os projetos aprovados anteriormente à vigência desta lei complementar podem ser enquadrados aos usos nela previstos, permitidas modificações internas.

Art. 166 Os Alvarás de Construção expedidos após a publicação da presente lei complementar terão prazo de validade de 18 (dezoito) meses, prorrogável por igual período.

§1º A prorrogação do Alvará de Construção deverá ser solicitada 1 (um) mês antes de sua data de vencimento, sob pena de não poder mais ser prorrogado.

§2º O Alvará de Construção e a cópia aprovada do projeto a que se refere deverão permanecer na obra durante sua execução e serem apresentados sempre que solicitados por órgãos de fiscalização.

Art. 167 Qualquer obra ou serviço de reforma, restauração e conservação a ser realizada deverão ser comunicadas a Secretaria de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano e a obra só poderá ser iniciada se por ela autorizada. Em alguns casos poderão ser solicitados elementos gráficos (como ilustrações e projeto) para análise antes da concessão da autorização.

Art. 168 Todas as obras que envolvam intervenções urbanísticas e ou topográficas realizadas pelo Poder Público, direta ou indiretamente, em áreas que sugiram interesse histórico, deverão prever estudos e acompanhamento com vistas à pesquisa arqueológica;

Art. 169 Serão estabelecidos por decreto:

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

II. os critérios para numeração de lotes;

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

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

V. os prazos de :

a) expedição de diretrizes para o projeto de loteamento;

b) exame e aprovação de projeto de loteamento;

c) exame e aprovação de projeto de desmembramento;

d) elaboração de laudo de liberação pela Secretaria Municipal de Meio

Ambiente;

e) exame e aprovação de projetos de modificação de parcelamento;

f) exame e aprovação de projetos de reparcelamento.

Parágrafo único - O limite máximo a ser estabelecido para os prazos referidos nas alíneas do inciso V deste artigo é de 90 (noventa) dias.

Art. 170 Os casos omissos nesta lei complementar serão avaliados pela Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, juntamente com outros órgãos conforme a competência e a necessidade, que emitirá um parecer para apreciação e deliberação do COMPURB.

Art. 171 Ficam revogadas a Lei Complementar Municipal nº 30 de 28 de dezembro de 2006, e a Lei Complementar Municipal nº 60, de 20 de março de 2009.

Art. 172 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ouro Preto, Patrimônio Cultural da Humanidade, 20 de janeiro de 2011, duzentos e noventa e nove anos da Instalação da Câmara Municipal e trinta anos do Tombamento.

Angelo Oswaldo de Araújo Santos
Prefeito de Ouro Preto

Projeto de Lei Complementar nº 12/10
Autoria: Prefeito Municipal

A N E X O I

GLOSSÁRIO

ACESSIBILIDADE: Possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para a utilização com segurança e autonomia de edificações, espaço, mobiliário, equipamento urbano e elementos.

ACRÉSCIMO - Aumento de uma edificação em relação ao projeto aprovado, quer no sentido horizontal, quer no vertical, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes.

ADENSAMENTO - Intensificação de uso do solo.

AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO - Menor distância entre a edificação e o alinhamento, medida deste.

AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO MÍNIMO - Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medida das mesmas.

ALINHAMENTO - Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

ALTURA MÁXIMA NA DIVISA - Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação até à cota de nível de referência estabelecido de acordo com a topografia do terreno.

ÁREA DE CARGA E DESCARGA - Área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

ÁREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO - Área livre destinada à iluminação e à ventilação naturais, indispensável aos compartimentos.

ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE - Área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

ÁREA DE ESTACIONAMENTO - Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

ÁREA LÍQUIDA EDIFICADA - Área total edificada, deduzidas as áreas não computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, conforme previsto no texto legal.

ÁREA TOTAL EDIFICADA - Soma das áreas de construção de uma edificação, medidas externamente.

ÁREA ÚTIL EDIFICADA - Área total edificada, deduzidas as áreas de paredes e elementos estruturais.

