

Projeto de Lei nº 1.214/2021

“DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE POUSO ALEGRE DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ART. 40, § 3º, DO ESTATUTO DA CIDADE, PARA ORIENTAÇÃO E CONTROLE DO DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO”

Autor: Poder Executivo

PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE

Agosto/2021

Sumário	
TÍTULO I. DA ABRANGÊNCIA, CONCEITOS, PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E EXPANSÃO URBANA MUNICIPAL	6
CAPÍTULO I. DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS	6
CAPÍTULO II. DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS	7
CAPÍTULO III. DA LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR.....	8
TÍTULO II. DO ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	8
CAPÍTULO I. DAS DIRETRIZES DE MACROZONEAMENTO	8
SEÇÃO I DA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO (MDU);	11
SEÇÃO II DA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL E AMBIENTAL (MDRA)	13
SEÇÃO III DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA	17
SEÇÃO IV DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO RURAL E AMBIENTAL	18
CAPÍTULO II. DAS DIRETRIZES DO USO DO SOLO	20
SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	20
SEÇÃO II DO USO DO SOLO	21
CAPÍTULO III. DAS DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO DO SOLO	27
SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	27
SEÇÃO II DOS PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....	28
SEÇÃO III DOS INCENTIVOS PÚBLICOS.....	36
SEÇÃO IV DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS.....	40
SEÇÃO V DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (EHIS) E EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO DE MORADIA POPULAR (EHMP).....	41
CAPÍTULO IV. DAS DIRETRIZES DO ZONEAMENTO URBANO.....	43
SEÇÃO I DO ZONEAMENTO URBANO.....	43
SEÇÃO II DAS ZONAS ESPECIAIS	48
CAPÍTULO V. DAS DIRETRIZES DO PARCELAMENTO DO SOLO	57
SEÇÃO I Do parcelamento do solo no município de Pouso Alegre.....	57
SEÇÃO II Do Parcelamento do solo em Zonas Especiais de Interesse Social	57
TÍTULO III. DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	59
CAPÍTULO I. DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA.....	59
SEÇÃO I INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	59
SEÇÃO II DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA	66
SEÇÃO III DOS INSTRUMENTOS SOBRE O DIREITO DE CONSTRUIR	71
CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	78
SEÇÃO I DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)	79
SEÇÃO II DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA	81
SEÇÃO III USUCAPIÃO DE IMÓVEL URBANO, INDIVIDUAL OU COLETIVO	82
SEÇÃO IV CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO	82

SEÇÃO V	DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	
	82	
SEÇÃO VI	LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA.....	82
SEÇÃO VII	LEGITIMAÇÃO DE POSSE.....	82
SEÇÃO VIII	ASSISTÊNCIA TÉCNICA, JURÍDICA E SOCIAL GRATUITA	82
CAPÍTULO III. DOS INSTRUMENTOS DE LICENCIAMENTO URBANÍSTICO.....		83
SEÇÃO I	DOS OBJETIVOS E ÂMBITO DE APLICAÇÃO.....	83
SEÇÃO II	DA RESPONSABILIDADE PELO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO	84
SEÇÃO III	DOS PROCEDIMENTOS	85
SEÇÃO IV	DOS ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV).....	91
SEÇÃO V	DOS ESTUDOS DE IMPACTO DE CIRCULAÇÃO (EIC).....	92
SEÇÃO VI	DO ESTUDO DE IMPACTO DE RUÍDO (EIR).....	93
SEÇÃO VII	DOS ESTUDOS PRÉVIOS DE IMPACTO AO PATRIMÔNIO CULTURAL	
(EPIC)	96	
TÍTULO IV.	DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E SISTEMAS	
SETORIAIS	97	
CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....		97
TÍTULO V.	DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA E DO SISTEMA MUNICIPAL DE	
PLANEJAMENTO URBANO	98	
CAPÍTULO I. SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO.....		98
SEÇÃO I	DOS COMPONENTES DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO	
URBANO	98	
SEÇÃO II	SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES	98
SEÇÃO III	DAS INSTÂNCIAS E INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL	99
CAPÍTULO II. FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO.....		99
SEÇÃO I	DA FONTE DE RECURSOS	99
SEÇÃO II	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	99
SEÇÃO III	DA GESTÃO E CONTROLE SOCIAL	100
TÍTULO VI.	DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS	100
CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS.....		100
CAPÍTULO II. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....		101
JUSTIFICATIVA.....		104
ANEXO 1 - DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO URBANO.		107
ANEXO 2 – QUADRO 1 – GLOSSÁRIO.		108
ANEXO 3 – MAPA 2 – MACROZONEAMENTO.....		115
ANEXO 3 – MAPA 2A - MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO (MDU).....		115
ANEXO 3 – MAPA 2B - MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL E AMBIENTAL		
(MDRA).		115
ANEXO 3 – MAPA 2C - SERRAS E ÁREAS INTEGRANTES DA MACROÁREA DE		
PRESERVAÇÃO RURAL AMBIENTAL (MPRA).....		115
ANEXO 3 – MAPA 2D - COMUNIDADES E POVOADOS PRESENTES NA MACROZONA DE		
DESENVOLVIMENTO RURAL E AMBIENTAL (MDRA).....		115

ANEXO 4 – MAPA 3 - EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO MUNICIPAL.	116
ANEXO 4 – MAPA 3A - EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA.	116
ANEXO 4 – MAPA 3B - EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO RURAL.	116
ANEXO 5 – MAPA 4 - ZONEAMENTO URBANO E ARTICULAÇÃO VIÁRIA.	117
ANEXO 5 – MAPA 4A - ZONEAMENTO URBANO.	117
ANEXO 5 – MAPA 4B - ZONAS ESPECIAIS.	117
ANEXO 6 – QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO.	118
ANEXO 6 – QUADRO 2A - QUOTA AMBIENTAL.	121
ANEXO 6 – QUADRO 2B - INSTRUMENTOS APLICÁVEIS POR ZONEAMENTO.	122
ANEXO 6 – QUADRO 2C - FATORES RELACIONADOS A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR.	123
ANEXO 6 – QUADRO 2D - FATORES RELACIONADOS A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO.	124
ANEXO 7 – MAPA 5 - CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA.	125
ANEXO 7 – QUADRO 3 - PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS.	125
ANEXO 7 – FIGURA 1 – SEÇÃO LOCAL I (BIDIRECIONAL).	127
ANEXO 7 – FIGURA 2 – SEÇÃO LOCAL II (BIDIRECIONAL).	128
ANEXO 7 – FIGURA 3 – SEÇÃO LOCAL III (UNIDIRECIONAL).	129
ANEXO 7 – FIGURA 4 – SEÇÃO COLETORA I (SEM CICLOVIA).	130
ANEXO 7 – FIGURA 5 – SEÇÃO COLETORA II (COM CICLOVIA).	131
ANEXO 7 – FIGURA 6 – SEÇÃO ARTERIAL I (SEM CICLOVIA).	132
ANEXO 7 – FIGURA 7 – SEÇÃO ARTERIAL II (COM CICLOVIA).	133
ANEXO 7 – FIGURA 8 – SEÇÃO RURAL (RODOVIA OU ESTRADA)	134
ANEXO 7 – QUADRO 3A - PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS ESPECIAIS.	135
ANEXO 7 – FIGURA 9 – SEÇÃO LOCAL ESPECIAL 1.	136
ANEXO 7 – FIGURA 10 – SEÇÃO LOCAL ESPECIAL 2.	137
ANEXO 7 – FIGURA 11 – SEÇÃO COMPARTILHADA 1	138
ANEXO 7 – FIGURA 12 – SEÇÃO COMPARTILHADA 2	139
ANEXO 8 – QUADRO 4A- USOS E ATIVIDADES PERMITIDAS NA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL E AMBIENTAL (MDRA).	140
ANEXO 8 – QUADRO 4B - USOS E ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS PERMITIDAS NA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO (MDU).	140
ANEXO 8 – QUADRO 4C - USOS RESIDENCIAIS PERMITIDAS NA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO (MDU).	141
ANEXO 9 - QUADRO 7 - PARÂMETROS DE INCOMODIDADE.	142
ANEXO 9 - QUADRO 8 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES.	143
ANEXO 9 - QUADRO 8A – VAGAS DE GARAGEM DE ATIVIDADES GERADORAS DE VIAGEM (POLOS GERADORES DE VIAGEM - PGVS).	144
ANEXO 9 - QUADRO 9 – FAIXAS DE ACUMULAÇÃO DE VEÍCULOS.	146
ANEXO 9 - MAPA 6 - ÁREAS DE RISCOS DE INUNDAÇÃO E DESLIZAMENTO.	147
ANEXO 10 - TERMO DE REFERÊNCIA (TR) DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV).	148



ANEXO 11 -	TERMO DE REFERÊNCIA (TR) DO ESTUDO DE IMPACTO DE CIRCULAÇÃO (EIC).	149
ANEXO 12 -	TERMO DE REFERÊNCIA (TR) DO ESTUDO DE IMPACTO DE RUÍDO (EIR).	150
ANEXO 13 -	TERMO DE REFERÊNCIA (TR) ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO AO PATRIMÔNIO (EPIC).	151
ANEXO 14 -	MAPA 7A - POLOS ESTRATÉGICOS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO.	152
ANEXO 14 -	MAPA 7B - POLOS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO RURAL SUSTENTÁVEL.	152
ANEXO 15 -	POLÍTICAS PÚBLICAS SETORIAIS	153

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

TÍTULO I. DA ABRANGÊNCIA, CONCEITOS, PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E EXPANSÃO URBANA MUNICIPAL

CAPÍTULO I. DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 1. O Plano Diretor é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento Territorial e Expansão Urbana Municipal e do Sistema de Planejamento Municipal de Pouso Alegre e aplica-se à totalidade do seu território.

§ 1st. O Plano Diretor tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo, economicamente viável e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes, que devem ser alcançados até 2030.

§ 2nd. O Sistema de Planejamento Municipal corresponde ao conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que tem como objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento do município, entre os setores público e privado, integrando-as com os diversos programas setoriais, visando a dinamização e a modernização da ação governamental.

§ 3rd. O território do Município de Pouso Alegre divide-se em Zona Rural e Zona Urbana, delimitados conforme descrição perimétrica georreferenciada apresentada no Mapa 1 do Anexo 1 desta Lei;

§ 4th. Os conceitos utilizados nesta lei estão definidos no Glossário, correspondente ao Quadro 1 – Glossário, apresentado no Anexo 2 desta lei.

Art. 2. A presente lei tem como base os fundamentos expressos no Art. 182, § 1º, da Constituição Federal, no art. 171, inciso I, alínea "a", da Constituição do Estado de Minas Gerais, nos Art. 74, § 2º, da Lei Orgânica do Município de Pouso Alegre e às disposições constantes do Estatuto da Cidade.

Art. 3. O Plano Diretor é instrumento que orienta os seguintes planos e normas:

I. Financeiras:

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei Orçamentária Anual; e
- d) Plano de Metas.

II. De Ocupação Territorial:

- a) Lei Parcelamento do Solo;
- b) Código de Obras;
- c) Código de Posturas;
- d) Planos Setoriais de Políticas Urbanas e Ambientais;
- e) Demais normas e planos que vierem a ser criadas.

Art. 4. As alterações do Zoneamento e do Macrozoneamento somente poderão ocorrer mediante lei de revisão do Plano Diretor.

Art. 5. O Perímetro Urbano somente poderá ser alterado quando da revisão do Plano Diretor ou quando atendidos os requisitos de elaboração do Plano Específico de Expansão de Perímetro Urbano, exigido no Estatuto da Cidade, salvo em caso de regularização fundiária e em casos previstos Art. 18 deste Plano Diretor.