ÁREA DE USO COMUM - Área da edificação ou do terreno destinada à utilização coletiva dos ocupantes da mesma.

BRISE - Conjunto de elementos construtivos postos nas fachadas para controlar a incidência direta da luz solar nos ambientes.

CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA - Espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA - Espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para outro em uma edificação, como caixas de escadas e de elevadores.

COBERTURA - Último pavimento de uma unidade residencial em edificação com mais de duas unidades autônomas agrupadas verticalmente.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – CA - Coeficiente que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada, admitida no terreno.

CONDOMÍNIO URBANÍSTICO: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

EDIFICAÇÃO HORIZONTAL - Edificação com, no máximo, 2 (dois) pavimentos acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento, em que as unidades autônomas somente poderão ser conjugadas horizontalmente.

EDIFÍCIO-GARAGEM - Edificação vertical destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

FACHADA - Face externa da edificação.

GABARITO - Altura máxima da edificação.

GLEBA - Terreno que não foi objeto de parcelamento.

GUARITA - Compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.

INFORMAÇÃO BÁSICA - Documento expedido pelo Poder Executivo Municipal contendo as informações necessárias e suficientes à elaboração do projeto arquitetônico ou de parcelamento.

LOTE - Porção do terreno parcelado, com frente para via pública e destinado a receber edificação.

PASSEIO - Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTO - Espaço de uma edificação situado no mesmo piso, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino, o sótão, a caixa d'água, a casa de máquina dos elevadores e a caixa de circulação vertical.

PESSOA COM MOBILIDADE REDUZIDA: Aquela que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo. Entende-se por pessoa com mobilidade reduzida, a pessoa com deficiência, idosa, obesa, gestante entre outros.

PILOTIS - Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas.

SUBSOLO:

- **Terreno em active:** Espaço de uma edificação cuja laje de cobertura esteja situada em nível inferior ao do terreno circundante, no seu todo ou em parte;

- **Terrenos planos ou em declive:** Espaço da Edificação que atenda pelo menos uma das seguintes condições:

- 1 – O piso esteja abaixo do ponto mais baixo do alinhamento;

- 2 – A laje de cobertura esteja abaixo do ponto mais alto do alinhamento.

TAXA DE OCUPAÇÃO - TO - É a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO – TP – Refere-se à área descoberta e permeável do terreno em relação a sua área total.

TESTADA - Maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltados para uma mesma via.

UPM - Unidade Padrão Municipal

USO MISTO - Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

USO RESIDENCIAL - O exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais ou verticais, destinadas à habitação permanente.

USO NÃO RESIDENCIAL - O exercido por atividades de comércio varejista e atacadista, de serviços, de serviços de uso coletivo e industrial.

VARANDA - Área aberta com peitoril ou parapeito de altura máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).



PATRIMÔNIO
CIDADÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO



ZELADORIA - Conjunto de compartimentos destinados à utilização do serviço de manutenção da edificação.

ANEXO II
QUADRO 1 - CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS
(PARA OS NOVOS LOTEAMENTOS)

CARACTERÍSTICAS	VIA ARTERIAL		VIA COLETORA		VIA LOCAL	
	CLASS E I	CLASSE II	CLASS E I	CLASSE II	CLASSE I	CLASSE II
Velocidade diretriz (Km/h)	60	50	50	40	40	30
Velocidade de Operação (Km/h)	54	45	45	36	30	30
Distância de visibilidade parada (m)	70	55	55	40	40	30
Raio mínimo de curvatura horizontal (m)	125	125	80	50	50	25
Rampa máxima (%)	10	10	13,5	17	20	30
Rampa mínima (%)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Comprimento mínimo de concorrência vertical (m)	40	30	30	30	30	30
Comprimento crítico da rampa (m)	150	120	120	100	100	60

Classe I = São vias em áreas com predominância de declividade entre 0 e 30%

Classe II = São vias em áreas com predominância de declividade acima de 30%

QUADRO 2 - DIMENSÃO DOS COMPONENTES DAS VIAS

COMPONENTES DAS VIAS	VIA ARTERIAL	VIA COLETORA	VIA LOCAL
Faixa de Calçada	5,00	4,00	3,00
Largura da Via	12,00	10,00	7,00
Ciclovía	2,00	2,00	-
TOTAL*	19,00	16,00	10,00

Largura correspondente à seção transversal total da via, considerando a ciclovía.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

ANEXO III
QUADRO I – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Zona	CA	LM (m2)	TM (m)	TO (%)	QTU H (m2/unid)	TP (%)	
ZPE	1,0	500 (exceto para o Distrito Sede)	10 (exceto para o Distrito Sede)	Ver Quadro II	-	Ver Quadro II	
ZPAM	Com declividade predominante até 30%	0,5	-	20	25	-	60
	Com declividade predominante acima de 30%	0,2	5000	30	10	-	75
ZAR-1	Com declividade predominante até 30%	0,7	500	10	50	125	35
	Com declividade predominante acima de 30%	0,5	1000	20	40	250	50
ZAR-2	1,0	250	10	50	80	30	
ZAR-3	1,0	250	10	60	80	20	
ZA-1	1,5	250	10	60	40	20	
ZA-2	2,0	250	10	70	40	20	
ZDE	0,8	-	-	50	-	30	
ZEIS	Ver Cap. II	125	5	Ver Cap. II	25	Ver Cap. II	
ZIE	Ver Capítulo II desta lei						

CA: Coeficiente de Aproveitamento; LM: Lote Mínimo; TM: Testada Mínima; TO: Taxa de Ocupação; QTUH: Quota de Terreno por Unidade Habitacional; TP: Taxa de Permeabilidade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO

QUADRO 2 - DOS DEMAIS PARÂMETROS DA ZPE

ÁREA DO LOTE (m ²)	TO máxima (%)	Área de ocupação máxima (m ²)	TP mínima (%)
0 – 180	80	-	10
180,01 – 300		150	15
300,01 – 400	50		30
400,01 – 500		200	40
500,01 – 800	40		50
800,01 -1067		320	50
1067,01 -1500	30		60
1500,01 -3000		450	60
> 3000	15%		70

QUADRO 3 - PARÂMETROS DA ZONA RURAL

Zona Rural	Gleba mínima	QTUH (m ² /unid)
	Conforme Legislação federal	5000

TO: Taxa de Ocupação; QTUH: Quota de Terreno por Unidade Habitacional; TP: Taxa de Permeabilidade.

ANEXO IV
N.º MÍNIMO DE VAGAS PARA VEÍCULOS NOS PROJETOS DE EDIFICAÇÕES
(exceto ZPE do Distrito Sede)

CATEGORIA DE USO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA	NÚMERO DE VAGAS	
N.º MÍNIMO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS			
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	Ligação Regional, Arterial e Coletora	- 1 vaga por unidade	
	Local	- Unidades com área < ou = 60 m ² : 1 vaga por 2 unidades - Unidades com área > 60 m ² e < 70 m ² : 2 vagas por 3 unidades - Unidades com área > 70 m ² : 1 vaga por unidade	
NÃO RESIDENCIAL	Ligação Regional, Arterial e Coletora	- 1 vaga para cada 50m ² de área líquida	Vagas adicionais: - 1 vaga para cada 300 m ² de área líquida - 1 vaga para cada 50 m ² de espaços não cobertos essenciais ao exercício da atividade
	Local	- 1 vaga para cada 150 m ² de área líquida	Vagas adicionais: - 1 vaga para cada 450 m ² de área líquida
N.º MÍNIMO DE VAGAS PARA CARGA E DESCARGA			
NÃO RESIDENCIAL			- área líquida >500m ² e < 1000m ² : 1 vaga
			- Área líquida > 1000m ² : 1 vaga / 1000m ² , desprezando-se as frações
N.º MÍNIMO DE VAGAS PARA EMBARQUE E DESEMBARQUE			
Escolas maternas, infantis, de ensino fundamental e ensino médio)		- 1 vaga para cada 200 m ² de área líquida, desprezando-se as frações	
Hotéis, apart-hotéis, policlínicas, hospitais, Pronto-socorros e maternidades		- 1 vaga	