Art. 6. Esta Lei complementar revisa e revoga a Lei Municipal nº 4707, de 30 de junho de 2008 (Plano Diretor), Lei Municipal Nº4872, De 7 De Dezembro De 2009 (Lei De Uso E Ocupação Do Solo), Lei Municipal Nº5408 De 13 De Dezembro De 2013, Lei Municipal Nº 5053, De 26 De Maio De 2011, Lei Municipal Nº 5197, De 28 De Junho De 2012, Lei Municipal Nº 5282, De 19 De Fevereiro De 2013, Lei Municipal Nº 5313, De 23 De Maio De 2013, Lei Municipal Nº 5341, De 30 De Agosto De 2013, Lei Municipal Nº 5399, De 13 De Dezembro De 2013, Lei Municipal Nº 5403, De 13 De Dezembro De 2013, Lei Municipal Nº 5408, De 13 De Dezembro De 2013, Lei Municipal Nº 5508, De 29 De Setembro De 2014, Lei Municipal Nº

5519, De 3 De Novembro De 2014, Lei Municipal Nº 5526, De 26 De Novembro De 2014, Lei Municipal Nº 5573, De 12 De Maio De 2015, Lei Municipal Nº 5718, De 21 De Julho De 2016, Lei Municipal Nº 5737, De 30 De Setembro De 2016, Lei Municipal Nº 5777, De 27 De Dezembro De 2016, Lei Ordinária nº 6234, de 14 de maio de 2020.

CAPÍTULO II. DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art. 7. A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor do Município de Pouso Alegre se pautarão pelos seguintes princípios:

- I. Direito à cidade: compreende o processo de universalização do acesso às comodidades e benefícios da vida urbana por parte de todos os cidadãos, através do uso e da oferta de equipamentos, serviços e infraestrutura;
- II. Função Social da Cidade: compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.;
- III. Função Social da Propriedade Urbana: é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação da cidade estabelecidos expressamente neste Plano Diretor e em leis municipais, em especial os parâmetros das Zonas e Áreas estabelecidos nesta Lei.;
- IV. Função Social da Propriedade Rural: é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho.
- V. Acesso à inclusão social e territorial: tem por objetivo a garantia de acesso justo à cidade, a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre regiões e grupos populacionais do município;
- VI. Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado: corresponde ao direito sobre o bem comum e essencial à qualidade de vida sadia, constituído pelo sistema de proteção ambiental e pela organização equilibrada;
- VII. Gestão democrática: garante a participação de representantes dos diferentes segmentos da sociedade nos processos de planejamento e gestão da cidade, que pode se dar diretamente ou por intermédio de associações representativas.

Art. 8. Toda propriedade deve cumprir sua função social.

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

- I. o coeficiente de aproveitamento mínimo definido nesta Lei;
- II. a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis;
- III. a proteção e melhoria do meio ambiente natural e construído.

§ 2nd. O não atendimento à função social da propriedade implica prejuízo difuso e presumido à coletividade, ficando o agente infrator sujeito às medidas determinadas neste Plano Diretor e nas normas municipais de Pouso Alegre, sem prejuízo das demais medidas determinadas nas normas estaduais e federais.

Art. 9. O desenvolvimento do município de Pouso Alegre é orientado por meio das seguintes estratégias e objetivos:

- I. o ordenamento territorial das áreas urbanas e rurais, controlando o espraiamento urbano e incentivando o adensamento em regiões consolidadas, considerando-se a capacidade da infraestrutura ofertada e do sítio natural;
- II. a sustentabilidade ambiental, econômica e social, aliando à preservação ambiental e à observância dos direitos sociais;
- III. estruturação de projetos e instrumentos para habitação de interesse social, regularização fundiária de loteamentos clandestinos ou irregulares e a democratização do acesso à terra urbanizada;
- IV. o controle da expansão urbana, evitando a ocupação de áreas de riscos e urbanização de áreas precárias, favorecendo a mobilidade, acessibilidade e segurança pública;
- V. definição de eixos de estruturação articulados à malha viária federal, regional,

intermunicipal e, especialmente, intraurbana, de forma a garantir o das atividades diversas no território municipal associadas às condições de acessibilidade e mobilidade, requalificando a área central da cidade.

CAPÍTULO III. DA LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR

Art. 10. São ferramentas urbanísticas normativas da Política Urbana e ordenação territorial, em complementação ao Plano Diretor:

- I. Lei Parcelamento do Solo;
- II. Código de Obras e Edificações (COE);
- III. Código de Posturas;
- IV. Planos e programas setoriais;
- V. Outras legislações e códigos que o Município queira incorporar.

Parágrafo único. As legislações municipais existentes, em especial, as restrições urbanísticas convencionais (memoriais descritivos de loteamento) divergentes de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, não se sobrepõem ao estabelecido neste Plano Diretor.

Art. 11. O direito de construir está submetido ao cumprimento dos princípios previstos neste Plano Diretor.

Art. 12. Quaisquer atividades que venham e se instalar no Município estarão sujeitas às normas dispostas neste Plano Diretor e em seus instrumentos normativos.

TÍTULO II. DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I. DAS DIRETRIZES DE MACROZONEAMENTO

Art. 13. A estratégia territorial do Plano Diretor estrutura-se a partir dos seguintes elementos:

- I. Macrozonas: consiste em um elemento maior na estratégia de ordenamento territorial, definindo a Zona Urbana e Zona Rural;
- II. Eixos de Estruturação de Transformação: compõem a malha viária, o sistema hídrico e as áreas de riscos do município visando orientar a mobilidade, circulação de pessoas, bens e serviços bem como definir áreas sensíveis ao crescimento urbano;

Art. 14. Para orientar o desenvolvimento do território o município de Pouso Alegre fica dividido nas seguintes macrozonas, conforme mapas de macrozoneamento, dispostos nos Mapas 2, 2A e 2B que integram o Anexo 3 desta lei;

§ 1st. Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU) corresponde à Zona Urbana do município e se subdivide em;

- I. Macroárea de urbanização consolidada (MUC);
- II. Macroárea de qualificação urbana (MQU);
- III. Macroárea de resiliência urbana (MRU);
- IV. Macroárea de industrialização e desenvolvimento econômico (MIDE);
- V. Macroárea de transição urbana (MTU).

§ 2nd. Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA), corresponde à Zona Rural do município e se subdivide em:

- I. Macroárea de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS);
- II. Macroárea de Resiliência Rural e Recuperação Ambiental (MRRA);
- III. Macroárea de Preservação Rural Ambiental (MPRA);

Art. 15. A fim de concentrar as transformações estratégicas propostas pelo Plano Diretor, compõem os Eixos de Estruturação e Transformação, dispostos nos Mapas 3, 3A e 3B, que integram o Anexo 4 desta lei:

§ 1st. Eixos de Estruturação e Transformação Urbana que se subdivide em:

- I. Rede Estrutural de Transporte Local;
- II. Rede Estrutural de Resiliência Urbana;
- III. Rede de Estruturação Regional;
- IV. Rede Estrutural de Transporte Coletivo;

§ 2nd. Eixos de Estruturação e Transformação Rural e Ambiental que se subdivide em:

- I. Rede de Estruturação e Transformação Rural;
- II. Rede de Proteção à Riscos Ambientais;
- III. Rede Hídrica e Ambiental;

Art. 16. O Zoneamento Urbano estabelece as estratégias de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano na Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU), de forma a detalhar os padrões de uso e ocupação do solo, coeficientes construtivos, instrumentos aplicados em cada região, sendo classificadas em:

- I. Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER)
- II. Zonas Mistas (ZM);
- III. Zonas de Expansão Urbana (ZEU);
- IV. Zonas Centrais (ZC);
- V. Zonas Mista de Verticalização (ZMV);
- VI. Zonas de Empreendimento de Porte (ZEP);
- VII. Zonas de Expansão de Empreendimento de Porte (ZEEP);
- VIII. Zonas Especiais de Projetos Urbanos (ZEPU);
- IX. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- X. Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC); e
- XI. Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZEPAM).

§ 1st. As zonas integrantes da Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU) são previstas como espaços de usos mistos, destinados à instalação de usos residenciais e não residenciais, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, tendo como referência o uso residencial.

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

§ 3rd. A caracterização das zonas segundo parâmetros e critérios gerais de uso, ocupação e parcelamento do solo está apresentada no Quadro 2, que compõe o Anexo 6 desta Lei.

§ 4th. As zonas do Município de Pouso Alegre têm suas características definidas em função da Macroárea no qual se inserem.

Art. 17. O sistema viário do Município, de forma a complementar o zoneamento no uso e ocupação do solo enquadra-se nas seguintes categorias:

- I. vias estruturais, assim classificadas:
 - a) vias rurais podendo ser;
 1. Rodovias - caracterizada pelas vias rurais pavimentadas do município podendo ser de jurisdição federal, estadual ou municipal.
 2. Estradas – caracterizadas pelas vias rurais não pavimentadas do município.
 - b) vias arteriais;
 1. Arterial I - caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade, sem ciclovias;
 2. Arterial II - caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade com ciclovias;
- II. vias não estruturais, assim classificadas:
 - a) vias coletoras;
 1. Coletoras I – vias destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade sem ciclovias;

2. Coletoras II – vias destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade com ciclovias;
- b) vias locais;
 1. Local I - vias de interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas com duas direções de fluxo (bidirecional) e seção transversal de 12 (doze) metros;
 2. Local II - vias de interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas com duas direções de fluxo (bidirecional) e seção transversal de 10 (dez) metros;
 3. Local III - vias de interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas com uma direção de fluxo (unidirecional) e seção transversal de 7 (sete) metros;
 - c) Ciclovias, sendo dividido em;
 1. Ciclovia – pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum podendo ter uma ou duas direções de fluxo (unidirecional/bidirecional) e largura mínima de 2,5 (dois virgula cinco) metros;
 2. Ciclofaixa – parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica, com uma direção de fluxo (unidirecional) e largura mínima de 1,7 (um metro e setenta centímetros);
 3. Ciclorota - espaço compartilhado, seja na calçada, canteiro, ilha, passarela, passagem subterrânea, via de pedestres, faixa ou pista, sinalizadas, em que a circulação de bicicletas é compartilhada com pedestres ou veículos, criando condições favoráveis para sua circulação através da sinalização vertical e horizontal da pista e limite de velocidade de 30 km/h.
 - d) vias de circulação de pedestres.

III. vias especiais, assim classificadas e definidas nesta lei:

- a) vias locais especiais 1 – vias de acesso a áreas de ZEIS, com duas direções de fluxo (bidirecionais) com seção transversal 8,00 m (oito metros)
- b) vias locais especiais 2 - vias com uma direção de fluxo (unidirecionais) e largura mínima da seção transversal 5,00 m (cinco metros);
- c) vias compartilhadas 1 - vias sem diferenciação de níveis de circulação de pedestres e veículos, onde o espaço para baixo volume de circulação de veículo é compartilhado com circulação de pedestres e ciclistas com largura de seção transversal de 7,00 m (sete metros);
- d) vias compartilhadas 2 - - vias sem diferenciação de níveis de circulação de pedestres e veículos, onde o espaço para baixo volume de circulação de veículo é compartilhado com circulação de pedestres e ciclistas com largura de seção transversal de 5,00 m (cinco metros);
- e) vias de pedestres especiais 1 - correspondem às vielas e ruelas transformadas em vias de pedestres possuem largura mínima: 3,00m (três metros);
- f) vias de pedestres especiais 2 - correspondem aos becos e passagens de pedestres com largura mínima: 2,00m (dois metros);

§ 1st. Os parâmetros das categorias de vias articulam-se com as definições dos Eixos de Estruturação desta lei Plano Diretor e estão apresentados no Quadro 3 e Quadro 3A que compõe o Anexo 7 desta Lei.

§ 2nd. A classificação das vias de Pouso Alegre está indicada no Mapa de Classificação Viária apresentado no Mapa 5 que compõe o Anexo 7 desta Lei.

§ 3rd. Em novos parcelamentos do solo e construções ao longo de vias rurais existentes e projetadas, deverão ser respeitados a hierarquização viária e as faixas de domínio e

afastamento (recuo) frontais obrigatórios estabelecidos nesta lei.

§ 4th. Nos casos de novos parcelamentos do solo caberá ao empreendedor apresentar a hierarquização viária adotada no parcelamento, bem como o projeto de sinalização e circulação que será avaliado e validado pelo órgão de trânsito municipal.

Art. 18. As propriedades seccionadas pelo limite do perímetro urbano serão consideradas urbanas caso a parcela remanescente na zona rural seja inferior ao módulo mínimo de parcelamento admitido pelo INCRA.

§ 1st. Para estes casos será necessário a revisão do Perímetro Urbano observando a exigência de elaboração do Plano Específico de Expansão de Perímetro Urbano, exigido no Estatuto da Cidade.

§ 2nd. A delimitação e a descrição do perímetro urbano são definidas pelo Art. 1 desta lei e disposto no Mapa 1 que integra o Anexo 1.

SEÇÃO I DA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO (MDU);

Art. 19. A Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU), compreende a região urbanizada e de expansão urbana do município e apresenta diversidade de usos e padrões de ocupação de solo, desigualdade socioespacial, sendo a área do município propícia para abrigar os usos urbanos do solo.

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

§ 2nd. As diretrizes da Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU) são:

- I. direcionar o crescimento urbano e adensamento para regiões de maior infraestrutura, de forma a reduzir os custos com infraestrutura urbana e deslocamentos, promovendo melhores condições de vida da população;
- II. promover a urbanização com infraestrutura e equipamentos em áreas carentes de qualificação urbana;
- III. priorizar os investimentos públicos e privados nas áreas carentes de infraestrutura;
- IV. garantir a utilização dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados;
- V. investir na qualificação dos espaços públicos da cidade; e
- VI. delimitar a área de transição entre o ambiente rural e o urbano, de forma a conter o processo de loteamentos clandestinos e irregulares, contemplando a demanda habitacional, proporcionando assim um crescimento equitativo da cidade.

SUBSEÇÃO I. DA MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA (MUC)

Art. 20. A Macroárea de urbanização consolidada (MUC) corresponde à região mais antiga e com maior densidade construtiva e populacional do município, concentrando empregos e serviços, sendo caracterizada pela presença de imóveis de valor histórico, com a existência de uso misto do solo, presença de comércios e serviços e por bairros que sofreram um intenso processo de transformação e urbanização.

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

§ 2nd. Os objetivos específicos de ordenação do território da Macroárea de urbanização consolidada (MUC) são:

- I. Orientar o adensamento construtivo e populacional, de forma a reduzir o trânsito de veículos automotores individuais, estimulando a fachada ativa, usos mistos nos edifícios e restringindo o número de vagas de veículos por unidade habitacional e vedando a instalação de empreendimentos Polos Geradores de Viagens (PGVs);
- II. estimular a requalificação viária da macroárea em reformas de edificações e novos empreendimentos, de maneira a promover melhorias no sistema de circulação de pedestres e no sistema de transporte coletivo;
- III. estimular o adensamento construtivo e populacional em locais com infraestrutura compatível, promovendo a diversidade social, a fim de equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradias nas áreas de melhor infraestrutura;
- IV. promover a proteção dos bens e imóveis de valor histórico e cultural localizados na

- região;
- V. estimular a habitação da região, evitando a criação de vazios urbanos e possibilitando a equalização entre o viver, trabalhar e habitar; e
 - VI. estimular o uso e fruição dos espaços públicos e usos mistos nos edifícios, especialmente na região e nas novas centralidades.

§ 3rd. Os usos permitidos na Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU) estão definidos de acordo com os critérios de Zoneamento Urbano.

SUBSEÇÃO II. DA MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO URBANA (MQU)

Art. 21. A Macroárea de Qualificação Urbana (MQU) corresponde às regiões com usos residenciais e não residenciais com padrão médio de urbanização e oferta de serviços e equipamentos públicos, áreas com predominância de zonas exclusivamente residenciais e zonas mistas, além da pouca oferta de comércio e serviços.

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

§ 2nd. Os objetivos específicos de ordenação do território da Macroárea de qualificação urbana (MQU) são:

- I. regular o adensamento construtivo em níveis intermediários, de modo a evitar prejuízos para os bairros e sobrecargas no sistema viário local de áreas localizadas em pontos distantes dos sistemas de transporte coletivo de massa;
- II. melhorar o sistema de mobilidade, com integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, ciclo viário e de circulação de pedestres, dotando-o de condições adequadas de acessibilidade universal e sinalizações adequadas;
- III. incentivo à consolidação das centralidades de bairros existentes, promovendo usos mistos e a oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários nestas áreas;
- IV. promoção da urbanização e regularização fundiária em áreas carentes de infraestrutura, loteamentos clandestinos e irregulares existentes;
- V. construção de Habitação de Interesse Social (HIS) para reassentamento de população moradora de áreas de risco, de áreas de preservação permanente, quando não houver alternativa, e das que residem em áreas carentes de infraestruturas na Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA) com a oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana.

SUBSEÇÃO III. DA MACROÁREA DE RESILIÊNCIA URBANA (MRU)

Art. 22. A Macroárea de resiliência urbana (MRU) tem como objetivo garantir melhores condições para as habitações em regiões com indicadores de vulnerabilidade social.

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

§ 2nd. Os objetivos específicos de ordenação do território da Macroárea de resiliência urbana (MRU) são:

- I. incentivar os usos mistos, principalmente nos eixos de estruturação e centralidades dos bairros, de forma a reduzir as distâncias entre a moradia e o trabalho;
- II. promover a urbanização e regularização fundiária, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana completa, e garantindo a segurança na posse e a recuperação da qualidade urbana e industrial;
- III. promover a construção de Habitações de Interesse Social;
- IV. melhorar e completar o sistema de mobilidade urbana, com integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, ciclo viário e de circulação de pedestres, dotando-o de condições de acessibilidade universal;
- V. minimizar os problemas existentes nas áreas com riscos geológicos-geotécnicos, de inundações e decorrentes de solos contaminados, e contenção do surgimento de novas ocupações e de situações de vulnerabilidade;

SUBSEÇÃO IV. DA MACROÁREA DE INDUSTRIALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (MIDE)

Art. 23. A Macroárea de industrialização e desenvolvimento econômico (MIDE) é a porção do território destinada a implantação de empreendimentos não residenciais, especialmente empreendimentos de impacto, além disso, corresponde as áreas com concentração de oportunidades de trabalho e emprego geradas pela existência de empreendimentos, vias estruturais e infraestrutura que fazem parte dos sistemas de transporte.

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

§ 2nd. Os objetivos específicos de ordenação do território da Macroárea de industrialização e desenvolvimento econômico (MIDE) são:

- I. manutenção e estímulo ao emprego e atividades econômicas de abrangência regional;
- II. promover transformações para o maior aproveitamento da terra urbana, com o objetivo de ampliar a geração de empregos e renda e intensificar as atividades econômicas;
- III. incentivo aos usos não residenciais, inclusive as atividades industriais e de logística, visando à ampliação da oferta de oportunidades de trabalho e a redução do deslocamento entre moradia e trabalho;
- IV. compatibilizar os sistemas ambientais existentes, especialmente os rios, córregos e áreas vegetadas, articulando-os adequadamente com o desenvolvimento econômico e industrial; e
- V. compatibilizar a população residente na área, com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

SUBSEÇÃO V. DA MACROÁREA DE TRANSIÇÃO URBANA (MTU)

Art. 24. A Macroárea de transição urbana (MTU) é um território de transição entre a zona urbana e a zona rural, propícia para a qualificação urbanística e ambiental, e para provisão de habitação, equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais, caracterizando-se pelos padrões de ocupação de baixo adensamento, e concentração de atividades industriais e minerárias.

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

§ 2nd. Os objetivos específicos de ordenação do território da Macroárea de transição urbana (MTU) são:

- I. construção de habitações de interesse social nos vazios urbanos, definidos como ZEIS 3, com provisão de equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais;
- II. minimização dos riscos geológico-geotécnicos e dos riscos decorrentes da contaminação do solo, enchentes e deslizamentos, atuando na prevenção de novas situações de risco;
- III. controle, qualificação e regularização das atividades industriais e comerciais, em especial nas bacias hidrográficas do município;
- IV. universalização do saneamento básico, por meio da expansão da rede de água e esgoto e de outras tecnologias adequadas a cada caso;
- V. apoio e incentivo à agricultura urbana e periurbana;
- VI. manutenção das atividades minerárias e usos correlatos, assegurando a condição rural dos imóveis; e
- VII. regularizar as áreas urbanas isoladas dos bairros Cervo, São José do Pantano e Massaranduba.

SEÇÃO II DA MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL E AMBIENTAL (MDRA)

Art. 25. A Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA), corresponde à zona rural do município e é destinada ao fortalecimento das comunidades ali localizadas, com o aproveitamento sustentável do solo para atividades agropecuárias, agroindústrias, extrativistas e voltadas ao turismo rural, e às áreas prioritárias para recuperação das matas ciliares e remanescentes florestais, mananciais de abastecimento hídrico, demandando cuidados

especiais para sua conservação.

§ 1st. A Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental corresponde a porção rural do território municipal e está subdividida, conforme Mapa 2B que integra o Anexo 3 desta Lei.

§ 2nd. As diretrizes da Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental são:

- I. contenção de novos parcelamentos clandestinos na zona rural;
- II. promover a regularização fundiária de parcelamentos clandestinos consolidados, por meio do estabelecimento de critérios e ações para minimização dos impactos ambientais e compatibilização da ocupação na área rural;
- III. contenção da expansão urbana sobre áreas de interesse ambiental e de proteção e recuperação dos mananciais hídricos e áreas de produção agrícola sustentável;
- IV. investir em infraestrutura de qualidade das estradas rurais e vicinais;
- V. melhoria das condições ambientais e de habitação nos assentamentos rurais;
- VI. explorar os atributos naturais e o patrimônio cultural presentes no meio rural, para estabelecer novas cadeias produtivas do turismo;
- VII. fortalecer a organização socioprodutiva a partir de capacitação, assistência técnica e campanhas de incentivo à criação de cooperativas e associações, visando propiciar o fortalecimento da produção familiar e sua inclusão na política de compras públicas;
- VIII. incentivar o beneficiamento da produção agropecuária pelas comunidades, em associação com atividades típicas regionais, orientadas à visitação, experimentação e experiências de turismo rural.

§ 3rd. Os usos permitidos estão definidos de acordo com as Macroáreas, sendo as atividades não residenciais permitidas após licenciamento urbanístico e ambiental correspondente.

§ 4th. São vetados na Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental os casos a seguir;

- I. o uso residencial multifamiliar;
- II. o parcelamento ou aprovação de loteamentos ou condomínios imobiliários para fins urbanos, salvo nos casos em que a área resultante de qualquer parcelamento ou desmembramento seja, no mínimo, equivalente à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) estabelecida pelo INCRA.

§ 5th. Os procedimentos para alteração de uso rural para uso urbano de propriedades rurais situadas dentro do perímetro urbano serão definidos em lei específica.

SUBSEÇÃO I. DA MACROÁREA DE DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL (MDRS)

Art. 26. A Macroárea de Desenvolvimento Rural Sustentável, caracteriza-se pela existência de assentamentos destinados à produção agropecuária, agroindustrial, de proteção ambiental, extrativistas, turismo rural, lazer, além de fragmentos significativos de vegetação nativa, entremeados fazendas e sítios, chácaras de veraneio e recreação que protegem e/ou impactam, em graus distintos, a qualidade dos recursos hídricos da fauna e da flora.

§ 1st. A Macroárea de Desenvolvimento Rural Sustentável integra a zona rural do município de Pouso Alegre sendo vetado o parcelamento do solo para fins urbanos e está delimitada no Mapa 2B que integra o Anexo 3 no desta Lei.

§ 2nd. As atividades permitidas na Macroárea de Desenvolvimento Rural Sustentável são:

- I. uso residencial unifamiliar;
- II. uso não residencial, sendo:
 - a) uso comercial e de serviços;
 - b) institucional;
 - c) atividades extrativas e correlatas;
 - d) agroindústrias e correlatas;
 - e) interesse turístico, cultural, e de lazer;
 - f) preservação ambiental, atividades agrícolas, silvicultura, pecuária e agroindústrias;
- III. uso misto.