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

- da categoria de uso residencial multifamiliar para a parte residencial;
- da categoria de uso não residencial para a parte não residencial.

ANEXO V

MEDIDAS MITIGADORAS E CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

NRC: não residencial compatível; NRT: não residencial tolerável; NRE: não residencial especial.

Nº	Uso	Mitigação	Classificação
1	Residencial Multifamiliar	a, b, j, k	R
2	Residencial Unifamiliar	a, b,	R
3	Condomínio	a,b,c,g,j	NRE
4	Albergue	a, b, c, k	NRC
5	Apart-hotel	a, b, c, j, k	NRT
6	Asilo e casa de convivência	a, b, c, j, k	NRC
7	Camping	a, b, c, j, k	NRT
8	Hotel	a, b, c, j, k	NRT até 500m ² / NRE>500m ²
9	Motel	a, b, c, j, k	NRE
10	Pensão	a, b, c, k	NRC
11	Pousada	a, b, c, j, k	NRT até 500m ² / NRE<500m ²
12	República/ Alojamento	a, b, h, k	NRT
13	SPA/termas	a, b, g, c, j, k	NRT
14	Academia de formação de seguranças, detetives e bases militares	a, b, c, k	NRE
15	Academia de ginástica e dança	a, b, c, k	NRE
16	Autódromo, Kartódromo e pista de corrida de Automóveis	a, b,c, g, j, k	NRE
17	Auto-Escola/ CFC	a, b, c, k	NRT
18	Biblioteca	a, b, c, k	NRC
19	Clube	a, b,c, g, j, k	NRE
20	Creche	a, b, c, k	NRT
21	Escola de ensino fundamental e médio	a, b, c, k	NRT
22	Escola de ensino superior	a, b, c, k	NRE
23	Escola de música	a, b, c, h, k	NRT
24	Escola infantil	a, b, c, k	NRT
25	Estádio de futebol	a, b,c, g, j, k	NRE
26	Ginásio poliesportivo	a, b, c, g, j, k	NRE
27	Livraria	a, b, k	NRC
28	Parque infantil	a, b, c	NRT
29	Piscina	a, b, c, g	NRT
30	Praça	a, b	NRC
31	Quadra poliesportiva	a, b, c	NRE
32	Açougue	a, b, j	NRT
33	Adega	a, b, j, k	NRC