§ 3rd. As atividades não residenciais descritas no §2º, inciso II somente serão permitidas após licenciamento ambiental nos órgãos competentes;

§ 4th. As atividades listadas no § 2º, inciso II, da letra "c" a "f" são passíveis de licenciamento

urbanístico para sua instalação e funcionamento;

§ 5th. Os objetivos específicos de ordenação do território da Macroárea de Desenvolvimento Rural Sustentável são:

- I. monitoramento da urbanização do território;
- II. proteção da paisagem rural, considerando seu valor ambiental, histórico e cultural;
- III. promoção do desenvolvimento da zona rural com sustentabilidade ambiental, econômica e social;
- IV. conservação e recuperação dos fragmentos florestais, corredores ecológicos e estímulo às técnicas de agricultura sustentável como agricultura orgânica, biodinâmica, agroflorestas e afins;
- V. manutenção da permeabilidade do solo e controle dos processos erosivos;
- VI. garantia de Saneamento Básico, com uso de tecnologias adequadas a cada situação, buscando-se alternativas para comunidades e propriedades isoladas;
- VII. garantia de trafegabilidade das estradas rurais, conservando a permeabilidade do solo e minimizando os impactos sobre os recursos hídricos e a biodiversidade;
- VIII. manutenção das áreas de mineração ativa, com controle ambiental, e recuperação ambiental das áreas de mineração paralisadas e desativadas;
- IX. incentivo à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN).

SUBSEÇÃO II. DA MACROÁREA DE RESILIÊNCIA RURAL E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL (MRRA)

Art. 27. A Macroárea de Resiliência Rural e Recuperação Ambiental (MRRA), corresponde às áreas expostas às atividades de uso intensivo do solo e que apresentam riscos ao uso residencial vizinho, caracterizando-se por ser regiões com histórico de explorações extrativistas minerais ativas e não ativas e áreas de depósito de resíduos sólidos.

§ 1st. A Macroárea de Resiliência Rural e Recuperação Ambiental (MRRA), integra a zona rural do município de Pouso Alegre, sendo vedado o parcelamento do solo para fins urbanos e está delimitada no Mapa 2B que integra o Anexo 3 desta Lei.

§ 2nd. As atividades permitidas na Macroárea de Resiliência Rural e Recuperação Ambiental (MRRA) são de uso não residencial, sendo:

- a) uso comercial e de serviços;
- b) atividades extrativas e correlatas;
- c) agroindústrias e correlatas;
- d) atividades logísticas;
- e) preservação ambiental;
- f) atividades agrossilvopastoris.

§ 3rd. As atividades não residenciais somente serão permitidas após licenciamento ambiental, caso necessário, nos órgãos competentes;

§ 4th. As atividades listadas no §2º, de "b" a "f" são passíveis de licenciamento urbanístico para sua instalação e funcionamento;

§ 5th. Fica vedado o uso residencial nesta Macroárea, exceto para fins de regularização fundiária;

§ 6th. As atividades extrativas instaladas na Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA) deverão ser informadas ao executivo, devendo este, realizar alteração do Macrozoneamento à fim de inserir as áreas dos empreendimentos como Macroárea De Resiliência Rural e Recuperação Ambiental (MRRA) à fim de preservar as características de uso e ocupação do solo e evitar conflitos na vizinhança entre o uso residencial e não residencial.

§ 7th. Os objetivos específicos de ordenação do território da Macroárea de Resiliência Rural e Recuperação Ambiental (MDRRA) são:

- I. promoção da regularização fundiária dos assentamentos precários existentes até a data de aprovação da lei;
- II. compatibilização dos usos do solo, com as legislações de proteção e recuperação às áreas de preservação permanente e unidades de conservação existentes, inclusive sua zona de amortecimento; e
- III. minimização dos problemas existentes nas áreas com riscos geológico- geotécnicos,

de inundações e decorrentes de solos contaminados e prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade.

SUBSEÇÃO III. DA MACROÁREA DE PRESERVAÇÃO RURAL AMBIENTAL (MPRA)

Art. 28. A Macroárea de Preservação Rural Ambiental (MPRA), é caracterizada por áreas que conservam as características naturais do meio ambiente, tendo predominância de áreas de remanescentes florestais naturais e ecossistemas associados com expressiva distribuição espacial e relativo grau de continuidade e conservação, mantenedoras da biodiversidade e conservação do solo, bem como várzeas preservadas, cabeceiras de drenagem, nascentes e cursos d'água ainda pouco impactados por atividades antrópicas e áreas com fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo suscetíveis a processos erosivos, escorregamentos ou outros movimentos de massa.

§ 1st. A Macroárea de Preservação Rural Ambiental (MPRA), integra a zona rural do município de Pouso Alegre, sendo vedado o parcelamento do solo para fins urbanos e está delimitada no Mapa 2B que integra o Anexo 3 desta Lei.

§ 2nd. As atividades permitidas na Macroárea de Preservação Rural Ambiental (MPRA), são:

- I. uso residencial;
- II. uso não residencial, sendo:
 - a) interesse turístico, cultural, e de lazer;
 - b) desenvolvimento sustentável;
 - c) preservação ambiental;
 - d) atividades agrícolas, silvicultura, pecuária.

§ 3rd. A instalação das atividades descritas no § 2º do caput deste artigo fica condicionada à anuência dos órgãos gestores das unidades de conservação quando situados em Zona de Amortecimento estabelecidas pelos Planos de Manejo.

§ 4th. Integram a Macroárea de Preservação Rural Ambiental (MPRA), disposto no Mapa 2C do Anexo 3, as seguintes áreas:

- I. Serra de Santo Antônio;
- II. Serra do Descalvado;
- III. Serra da Boa Vista;
- IV. Serra de São José do Pantano;
- V. Morro das Pombas;
- VI. Morro do Canta Galo;
- VII. Reserva Biológica Municipal e suas zonas de amortecimento, instituída pela Lei Municipal nº. 3.412 de 1998;
- VIII. Reserva Particular de Patrimônio Natural (RPPN) Terra dos Sabiás, instituída pela Portaria IBAMA 13 de 2007 e Portaria ICMBio 4 de 2007;
- IX. Parque Natural Municipal de Pouso Alegre Prof. Dr. Fernando Afonso Bonillo Fernandes e suas zonas de amortecimento, instituída pela Lei Municipal nº 1.459/1975.

§ 5th. As Unidades de Conservação de Proteção Integral que forem criadas no município e estiverem fora do perímetro urbano deverão ser incluídas como Macroárea de Preservação Rural Ambiental (MPRA), mediante alteração do Macrozoneamento à fim de preservar as características de uso e evitar conflitos entre a proteção ambiental e os usos residenciais e não residenciais.

§ 6th. Os objetivos específicos de ordenação do território da Macroárea de Preservação Rural Ambiental (MPRA) são:

- I. compatibilização dos usos com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo dos terrenos com a legislação de proteção e recuperação aos mananciais e com a legislação referente à Mata Atlântica e ao Código Florestal Brasileiro;
- II. manutenção e recuperação dos serviços ambientais prestados pelos sistemas ambientais existentes, em especial aqueles relacionados com a produção da água, conservação da biodiversidade, regulação climática e proteção do solo;
- III. A elaboração e revisão dos Planos de Manejo das Unidades de Conservação de Proteção Integral, inclusive as definições sobre as zonas de amortecimento existentes e que vierem a serem criadas, deverão adequar-se às diretrizes desta lei, e

aderente às legislações estadual e federal.

- IV. proteção das espécies vegetais e animais, especialmente as ameaçadas de extinção;
- V. implementação e gestão das unidades de conservação existentes;
- VI. criação de novas Unidades de Conservação de Proteção Integral;
- VII. promoção de atividades ligadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental.

SEÇÃO III DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA

Art. 29. Os Eixos de Estruturação e Transformação Urbana correspondem a malha viária do município, que proporcionam mobilidade, circulação de pessoas, bens e serviços, concentrando o processo de adensamento populacional em sua área de influência.

§ 1st. As áreas de influência correspondem aos lotes lindeiros às vias e no caso da Rede Estrutural de Transporte Coletivo aos lotes lindeiros aos terminais de transporte coletivo.

§ 2nd. Os Eixos de Estruturação e Transformação Urbana, dispostos no Mapa 3A que compõe o Anexo 4 desta Lei.

SUBSEÇÃO I. REDE DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

Art. 30. A Rede de Estruturação Local, é composta pelas vias arteriais do município, cujo objetivo é transformar do uso do solo a partir do adensamento construtivo e populacional, associado à qualificação do espaço público, com mudanças dos padrões construtivos e ampliação da oferta de serviços e equipamentos, caracterizando o desenvolvimento das áreas de influência.

§ 1st. Os objetivos específicos de ordenação do território da Rede Estrutural Local, destacada no Mapa 3A que compõe o Anexo 4, são:

- I. compatibilizar o adensamento construtivo e populacional com o respeito às características ambientais, geológico-geotécnicas e os bens e áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e religioso;
- II. qualificar as centralidades existentes e estimular a criação de novas centralidades, incrementando a oferta de comércios, serviços e emprego;
- III. orientar a produção imobiliária da iniciativa privada, de modo a gerar:
 - a) diversificação nas formas de implantação das edificações nos lotes;
 - b) maior fruição pública nos terrenos dos empreendimentos;
 - c) fachadas ativas no térreo dos edifícios;
 - d) ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes;
 - e) convivência entre os espaços públicos e privados e entre usos residenciais e não residenciais; e
 - f) estimular da produção de habitações;

§ 2nd. A Rede de Estruturação Local corresponde às vias arteriais e coletoras com capacidade de fluxo viário, a estratégia de uso e ocupação do solo compatibiliza a Rede de Estruturação Local com as Zonas Mistas de Verticalização (ZMV), de forma que os lotes lindeiros à Rede de Estruturação Local possuam maiores Coeficientes de Aproveitamentos do Solo Máximos (CAMáx), de forma a se ter maior adensamento urbano e desenvolvimento das áreas influenciadas, através de Verticalização (EV) do Zoneamento Urbano.

§ 3rd. Para expansão da Rede Estrutural Local, devem ser seguidas as diretrizes:

- I. conectar as vias arteriais existentes;
- II. proteção de matas ou ZEPAM's.

§ 4th. A Rede Estrutural Local prevê a construção e melhorias de pontes e trevos conforme Mapa 3A que compõe o Anexo 4 desta Lei.

SUBSEÇÃO II. REDE ESTRUTURAL DE RESILIÊNCIA URBANA

Art. 31. A Rede Estrutural de Resiliência Urbana, corresponde ao Sistema de controle de enchentes e riscos de inundação, proposta para o município de Pouso Alegre e tem como

objetivo conter possíveis enchentes do Rio Sapucaí, Sapucaí Mirim e Mandu e contribuir para redução das vulnerabilidades à eventos extremos de chuva e desastres naturais.

§ 1st. A rede é composta pelas avenidas Jair Siqueira, Vereador Hebert Campos, Antônio Mariosa, áreas definidas no Plano de Macrodrenagem do Ribeirão das Mortes para a amortização de águas de chuvas e outras obras e infraestruturas de macrodrenagem que vierem a ser criadas que cumpram a função de amortização de chuvas e enchentes;

§ 2nd. A Rede Estrutural de Resiliência Urbana, disposta no Mapa 3A que compõe o Anexo 4 desta Lei;

SUBSEÇÃO III. REDE DE ESTRUTURAÇÃO REGIONAL

Art. 32. A Rede de Estruturação Regional, destacada no Mapa 3A que compõe o Anexo 4 desta lei, corresponde às vias que promovem o desenvolvimento regional pela conexão do município de Pouso Alegre com os municípios vizinhos.