34	Bar/Botequim	a, b, h, j, k	NRC sem uso de som/ NRT c/ uso de som
35	Cachaçaria	a, b, j, k	NRC
36	Café	a, b, c, j, k	NRC sem uso de som/ NRT c/ uso de som
37	Confeitaria	a, b, j, k	NRT
38	Lanchonete, pastelaria, pizzaria, sorveteria e fast food	a, b, e, j, k	NRC sem uso de som/ NRT c/ uso de som
39	Mercearia, quitanda	a, b, c, j, k	NRC
40	Padaria	a, b, c, e, j, k	NRC sem uso de forno/ NRT c/ uso de forno
41	Restaurante, self-service, churrascaria	a, b, c, e, j, k	NRT até 500m ² / NRE > 500m ²
42	Serviço de buffet (sem aluguel do local)	a, b, j, k	NRT
43	Trailer	a, b, j, k	NRC
44	Atendimento eletrônico	a, b, c, k	NRT
45	Centro de tratamento psiquiátrico	a, b, c, j, k	NRT
46	Clinica médica veterinária	a, b, c, j, k, i	NRT
47	Clinica médica, fisioterápica, psicológica e odontológica	a, b, j, k	NRT
48	Drogaria, farmácia	a, b, c, j, k	NRC sem manipulação/ NRT com manipulação
49	Hospital	a, b, c, d, g, i, j, k	NRE
50	Hospital veterinário	a, b, c, d, g, i, j, k	NRE
51	Laboratório de análises clínicas	a, b, g, j, k	NRC
52	Laboratório de análises radiológicas	a, b, d, j, k	NRT
53	Laboratório de ótica	a, b, j, k	NRC
54	Laboratório de prótese	a, b, j, k	NRC
55	Pronto-socorro	a, b, c, d, g, i, j, k	NRE
56	Administração de serviços profissionais, Agência de emprego	a, b, k	NRC
57	Agência bancária	a, b, c, k	NRE
58	Agência de turismo	a, b	NRC
59	Alfaiataria	a, b	NRC
60	Aluguel de vestuário	a, b, k	NRC
61	Armarinho de aviamentos e congêneres	a, b, k	NRC
62	Artigos de caça, camping, pescaria e esportes com armazenamento de explosivos	a, b, k	NRE
63	Artigos de caça, camping, pescaria e esportes SEM armazenamento de explosivos		NRC
64	Banca de Jornal	a, b, k	NRC
65	Barbearia, cabelereiro, manicure e pedicure	a, b, j	NRC
66	Bazar	a, b, k	NRC

67	Brechó	a, b, k	NRC
68	Casa lotérica	a, b, k	NRC
69	Chaveiro	a, b	NRC
70	Comércio de embalagens e papéis	a, b, k	NRC
71	Comércio de artigos domésticos	a, b, k	NRC
72	Comércio de botijões de gás	a, b, c, k	NRT até 30 botijões/ NRE > 30
73	Comércio de roupas e tecidos	a, b, k	NRC
74	Comércio de sucatas	a, b, k	NRE
75	Comércio varejista de frios, laticínios e produtos alimentícios	a, b, k	NRC
76	Conserto de bicicletas	a, b, g, k	NRC
77	Conserto de eletrodomésticos	a, b, k	NRC
78	Conserto de máquinas e equipamentos comerciais e industriais	a, b, k	NRC
79	Conserto de móveis e estofados	a, b, k	NRC
80	Conserto e reparação de instalação elétrica e hidráulica	a, b, k	NRC
81	Cooperativa de profissionais ou de serviços	a, b	NRC
82	Correios	a, b, c, k	NRT
83	Costureira, bordadeira	a, b	NRC
84	Dedetização	a, b, c, g, j	NRT
85	Despachante	a, b	NRC
86	Emissora ou produtora de mídias	a, b, k	NRT
87	Empresa e firmas de prestação de serviços profissionais e técnicos	a, b	NRT
88	Empresas e firmas (grande porte)	a, b, k	NRT
89	Escritório de profissionais	a, b	NRC
90	Escritório, referência fiscal e atividades exercidas pelo próprio interessado, profissional liberal, autônomo, firma individual, micro empresa e empresa de pequeno porte, no âmbito da residência de seus titulares.	a, b	NRT
91	Estúdio musical e de gravação	a, b, h	NRT
92	Flora, floricultura	a, b	NRC
93	Gráfica	a, b, g, j, k	NRT
94	Impressão rápida, fotocopiadora, encadernação	a, b, j, k	NRC
95	Jornal	a, b, j, k	NRC
96	Lan house, acesso a informática, jogos eletrônicos	a, b, k	NRC
97	Locadora de veículos e máquinas	a, b, k	NRT veículos de peq porte/ NRE de gde porte