Parágrafo único. Os objetivos específicos de ordenação do território da Rede de Estruturação Regional são:

- I. manutenção e melhorias da pavimentação das vias do município que dão acesso às rodovias;
- II. investimentos em sinalização e iluminação das intercessões viárias;
- III. definição da velocidade das vias em trechos urbanos.

SUBSEÇÃO IV. REDE ESTRUTURAL DE TRANSPORTE COLETIVO

Art. 33. A Rede Estrutural de Transporte Coletivo é definida por faixas de influências do sistema estrutural de transporte coletivo que atravessam as Macroáreas integrantes das zonas urbana e rural do Município, conforme Mapa 3A que compõe o Anexo 4 desta Lei, que apresenta as rotas já existentes e propõe novas rotas.

§ 1st. Os objetivos específicos de ordenação do território da Rede Estrutural de Transporte Coletivo são:

- I. promover melhor aproveitamento do solo nas proximidades do sistema estrutural de transporte coletivo, com aumento na densidade construtiva, demográfica, habitacional e de atividades urbanas;
- II. desenvolvimento e conectividade dos bairros compostos por Habitações de Interesse Social – HIS;
- III. estimular o uso do transporte coletivo, em detrimento do uso do transporte individual motorizado, articulando o transporte coletivo com modos ativos de transporte; e
- IV. prever a implantação de mercados populares e usos complementares, em especial em locais com grande circulação de pedestres e nas proximidades de terminais de ônibus, observando-se a compatibilidade entre o equipamento, as instalações, o fluxo seguro de pedestres e as normas de acessibilidade.

§ 2nd. A composição da Rede Estrutural de Transporte Coletivo, para posteriores expansões, deve seguir as diretrizes:

- I. rotas que façam conexão da região central aos bairros que são ocupados por Habitações de Interesse Social, promovendo melhorias;
- II. rotas que proporcionem acessibilidade aos cidadãos de bairros urbanos afastados, à região central;
- III. rotas que possibilitem desenvolvimento habitacional, urbano e de melhorias nos sistemas de saneamento e mobilidade.

SEÇÃO IV DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO RURAL E AMBIENTAL

Art. 34. Os Eixos de Estruturação e Transformação Rural e Ambiental, dispostos no Mapa 3B que compõe o Anexo 4 desta Lei, visam a preservação de áreas de riscos e áreas de interesse ambiental, bem como a melhoria da mobilidade rural, e o transporte de pessoas, bens e mercadorias dando conectividade dos bairros rurais às áreas urbanas, integrando a Macroárea

de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA).

SUBSEÇÃO I. REDE DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO RURAL

Art. 35. A Rede de Estruturação e Transformação Rural, destacada no Mapa 3B que compõe o Anexo 4 desta Lei, corresponde às estradas vicinais e rurais do município de Pouso Alegre e visa integrar e conectar os bairros rurais às estradas regionais.

SUBSEÇÃO II. REDE DE PROTEÇÃO À RISCOS AMBIENTAIS

Art. 36. A Rede de Proteção a Riscos Ambientais, indicada no Mapa 3B que compõe o Anexo 4 desta Lei, visa proteger a população de áreas com riscos geotécnicos, de inundação, alagamentos, e as áreas pontuais de riscos ambientais por atividades antrópicas em áreas de mineração com uso de explosivos, aterros sanitários, estações de tratamento de esgoto (ETE's), indústrias e atividades com potencial risco à população circunvizinha.

§ 1st. Quando relacionada às atividades antrópicas, as áreas que integram a Rede de Proteção à Riscos Ambientais, equivalem a áreas com raio de, no mínimo, 500 (quinhentos) metros a partir do centro das atividades efetuadas que trazem riscos à população.

§ 2nd. As áreas de riscos ambientais por atividades antrópicas da Rede de Proteção à Riscos Ambientais correspondem às regiões a descritas a seguir:

- I. área da pedreira localizada ao norte do Bairro Cava;
- II. área da pedreira localizada limites dos Bairros Faisqueira, Cascavel e Cava;
- III. área do Aterro Sanitário municipal, localizado no Bairro da Roseta;
- IV. área do antigo lixão localizado no Bairro Cajuru, às margens da Estrada do Pantano;
- V. área do antigo lixão localizado no Bairro Imbuia, às margens da MG-290;
- VI. área da ETE Cidade Jardim;
- VII. área da ETE Sapucaí Mirim;
- VIII. área da ETE Pantano.

§ 3rd. As áreas de riscos ambientais por desastres naturais correspondem as áreas sujeitas à alto risco a enchentes e movimentos de massa, sendo vetada a realização de novos parcelamentos do solo e o uso e ocupação destas áreas, de acordo com as restrições do zoneamento e macrozoneamento.

§ 4th. As restrições de ocupação dispostas no §3º do "caput" deste artigo não se aplica aos seguintes casos:

- I. usos já consolidados que apresentem laudo técnico que comprove a adoção de medidas para a redução de riscos em caso de eventos extremos;
- II. regularização fundiária cujo estudos técnicos demonstrem a possibilidade de eliminação, correção ou administração dos riscos identificados;
- III. Glebas e terrenos lindeiros à Rodovia BR-381 (Fernão Dias) e à BR-459, localizados em Zona de Empreendimento de Porte (ZEP) ou Zona de Expansão de Empreendimentos de Porte (ZEEP), destinados exclusivamente aos usos não residenciais (nR) desde que apresentem o devido licenciamento ambiental da atividade e estudos de impacto conforme §5º.

§ 5th. Nos casos previstos no inciso III do §4º caberá ao empreendedor apresentar e aprovar nos órgãos ambientais competentes, COMDEMA e COMDU:

- I. Licenciamento ambiental e urbanístico da atividade;
- II. Projeto executivo de bacias de contenção e elevação de águas pluviais, geradas a montante da bacia de contribuição e que comportem o volume de água ocupado pela atividade;
- III. Execução dos projetos hidráulicos que se façam necessários à redução dos riscos de enchentes e alagamentos provocados pela instalação da atividade nas áreas de influência direta e indiretas do empreendimento.

§ 6th. O alvará de construção e posterior certificado de habite-se ficam condicionados à comprovação da elaboração dos projetos e execução das obras previstos no §5º.

§ 7th. caso seja necessária remoção de população residente em áreas de riscos para a implementação de quaisquer ações ligadas aos objetivos estabelecidos no "caput" deverá ser garantida a construção de habitações de interesse social preferencialmente na mesma macroárea.

§ 8th. Os objetivos específicos de ordenação do território da Rede de Proteção a Riscos Ambientais são:

- I. proteger a população residente na área de danos ambientais ocasionados por atividades antrópicas de risco;
- II. definir, num raio mínimo de 500 (quinhentos) metros, as áreas de risco por atividades antrópicas para a implantação de empreendimentos habitacionais; e
- III. atribuir ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA) e Conselho de Desenvolvimento Urbano (COMDU), mediante parecer técnico das secretarias responsáveis, às atribuições de liberação de empreendimentos habitacionais nas áreas de riscos ambientais por atividades antrópicas.

§ 9th. Os empreendimentos habitacionais que desejarem se instalar em áreas de riscos ambientais por atividades antrópicas ficam sujeitos ao licenciamento urbanístico, apresentando termo de compromisso para execução das medidas mitigatórias e compensatórias;

SUBSEÇÃO III. REDE HÍDRICA E AMBIENTAL

Art. 37. A Rede Hídrica e Ambiental, destacada no Mapa 3B que compõe o Anexo 4 desta Lei, é formada por meio do inventário ambiental disponibilizado pela plataforma do Cadastro Ambiental Rural (CAR) ou outro sistema oficial.

§ 1st. Os objetivos específicos de ordenação do território da Rede Hídrica e Ambiental são:

- I. integrar e formar corredores ecológicos, a partir da conexão entre as áreas de preservação permanente (APPs) e reservas legais (RLs) com os remanescentes florestais existentes;
- II. promover a conservação, a preservação e a recuperação ambiental, a partir da regularização da situação das APPs e RLs;
- III. incentivar a criação de reservas particulares de proteção natural (RPPNs), reduzindo assim o processo de fragmentação sobre a biodiversidade local e aumentando a qualidade ambiental do município; e
- IV. identificar áreas potenciais para criação de Unidades de Conservação;
- V. proteger as áreas de várzea da ocupação urbana desordenada, de forma a evitar o processo futuro de vulnerabilidade da população em relação a alagamentos, enchentes e cheias de rios.

§ 1st. Poderão ser desenvolvidos Projetos de Intervenção Urbana para garantir os objetivos estabelecidos no "caput" desse artigo.

§ 2nd. A Rede Hídrica e Ambiental tem como unidade territorial de estudo e planejamento a bacia hidrográfica, respeitadas as unidades político administrativas do Município e consideradas as diferentes escalas de planejamento e intervenção

CAPÍTULO II. DAS DIRETRIZES DO USO DO SOLO

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 38. A base das diretrizes de uso, ocupação e parcelamento do solo do município de Pouso Alegre são as Leis Federais de parcelamento do solo, e de regularização fundiária, esta lei e a legislação específica de parcelamento do solo.

§ 1st. De acordo com os objetivos e diretrizes expressos neste Plano Diretor para macrozonas, macroáreas e eixos de estruturação e transformação urbana e rural, as diretrizes de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo devem ser revistas, simplificada e consolidada segundo as seguintes diretrizes desta Lei.

§ 2nd. As definições de Uso, ocupação e parcelamento do Solo desta Lei apresentam estratégia para controle de:

- I. densidades construtivas e demográficas;
- II. volumetria da edificação no lote;
- III. relação entre espaços públicos e privados;
- IV. circulação viária, polos geradores de tráfego e estacionamentos;
- V. insolação, aeração, permeabilidade do solo;
- VI. classificação dos usos: definir categorias, subcategorias e grupos de atividades para

- estabelecer os usos e atividades permitidos em cada zona, bem como suas condições de instalação e funcionamento das atividades de impacto;
- VII. áreas não edificáveis (*non aedificandi*);
 - VIII. fragilidade ambiental e da aptidão física à urbanização, especialmente as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos, inundações ou processos geológicos e hidrológicos correlatos indicados na Rede de Proteção à Riscos Ambientais;
 - IX. bens e áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e religioso;
 - X. áreas de preservação ambiental;
 - XI. parâmetros de incomodidade: estabelecer limites quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;
 - XII. condições de instalação dos usos: estabelecer referências e condicionantes conforme usos e atividades não residenciais para a adequação das edificações, inclusive a largura da via;
 - XIII. poluição atmosférica, sonora e qualidade do ar;
 - XIV. coeficiente de aproveitamento: controlar as densidades construtivas e demográficas em relação aos serviços públicos e à infraestrutura urbana existentes e planejados;
 - XV. gabarito de altura máxima, recuos e taxa de ocupação e permeabilidade: controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra e evitar interferências negativas na paisagem urbana;

§ 3rd. As obras públicas para a construção de empreendimentos de utilidade pública municipal, estadual ou federal em áreas públicas ficam dispensados do cumprimento dos parâmetros de uso do solo dispostas pelo zoneamento, bem como das diretrizes de ocupação do solo e de licenciamento urbanístico previstas nesta lei mediante publicidade de justificativa técnica, urbanística e locacional.

SEÇÃO II DO USO DO SOLO

SUBSEÇÃO I. DAS CATEGORIAS DE USO E ATIVIDADES DA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO

Art. 39. Os usos e atividades permitidos na Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA), que corresponde à Zona Rural do Município de Pouso Alegre, está disposta no Quadro 4A que compõe o Anexo 8 desta Lei, da seguinte forma:

- I. uso residencial: locais onde o uso é destinado a habitação permanente podendo ser:
 - a) Residencial Unifamiliar (RU), corresponde ao uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente;
 - b) Residencial Multifamiliar (RM), no caso de mais de uma moradia por gleba, que podem agrupar-se horizontalmente, em casas sendo subdividido em:
 - 1. residencial multifamiliar horizontal (RMH);
 - 2. residencial multifamiliar vertical (RMV) – vetado na Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA), zona rural de Pouso Alegre;
- II. uso não-residencial (nR), que engloba as seguintes atividades:
 - a) uso comercial e ou serviços: atividades comerciais e de serviços destinadas à população;
 - b) industrial: atividades industriais transformadoras de insumos e geradoras de serviços;
 - c) atividades logísticas: atividades primárias e de infraestrutura de apoio ao comércio, indústria e serviços, que visam armazenar, transportar e promover a circulação de bens, produtos e serviços;
 - d) interesse cultural: atividades em que há presença de bens patrimoniais materiais ou imateriais, ou seja, edificações, monumentos, obras artísticas, saberes, músicas, danças, festas, comidas, entre outros, que expressem a identidade local e fazem parte da construção e preservação da memória da região ao qual está inserida;
 - e) interesse turístico: atividades realizadas em patrimônios históricos, ou de preservação ambiental, que atraem pessoas para visitaçao e deles

- desfrutem;
 - f) lazer: atividades realizadas em parques, praças, centros desportivos, centros de vivências, entre outros, destinados ao descanso, passatempo e divertimento da população;
 - g) preservação ambiental: atividades realizadas para a proteção do meio ambiente por meio do uso sustentável do meio ambiente;
 - h) ocupações especiais: atividades com características distintas e peculiares, como aeroportos, penitenciárias, aterros sanitários e cemitérios;
 - i) institucional: atividades de organizações públicas e privadas relacionadas às áreas de educação, pesquisa, assistência social, saúde, cultura e lazer;
 - j) agricultura urbana: atividades de produção, processamento e comercialização de alimentos in natura, na zona urbana;
 - k) agricultura rural: atividades de produção, processamento e comercialização de alimentos in natura, na zona rural;
 - l) pecuária: atividade de criação e venda de animais para abate;
 - m) agroindústria: atividade do processamento, beneficiamento e industrialização do produto agrícola e pecuária;
 - n) extrativas minerárias: atividades de extração mineral de qualquer natureza;
- III. uso misto: locais destinados aos usos concomitantes residencial e não residencial observadas as restrições do macrozoneamento e zoneamento;

SUBSEÇÃO II. DAS CATEGORIAS DE USO E ATIVIDADES DA ZONA URBANA DO MUNICÍPIO

Art. 40. O uso e as atividades permitidas na Macroárea de Desenvolvimento Urbano, que corresponde à Zona Urbana do município de Pouso Alegre, são classificadas segundo níveis de incomodidade e compatibilidade com o uso residencial, seguindo as seguintes categorias:

- I. Uso Residencial (R);
- II. Uso não residencial (nR);
- III. Uso Misto (M);

§ 1st. Uso Residencial (R), tendo como referência a unidade habitacional e permissividade de implantação, disposto no Quadro 4C, que integra o Anexo 8 desta Lei, dividindo-se nas seguintes subcategorias:

- I. Residencial Unifamiliar (RU) corresponde ao uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;
- II. Residencial Multifamiliar Horizontal (RMH) conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, sendo subdividido em:
 - a) RMH-1 - Casas Geminadas: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;
 - b) RMH-2 - Casas Superpostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;
 - c) RMH-3 - Conjunto Residencial Horizontal: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação;
- III. Residencial Multifamiliar Vertical (RMV); conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, sendo subdividido em:
 - a) RMV-1: edifício ou conjunto residencial com até 4 (quatro) pavimentos, inclusive pilotis e garagem, que possua no máximo 1750 m² (mil setecentos e cinquenta metros quadrados) de área construída computável;
 - b) RMV-2: edifício ou conjunto residencial que tenha entre 5 (quatro) e 12 (doze) pavimentos, inclusive pilotis e garagem, e possuam entre 1750 m² (mil setecentos e cinquenta metros quadrados) e 10.000m² (dez mil metros

- quadrados) de área construída computável;
- c) RMV-3: edifício ou conjunto residencial com número de pavimentos entre 13 e 21 pavimentos, inclusive pilotis e garagem e possuam entre 10.000m² (dez mil metros quadrados) e 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável;
 - d) RMV-4: edifício ou conjunto residencial com mais de 21 (vinte e um) pavimentos ou que tenham área construída computável acima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

IV. Habitação de Interesse Social (HIS): é aquela estabelecida nesta lei, adotados os valores definidos pelos programas federais.

§ 2nd. Uso não-residencial (nR) é dividido de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e está disposto no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 desta lei, a classificação de risco é a definida na legislação federal de liberdade econômica, dividida em três graus de risco para fins de controle de uso e ocupação do solo:

- I. Atividade econômica de Nível de Risco I ou "baixo risco", atividades econômicas que apresentem risco leve, irrelevante ou inexistente à integridade da vizinhança as quais não se sujeitam a ato público de liberação; desde que respeitadas as restrições por zonas específicas e as medidas de mitigação dispostas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 desta lei;
- II. Atividade econômica de Nível de Risco II ou "médio risco", atividades econômicas que apresentem risco moderado à integridade da vizinhança, sujeitando-se a ato público de liberação e à vistoria posterior a emissão do ato; desde que respeitadas as restrições por zonas específicas e atendidas as medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas dispostas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 desta lei.
- III. Atividade econômica de Nível de Risco III ou "alto risco", atividades econômicas que apresentem risco alto à integridade da vizinhança, sujeitando-se a ato público de liberação e à vistoria prévia a emissão do ato, desde que atendidas as medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas dispostas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 desta lei.

§ 3rd. Uso Misto (M): locais destinados aos usos concomitantes residencial e não residencial no mesmo lote ou gleba observados as restrições gerais de ocupação não-residencial dispostas no §2º.

§ 4th. Para efeito da aplicação dos limites de área de atividades dispostas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 desta lei considera-se como área útil, área da atividade ou área utilizada, o total da área edificada ocupada pela atividade, acrescida dos espaços descobertos destinados ao seu exercício.

§ 5th. São classificadas como atividade econômica de Nível de Risco I ou "baixo risco", para fins de localização:

- I. as atividades econômicas exercidas por Microempreendedor Individual - MEI, nos termos da legislação federal, excetuadas aquelas classificadas nesta lei como de nível de Risco II ou "médio risco" e nível de Risco III ou "alto risco" sendo passíveis, de licenciamento urbanístico e do atendimento às medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas dispostas no Quadro 4B que compõem o Anexo 8 desta lei;
- II. quaisquer atividades que configurem apenas endereço fiscal, sendo isentas de licenciamento urbanístico e do atendimento às medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas;
- III. os serviços de uso coletivo vinculados a empreendimentos públicos municipais, estaduais ou federais.

Art. 41. As atividades não residenciais (nR) previstas no § 2º inciso II e § 5º de nível de Risco II ou "médio risco" do Art. 40 serão sujeitas a procedimento simplificado de licenciamento urbanístico.

§ 1st. O procedimento simplificado de licenciamento urbanístico consiste em autodeclaração de atendimento às medidas mitigadoras relativas à atividade exercida descritas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 desta lei;

§ 2nd. O disposto no §1º deste artigo não isenta o cumprimento e da observância do disposto na legislação específica da atividade.

Art. 42. A instalação de qualquer atividade de Nível de Risco III ou "alto risco", fora de Zona de

Empreendimento de Porte (ZEP), Zona de Expansão de Empreendimento de Porte (ZEEP) ou vias estruturais está condicionada à apresentação dos licenciamentos urbanísticos prévios, a aplicação de medidas de mitigação e compensação dos impactos dispostas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8, e do atendimento das condicionantes de instalação de atividades do Quadro 8 que compõem o Anexo 9 desta Lei.

Parágrafo único. Os parâmetros técnicos constantes no Quadro 8 e de medidas de mitigação dispostas no Quadro 4B, mencionados no "caput", poderão ser flexibilizados, mediante apresentação dos estudos específicos, analisando cada caso específico em face de característica do empreendimento.

Art. 43. Ficam sujeitas a restrições especiais de localização:

- I. as atividades admitidas em Zona Específica nos termos no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 desta Lei;
- II. frigoríficos e abatedouro de animais, atividades admitidas somente em áreas não parceladas Zona de Expansão Urbana (ZEU), Zona de Expansão de Empreendimentos de Porte (ZEEP) ou Zona de Empreendimentos de Porte (ZEP) e na Zona Rural, respeitadas as limitações do Macrozoneamento e a legislação ambiental;
- III. extração mineral, admitida no perímetro urbano apenas nas áreas de Zonas Especiais de Proteção Ambiental 3 e na Zona Rural, respeitadas as limitações do Macrozoneamento e a legislação ambiental;
- IV. criação de porcos, admitida somente na Zona Rural, respeitadas as limitações do Macrozoneamento e a legislação ambiental;
- V. pecuária bovina ou ovina, admitida somente em áreas não parceladas, ainda inscritas no INCRA e inseridas na Zona de Expansão Urbana e na Zona Rural, respeitadas as limitações do Macrozoneamento e a legislação ambiental;
- VI. produção de carvão vegetal em florestas plantadas, atividade vedada na Zona Urbana.

Art. 44. A caracterização integral do empreendimento e/ou a descrição de todas as atividades que pretende exercer, continuar a desenvolver ou encerrar é de inteira responsabilidade do empreendedor, o que ensejará a identificação da modalidade de ato público de liberação.

§ 1st. O exercício de múltiplas atividades com classificação em níveis de risco distintos, vinculadas a um único empreendimento, ensejará o enquadramento no nível de risco mais elevado.

§ 2nd. A orientação para formalização do processo para a obtenção do ato público de liberação será emitida pelo órgão municipal competente, bem como a solicitação, quando necessária, de licenciamento urbanístico e de documentação necessária à formalização desse processo;

§ 3rd. Entende-se por formalização do processo a apresentação, pelo empreendedor, do respectivo requerimento acompanhado de todos os documentos, projetos e estudos exigidos pelo órgão competente, inclusive dos documentos necessários à emissão do ato público de liberação.

Art. 45. A apresentação de informações falsas ou enganosas e a omissão, ainda que parcial, dos dados de caracterização das atividades e/ou do empreendimento, bem como o exercício de qualquer conduta ou atividade lesiva à vizinhança, ensejarão a aplicação das sanções administrativas previstas na legislação municipal específica, sem prejuízo das sanções penais cabíveis, definidas na Lei Federal específica.

SUBSEÇÃO III. DOS IMPACTOS E REPERCUSSÕES NEGATIVAS

Art. 46. As atividades de Uso Não Residencial (nR) especificadas nesta Lei, são consideradas causadoras de repercussões negativas e ficam sujeitas observar as medidas mitigadoras pertinentes.

§ 1st. O Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei apresenta as repercussões negativas de atividades de Uso Não Residencial (nR) e as respectivas medidas mitigadoras aplicáveis.

§ 2nd. No caso de empreendimentos e atividades passíveis de licenciamento urbanístico os órgãos municipais responsáveis pelo licenciamento das atividades poderão dispensar medidas previstas no Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei ou acrescentar outras medidas, de acordo com sua avaliação, sempre precedido de devida análise técnica.

Art. 47. Os tipos de repercussões negativas das atividades, referidas como números 1 (um) a 9 (nove) no Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei, são os seguintes:

- I. atração de alto número de veículos leves, indicada com o número 1 (um);
- II. atração de alto número de veículos pesados, indicada com o número 2 (dois);
- III. atração de alto número de pessoas, indicada com o número 3 (três);
- IV. geração de risco de segurança, indicada com o número 4 (quatro);
- V. geração de efluentes atmosféricos, indicada com o número 5 (cinco);
- VI. geração de efluentes líquidos especiais, indicada com o número 6 (seis);
- VII. geração de resíduos sólidos especiais e de saúde, indicada com o número 7 (sete);
- VIII. geração de radiações ionizantes ou não ionizantes, indicada com o número 8 (oito);
- IX. geração de ruídos e vibrações, indicada com o número 9 (nove).