98	Locadora e venda de imóveis	a, b	NRC
99	Locadora e venda de mídias	a, b, k	NRC
100	Posto de atendimento	a, b, c, k	NRT
101	Sapateiro	a, b, k	NRC
102	Tabacaria	a, b	NRC
103	Tatto e body piercing	a, b, g, j	NRT
104	Tele entrega de gêneros alimentícios	a, b, c	NRC
105	Venda de artesanato variado	a, b, c, k	NRC
106	Venda de eletrodomesticos, móveis e congêneres	a, b, c, j, k	NRT
107	Venda de equipamentos eletrônicos e informática	a, b, c, j, k	NRC
108	Venda de máquinas industriais, agrícolas, motores e peças.	a, b, c, k	NRT
109	Venda de materiais de construção.	a, b, c, j, k	NRE
110	Venda de material esportivo	a, b, c, k	NRC
111	Venda de produtos agropecuários	a, b, c, j, k	NRC
112	Venda de produtos inflamáveis	a, b, c, j, k	NRT sem depósito/ NRE com depósito
113	Venda de veículos	a, b,	NRT
114	Borracharia	a, b, g, k	NRT
115	Oficina automotiva de pintura, som e lanternagem	a, b, c, g, j, k	NRT
116	Oficina mecânica	a, b, c, g, j, k	NRT
117	Posto de combustíveis líquidos e gasosos	a, b, c, g, j, k	NRE
118	Capela Velório	a, b, c, k	NRT
119	Casa de show, boate, buffet (com salão)	a, b, c, h, j, k	NRE
120	Cemitério	a, b, g, k	NRE
121	Centro de Convenções	a, b, c, h, j, k	NRE
122	Cinema	a, b, c, h, k	NRE
123	Circo e Parque de diversões	a, b, c, j, k	NRT
124	Crematório	a, b, i, k	NRE
125	Eventos efêmeros com mais de 200 participantes	a, b, c, j, k	NRT
126	Funerária	a, b	NRT
127	Galeria de arte	a, b, c, k	NRC
128	Museu	a, b, k	NRC
129	Teatro, sala de espetáculo e auditório	a, b, c, h, k	NRE
130	Templo	a, b, c, h, k	NRE
131	Aeroporto	a, b, c, g, j, k	NRE
132	Centro comercial	a, b, c, g, j, k	NRE
133	Centro de distribuição de hortifruti	a, b, c, k	NRE
134	Deposito de Artigos Explosivos, Combustíveis, Químicos, Tóxicos e	a, b, c, k	NRE

	Inflamáveis		
135	Deposito de artigos texteis	a, b, c, k	NRT
136	Depósito de generos alimentícios	a, b, c, k	NRT
137	Depósito de materiais de construção, móveis, equipamentos	a, b, c, k	NRE
138	Depósito e distribuição de gás liquefeito de petróleo	a, b, c, k	NRE
139	Distribuidora de generos alimentícios, de produtos de limpeza, artigos domésticos ou farmaceuticos.	a, b, c, k	NRT
140	Edifício garagem	a, b, c, k	NRE
141	Estacionamento de veículos	a, b, c, k	NRE
142	Garagem de frota	a, b, c, k	NRE
143	Matadouro	a, b,c, g, j, k	NRE
144	Pavilhão de exposição e Feiras	a, b,c, j, k	NRE
145	Shopping	a, b,c, g, j, k	NRE
146	Supermercado	a, b,c, g, j, k	NRE
147	Terminal de cargas	a, b, c, k	NRE
148	Terminal de transbordo	a, b, c, k	NRE
149	Terminal Ferroviário	a, b,c, g, j, k	NRE
150	Terminal Rodoviário	a, b,c, g, j, k	NRE
151	Arquivo Público	a, b, k	NRC
152	Bombeiros	a, b, c, k	NRE
153	Cartório	a, b, k	NRT
154	Delegacia	a, b,c, j, k	NRE
155	Forum e Tribunal	a, b,c, j, k	NRE
156	Instalação militar	a, b, c, k	NRE
157	Orgão publico	a, b, c, j, k	NRT com atendimento/ NRC sem atendimento
158	Posto de polícia	a, b, c, k	NRT
159	Prisão	a, b,c, j, k	NRE
160	Captura e triagem de animais	a, b, c, j	NRT
161	Criação e venda de animais domésticos	a, b, c, j	NRT
162	Pet shop	a, b, c, g, j	NRT
163	Concreteira	a, b, c, h, j, k	NRE
164	Confecção de vestuário	a, b, c, k	NRT
165	Destilaria	a, b, c, e, k	NRE
166	Empacotadora de carvão/ Carvoaria	a, b, c, e, k	NRE
167	Lapidação de pedras preciosas e semi-preciosas	a, b	NRT
168	Lavanderia/tinturaria	a, b, g, k	NRT
169	Manufatura de artigos em madeira	a, b, c, j, k	NRT
170	Manufatura de artigos em pedra	a, b, c, j	NRT