Art. 48. As atividades causadoras de repercussões negativas, sem prejuízo do cumprimento das normas ambientais, de posturas, sanitárias e outras pertinentes, ficam sujeitas à adoção das seguintes medidas mitigadoras, referidas números 1 (um) a 10 (dez) no Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei:

- I. implantação de alternativa de estacionamento e controle de acesso de veículo à edificação, indicada no Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei com o número 1 (um);
- II. realização de medidas para viabilizar a carga e a descarga, indicada no Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei com o número 2 (dois);
- III. realização de medidas para viabilizar embarque e desembarque, indicada no Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei com o número 3 (três);
- IV. realização de medidas para prevenção e combate a incêndio, indicada no Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei com o número 4 (quatro);
- V. adoção de processo de umidificação, indicada no Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei com o número 5 (cinco);
- VI. adoção de sistema de controle de efluentes atmosféricos, indicada no Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei com o número 6 (seis);
- VII. adoção de sistema de tratamento dos efluentes líquidos especiais resultantes do processo de funcionamento da atividade, indicada no Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei com o número 7 (sete);
- VIII. adoção de procedimentos para gerenciamento de resíduos sólidos, indicada no Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei com o número 8 (oito);
- IX. realização de medidas de controle dos níveis de emissões radiométricas, indicada no Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei com o número 9 (nove);
- X. implantação de medidas de controle de ruído e atenuação da vibração, indicada no Quadro 4B do Anexo 8 desta Lei com o número 10 (dez);

§ 1st. Para atividades que atraem grande número de pessoas poderá ser exigida reserva de área interna e coberta para filas.

§ 2nd. A área para carga e descarga bem como a área de embarque e desembarque, referidas respectivamente nos incisos II e III do *caput* deste artigo, poderão ocupar o afastamento (reco) frontal.

§ 3rd. Na aplicação das medidas mitigadoras relativas a estacionamento de veículos, faixa de acumulação de veículos, embarque e desembarque serão utilizados os parâmetros constantes do Quadro 8 e 9 do Anexo 9 desta Lei.

§ 4th. Para atividades sujeitas à medida mitigadora prevista no inciso II do "caput" deste artigo e não sujeitas à medida mitigadora prevista no inciso I, poderá ser utilizada a área reservada para o estacionamento de veículos leves como área de estacionamento e manobra de veículos pesados.

§ 5th. Para edificações destinadas a uso não residencial (nR) atrator de veículos de carga, e que não seja também atrator de veículos leves, poderá ser utilizada a área reservada para o estacionamento de veículos leves como área de estacionamento e manobra de veículos pesados.

§ 6th. A realização de medidas para prevenção e combate a incêndio deve ser comprovada por meio da apresentação de dispensa ou Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) contemplando análise sobre a atividade em licenciamento e sua relação com outras, caso existam na mesma edificação.

§ 7th. A realização de medidas para controle dos níveis de emissões radiométricas deve ser comprovada por laudo elaborado por profissional habilitado e, no caso de exercício de

atividades com fontes de radiação ionizante, em medicina nuclear, radioterapia e aplicações industriais, o laudo deverá ser acompanhado da respectiva autorização emitida pela Comissão Nacional de Energia Nuclear - CNEN.

Art. 49. A instalação das atividades não residenciais dispostas no Art. 46 é condicionada às seguintes ações

- I. ao atendimento às medidas mitigadoras previstas nesta lei, mediante processo de licenciamento urbanístico simplificado, conforme disposto no Art. 41 desta Lei.
- II. apresentação dos documentos comprobatórios, ou às exigências derivadas de processos de licenciamento urbanístico no caso de empreendimentos passíveis, conforme Art. 185.

Art. 50. Para as edificações existentes na data da publicação desta lei, não serão exigidas vagas de estacionamento para veículos leves e pesados adicionais àquelas existentes na edificação como condição para instalação e funcionamento de usos não residenciais, sendo que:

- I. as vagas existentes deverão ser mantidas;
- II. na ocorrência de modificação com acréscimo de área, somente serão exigidas as vagas correspondentes à área acrescida, ressalvada dispensa pelo órgão municipal responsável pelo trânsito quando verificada impossibilidade técnica de disponibilização das vagas.

§ 1st. Constatado impacto originado pela ausência de vagas de veículos leves na hipótese enunciada no "caput" deste artigo, o órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana poderá exigir solução de controle de acesso de veículos leves e a disponibilização de vagas de estacionamento de veículos leves.

§ 2nd. Para as edificações destinadas predominantemente a serviços de uso coletivo, a exigência do número mínimo de vagas para veículos leves poderá ser flexibilizada, justificativa técnica e parecer favorável do órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana.

Art. 51. Para as atividades classificadas como de alto risco ambiental, o licenciamento deverá ser fiscalizado pelo órgão municipal responsável pela política de meio ambiente, onde serão verificadas o atendimento das medidas mitigadoras previstas nos incisos V, VI, VII e VIII do Art. 48 quando necessárias.

Art. 52. Para as atividades classificadas como de alto risco de segurança e passíveis de licenciamento junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (CBMMG), o licenciamento será precedido do atendimento da medida mitigadora prevista no § 6º do Art. 48.

SUBSEÇÃO IV. DAS EDIFICAÇÕES REGULARES E IRREGULARES E DOS USOS CONFORMES E NÃO CONFORMES

Art. 53. O parcelamento, ocupação e uso do solo estão sujeitos aos procedimentos estabelecidos nesta lei, em leis específicas e nas disposições regulamentares pertinentes.

Art. 54. A edificação, para fins da disciplina do uso e ocupação do solo, classifica-se em conforme ou não conforme.

§ 1st. Edificação conforme é aquela que atende às características de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas nesta lei.

§ 2nd. Edificação não conforme é aquela que não atende a qualquer uma das características de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas nesta lei.

§ 3rd. As edificações serão consideradas em situação regular nas hipóteses previstas pela legislação urbanística e edilícia.

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

§ 1st. Uso admitido no local é aquele passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função da zona e da largura da via.

§ 2nd. Uso não admitido no local é aquele não passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função da zona e da largura da via.

§ 3rd. uso conforme é aquele admitido no local e que atende também a todos os parâmetros de incomodidade e condições de instalação dos usos constantes dos Quadros 7 e 8 do Anexo

9, estabelecidas para a macrozona, macroárea e para o zoneamento previsto nesta Lei;
§ 4th. uso não conforme é aquele que não é permitido no local ou, no caso de uso não residencial – nR, aquele que, mesmo permitido, não atende a qualquer um dos parâmetros de incomodidade ou a qualquer uma das condições de instalação constantes dos Quadros 7 e 8 do Anexo 9, desta lei.

§ 5th. Os usos não residenciais também serão considerados em situação irregular quando a licença de funcionamento tenha perdido a eficácia em função de alterações de utilização, de incomodidade ou de instalação ocorridas em relação às condições anteriores regularmente aceitas pelo Executivo.

Art. 56. Será admitida a permanência de uso não conforme nos casos de:

- I. atividade regularmente instalada no terreno antes da vigência desta Lei, ainda que mude seu quadro societário, a razão social ou nome fantasia da pessoa jurídica;
- II. edificação regularmente aprovada no terreno para a atividade específica, estando ou não ocupada na data de entrada em vigor desta Lei.

§ 1st. Considera-se atividade regularmente instaladas aquelas de uso legalmente constituído com contrato social registrado na Junta Comercial ou no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

§ 2nd. A tolerância de que trata esta seção não cessará quando houver a incorporação de atividades conformes ou de risco equivalente, sendo isentos de licenciamento urbanístico.

§ 3rd. A tolerância de que trata esta seção cessará sempre que ocorrer interrupção ou mudança de atividade e, ainda, nos casos dos incisos I, II, se os imóveis não estiverem respeitando o prazo constante do alvará de construção.

§ 4th. A pessoa jurídica que resultar de fusão ou incorporação da pessoa jurídica titular do direito de que trata o inciso I, do Art. 56, desta Lei, igualmente terá o direito de permanência de uso não conforme admitido.

§ 5th. Será condição obrigatória para o funcionamento do uso não conforme, cuja permanência é permitida no local, a mitigação e compensação dos impactos da atividade no meio ambiente e na vizinhança, previstas pelo Licenciamento Urbanístico, respeitadas as condições de instalação estabelecidas, as normas ambientais, sanitárias, de posturas, de segurança e demais disposições aplicáveis.

Art. 57. Fica vedado o aumento da área útil de atividade considerada uso não conforme.

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

CAPÍTULO III. DAS DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 58. No Município de Pouso Alegre poderão ser construídas edificações em lotes ou conjuntos de lotes que, cumulativamente:

- I. estejam registrados no Cartório de Registro de Imóveis;
- II. façam parte de parcelamento aprovado com, no mínimo, as seguintes infraestruturas executadas:
 - a) sistema de abastecimento de água;
 - b) sistema de coleta de esgotamento sanitário;
 - c) sistema de iluminação;
- III. respeitem o ordenamento territorial e restrições impostas pela legislação urbanística e ambiental vigente;

§ 1st. Poderá ser admitido edificar em lotes que não atendam à exigência do inciso II deste artigo, imóveis situados em áreas frutos de Regularização Fundiária nos termos da Lei Federal de regularização fundiária ou quando comprovado, por meio de documentos como certidão de registro de imóveis, escritura ou contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda, que já existiam anteriormente à Lei Federal de parcelamento do solo.

§ 2nd. Não se aplica a exigência do inciso II à construção de edificação na Zona Rural.

§ 3rd. A liberação para construção mencionada no "caput" deste artigo não condiciona ao executivo à obrigatoriedade na expedição do Habite-se, ficando este condicionado ao aceite do loteamento pelo município.

SEÇÃO II DOS PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 59. Os parâmetros urbanísticos aos quais estão submetidas as edificações no município de Pouso Alegre estão definidos no Plano Diretor, neste capítulo e no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei.

SUBSEÇÃO I. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)

Art. 60. Coeficiente de Aproveitamento (CA) é a referência que define a densidade construtiva utilizado para a definição do direito de construir, determina o limite de área construída, estabelecendo o adensamento construtivo possível no zoneamento, podendo ser:

- I. Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABás) corresponde à utilização básica, que é prevista para todos os terrenos urbanos do município, sem a necessidade de pagamento de outorga onerosa do direito de construir;
- II. Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmáx), estabelece o limite máximo de utilização permitida para o terreno, sujeita à outorga onerosa do direito de construir;
- III. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmín), corresponde ao aproveitamento mínimo que o terreno deve ter para não seja considerado subutilizado e venha a sofrer a aplicação de parcelamento ou utilização compulsória e demais instrumentos indutores da função social da propriedade;

Parágrafo único. Os limites permitidos dos coeficientes de aproveitamento para cada Macroárea e respectiva zona estão estabelecidos no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei.

Art. 61. São consideradas áreas computáveis, as construídas habitáveis e de caráter privativo contabilizadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento (CA).

§ 1st. As não computáveis são aquelas áreas construídas de uso comum que não influenciam no cálculo do coeficiente de aproveitamento (CA), e que respeitem esta lei a saber:

- I. áreas de circulação horizontal e vertical coletiva, como corredores, hall, escadarias e elevadores a exceção do uso residencial unifamiliar (RU);
- II. áreas de recreação e lazer de uso coletivo;
- III. guaritas;
- IV. casa de zelador limitada à 20 m² (vinte metros quadrados);
- V. as saliências:
 - a) elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical;
 - b) viga, pilar;
 - c) beiral da cobertura;
 - d) marquise em balanço;
 - e) jardins verticais ou horizontais e espelhos d'água;
- VI. a área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos, casa de máquina, caixa d'água e subestações de energia, sistemas de geração de energia fotovoltaica ou similar, sistemas de captação e reuso de águas pluviais, cômodos para depósito de resíduos sólidos;
- VII. a antecâmara ou áreas exigidas em projeto de prevenção e combate a incêndio;
- VIII. o terraço aberto, com área construída máxima equivalente a 50% (cinquenta por cento) da área projetada sobre o terreno da edificação;
- IX. no pavimento destinado a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas:
 - a) o compartimento de uso comum de apoio ao uso da edificação, tal como vestiário, instalação sanitária e depósitos;
 - b) as áreas de uso comum de circulação de pedestres, horizontal e vertical;
- X. as áreas destinadas a estacionamentos público de veículos em empreendimentos de

uso residencial, comercial, ou misto situados na Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC);

§ 2nd. A área destinada aos empreendimentos de interesse público municipal, no setor de atendimento à saúde hospitalar são considerados não computáveis.