171	Marcenaria, pequenos reparos em móveis	a, b, c, h, j, k	NRE
172	Serralheria	a, b, c, h, j, k	NRE
173	Barragem de rejeito	a, b	NRE
174	Indústria de artefatos de papel	a, b, c, e, g, j, k	NRE
175	Indústria de artefatos plásticos	a, b, c, e, g, j, k	NRE
176	Indústria de artigos de vestuário	a, b, c, e, g, j, k	NRE
177	Indústria de eletroeletrônicos	a, b, c, g, j, k	NRE
178	Indústria de gelo	a, b, c	NRT
179	Indústria de máquinas e equipamentos pesados	a, b, c, g, j, k	NRE
180	Indústria de material de construção, pré-fabricados de concreto	a, b, c, g, j, k	NRE
181	Indústria de móveis	a, b, c, g, j, k	NRE
182	Indústria de órteses e próteses	a, b, c, e, j, k	NRE
183	Indústria de placas publicitárias	a, b, c, e, j, k	NRE
184	Indústria de produtos alimentícios, sorvetes e laticínios	a, b, c, e, j, k	NRE
185	Indústria de produtos de limpeza e sabão	a, b, c, e, j, k	NRE
186	Indústria de produtos farmacêuticos, veterinários, cosméticos e de perfumaria	a, b, c, e, g, j, k	NRE
187	Indústria de produtos mecânicos	a, b, c, e, g, j, k	NRE
188	Indústria de produtos metalúrgicos	a, b, c, e, g, j, k	NRE
189	Indústria de produtos petroquímicos	a, b, c, e, g, j, k	NRE
190	Indústria de produtos siderúrgicos	a, b, c, e, g, j, k	NRE
191	Mina a céu aberto	a, b, c, e, f, g, k	NRE
192	Refino de cereais	a, b, c, k	NRE
193	Torrefação de café	a, b, c	NRE
194	Adução e elevatória	a, b	NRE
195	Armas e munições	a, b, k	NRE
196	Aterro Sanitário	a, b, g, i	NRE
197	Bota-fora	a, b, c, j	NRE
198	Campus Universitário	a, b, c, d, e, g, j, k	NRE
199	Canil	a, b, c, j, k	NRE
200	Depósito de bebidas	a, b, c, k	NRE
201	Duto mineral	a, b	NRE
202	Estação de distribuição de energia	a, b	NRE
203	Estação de tratamento de água	a, b	NRE
204	Estação de tratamento de esgoto	a, b	NRE
205	Estação rádio Base, antena repetidora	a, b, d	NRE
206	Ferro-Velho	a, b, j	NRE
207	Locação e Guarda de Caçambas	a, b, c	NRT
208	Reservatório de água	a, b	NRE
209	Torre e Linha de transmissão	a, b	NRE

210	Usina de asfalto	a, b, c	NRE
-----	------------------	---------	-----

ANEXO VI

**MAPAS DE MACROZONEAMENTO, PERÍMETROS URBANOS, ZONEAMENTOS
E DAS ÁREAS DE EXPANSÃO**