§ 3rd. A área do lote afetada pelo Afastamento (recuo) frontal permanecerá sendo computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

SUBSEÇÃO II. TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TOMAX)

Art. 62. A Taxa de Ocupação Máxima (TOMax) é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área total do terreno.

§ 1st. Considera-se área projetada a área do primeiro pavimento mais as áreas excedentes dos pavimentos superiores, não se limitando apenas ao térreo.

§ 2nd. Os valores da Taxa de Ocupação Máxima (TOMax) são definidos por zona e macroárea e constam no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei.

SUBSEÇÃO III. GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (GA)

Art. 63. O gabarito é a altura máxima (GA), em metros, que a edificação poderá alcançar.

§ 1st. No cálculo do gabarito, a altura da edificação será medida, na vertical, a partir do ponto médio da testada do lote.

§ 2nd. Em lotes com 2 (duas) testadas ou mais e níveis diferentes, poderá ser medido o gabarito a partir do nível mais alto se for considerado como testada principal da edificação, limitando o desnível a 4,00m de altura entre as testadas.

§ 3rd. Não se inclui no gabarito a caixa d'água, ático e a casa de máquinas, podendo ter cobertura com pé direito máximo de 1,80 metros ou altura total de 2,20 metros.

§ 4th. Os valores do Gabarito estão definidos no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei.

§ 5th. Para fins do disposto nesta lei, o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível da testada for menor ou igual a 2m (dois metros).

§ 6th. Quando o desnível na testada do lote for superior a 2m (dois metros), o pavimento térreo poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevado e mais baixo.

§ 7th. O disposto no § 5º deste artigo também será aplicado aos casos de desníveis superiores a 2m (dois metros) em relação à profundidade do lote.

§ 8th. Nos casos de terrenos com declive ou aclave superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos, o nível do pavimento térreo será definido pelo empreendedor.

SUBSEÇÃO IV. AFASTAMENTO (RECUO) FRONTAL

Art. 64. O afastamento (recuo) frontal é a menor distância admitida entre a edificação e o alinhamento do lote na calçada e consiste em faixa *non aedificandi*, destinada ao alargamento da via, seja calçada e/ou pista de rolamento quando necessário.

§ 1st. O afastamento (recuo) frontal mínimo exigido para novos parcelamentos do solo é relativo à hierarquização viária definida nesta lei, à saber:

- I. 15,00m (quinze metros) para as rodovias;
- II. 7,00m (sete metros) para as estradas;
- III. 5,00m (cinco metros) para vias arteriais;
- IV. 3,00m (três metros) para vias coletoras;
- V. 2,00m (dois metros) para vias locais;

§ 2nd. Nos casos dispostos no inciso III e IV do §2º do "caput" é vedada a construção de fechamentos frontais e laterais de qualquer espécie, devendo o afastamento (recuo) frontal respeitar o nível da calçada e permitir o acesso em nível à edificação.

§ 3rd. No caso de lote com testadas para mais de uma via, o afastamento (recuo) frontal será obrigatório apenas em relação a uma das vias, notadamente aquela mais importante do ponto de vista da hierarquia viária, em caso de ser de mesma classificação viária a escolha fica a

encargo do empreendedor.

§ 4th. Poderão avançar sobre a área do afastamento (reco) frontal obrigatório em novos parcelamentos, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade e da Taxa de Ocupação:

I. o balanço, acima do pavimento térreo, com as seguintes dimensões:

- a) beiral, marquises balanceadas e pergolados sendo o avanço permitido limitado a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), sendo obrigatória a canalização das águas pluviais e seu lançamento na sarjeta da pista da via pública;
- b) saliências, ressaltos de vigas, pilares e jardineiras, desde que não ultrapassem 0,40 m (quarenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada, limitada sua área total a 25% (vinte e cinco por cento) da área da respectiva fachada;
- c) elementos de acesso à edificação desde que descobertos e elementos de acesso à edificação cobertos com largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- d) varandas e sacadas abertas, em balanço, sendo o avanço permitido limitado a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), com as seguintes disposições:
 1. poderão ocupar toda a fachada e deverão recuar, no mínimo, um metro da testada do terreno;
 2. Sobre os afastamentos lateral e de fundos, as varandas e sacadas poderão ocupar toda a fachada e deverão distar, no mínimo, dois metros e cinquenta centímetros das divisas laterais e de fundos do lote;
 3. Para edificações não afastadas das divisas, as varandas e sacadas deverão guardar uma distância lateral mínima de um metro e cinquenta centímetros das divisas laterais e de fundos do lote;
 4. As varandas e sacadas de unidades residenciais, quando em balanço ou reentrantes, não serão computadas no Coeficiente de Aproveitamento e na Taxa de Ocupação;
 5. Será permitida a instalação, nas varandas e sacadas, de modo integrado à composição estética da fachada, de churrasqueiras, de fechamento lateral do piso ao teto e de elementos decorativos de proteção à insolação, como *brises*, venezianas, treliças, cobogós, muxarabis ou similares, que deverão ser vazados, permitir a aeração de no mínimo cinquenta por cento do vão, e não serão considerados como fechamento destes espaços, desde que efetuados na fase de construção da edificação ou em reforma geral da fachada do edifício.

II. construções no afastamento (reco) frontal, destinadas aos usos abaixo especificados, a saber:

- a) casa de força e medidores de acordo com as normas técnicas pertinentes;
- b) guarita com área construída de até 10 m² (dez metros quadrados), desde que ocupe, no máximo, 20% (vinte por cento) da testada do terreno;
- c) sistemas de captação e reuso de águas pluviais;
- d) abrigo de gás e sistemas de controle de incêndio;
- e) cômodos para depósito de resíduos sólidos;
- f) sistemas de apoio à sustentabilidade energética e hídrica da edificação;
- g) jardins verticais ou horizontais e espelhos d'água;
- a) faixas de acumulação de veículos, de carga e descarga, embarque e desembarque, ou vagas de estacionamento ou ampliação de calçada, desde que garantidos o interesse público, a largura, acessibilidade e continuidade da calçada, com manifestação favorável do Órgão Municipal de Planejamento Urbano e Trânsito.
- b) Trailers, containers, caixas eletrônicos, mostruários e outras instalações que não tenham caráter permanente, desde que autorizado pela Prefeitura

Municipal.

- III. a construção nos respectivos subsolos respeitado o recuo mínimo de 2,00m (dois metros) das vias públicas.

§ 5th. É vedada a utilização da área do afastamento (recuo) frontal como depósito comercial.

Art. 65. O Afastamento (recuo) frontal para parcelamentos e regiões consolidadas consiste em faixa *non aedificandi* ao longo da testada do terreno, destinada ao alargamento da via, seja calçada e/ou pista de rolamento em áreas consolidadas, sendo obrigatória sua doação ao município nos seguintes casos:

- I. Nas Zonas Centrais (ZC), cujo afastamento (recuo) frontal para parcelamentos e regiões consolidadas de 2 m (dois metros) é obrigatório, onde a calçada lindeira apresentar largura inferior, em obras de reforma e novas edificações;
- II. Nas Zonas Mistas de Verticalização (ZMV) e Zona Mista de Alta Densidade (ZM4), o afastamento (recuo) frontal regiões consolidadas de 4 metros é obrigatório, onde a calçada lindeira apresentar largura inferior em obras de reforma e novas edificações;
- III. Nas demais Zonas o Afastamento (recuo) frontal relativo à hierarquização viária, definida no Art. 64 é obrigatório para lotes maiores que 500 m² (quinhentos metros quadrados) e facultativo para os menores.

§ 1st. O Afastamento (recuo) frontal para parcelamentos e regiões consolidadas obrigatório estabelecido no "caput" terá a medida equivalente à diferença entre a largura da calçada existente e a largura mínima de calçada, estabelecida no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei.

§ 2nd. Para efeitos desta lei considera-se parcelamentos e regiões consolidadas os parcelamentos do solo e bairros com mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes edificados.

§ 3rd. a obrigatoriedade estabelecida nos incisos I e II do "caput" deste artigo aplica-se somente às edificações novas e reformas, conforme definido no Código de Obras e Edificações (COE).

§ 4th. os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo correspondente à área doada.

§ 5th. A doação prevista no "caput" deste artigo deverá preceder a emissão do alvará de execução da obra e edificação.

§ 6th. A área do lote afetada pelo Afastamento (recuo) frontal para parcelamentos e regiões consolidadas obrigatório será de uso público e deverá dar continuidade à calçada.

§ 7th. Os Afastamentos (recuos) frontais ficam dispensados nos casos de imóveis localizados em quadras compostas por mais de 50% de imóveis com construção permanente que não respeitem o recuo frontal.

§ 8th. Nos casos do §7º o empreendedor deverá apresentar, no momento da aprovação do projeto, planta planialtimétrica georreferenciada da quadra, com ART ou RRT assinada pelo responsável técnico e proprietário, comprovando o não atendimento aos recuos frontais dos imóveis da quadra.

§ 9th. Poderão avançar sobre a área do Afastamento (recuo) frontal para parcelamentos e regiões consolidadas, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade e da Taxa de Ocupação:

- I. o balanço, acima do pavimento térreo, com as seguintes dimensões:
 - a) beiral, marquises balanceadas e pergolados sendo o avanço permitido limitado a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), sendo obrigatória a canalização das águas pluviais e seu lançamento na sarjeta da pista da via pública;
 - b) saliências, ressaltos de vigas, pilares, floreiras e jardineiras, ornato, ornamento, brise, desde que não ultrapassem 0,40 m (quarenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada, limitada sua área total a 25% (vinte e cinco por cento) da área da respectiva fachada;
 - c) elementos de acesso à edificação desde que descobertos e elementos de acesso à edificação cobertos com largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
 - d) varandas e sacadas abertas, em balanço, sendo o avanço permitido

limitado a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), com as seguintes disposições:

1. poderão ocupar toda a fachada e deverão recuar, no mínimo, um metro da testada do terreno;
2. Sobre os afastamentos lateral e de fundos, as varandas e sacadas poderão ocupar toda a fachada e deverão distar, no mínimo, dois metros e cinquenta centímetros das divisas laterais e de fundos do lote;
3. Para edificações não afastadas das divisas, as varandas e sacadas deverão guardar uma distância lateral mínima de um metro e cinquenta centímetros das divisas laterais e de fundos do lote;
4. As varandas e sacadas de unidades residenciais, quando em balanço ou reentrantes, não serão computadas no Coeficiente de Aproveitamento e na Taxa de Ocupação;
5. Será permitida a instalação, nas varandas e sacadas, de modo integrado à composição estética da fachada, de churrasqueiras, de fechamento lateral do piso ao teto e de elementos decorativos de proteção à insolação, como *brises*, venezianas, treliças, cobogós, muxarabis ou similares, que deverão ser vazados, permitir a aeração de no mínimo cinquenta por cento do vão, e não serão considerados como fechamento destes espaços, desde que efetuados na fase de construção da edificação ou em reforma geral da fachada do edifício.

II. construções no afastamento (recuo) frontal, destinadas aos usos abaixo especificados, a saber:

- a) casa de força e medidores de acordo com as normas técnicas pertinentes;
- b) guarita com área construída de até 10 m² (dez metros quadrados), desde que ocupe, no máximo, 20% (vinte por cento) da testada do terreno;
- c) sistemas de captação e reuso de águas pluviais;
- d) abrigo de gás e sistemas de controle de incêndio;
- e) abrigos e cômodos para depósito de resíduos sólidos;
- f) sistemas de apoio à sustentabilidade energética e hídrica da edificação;
- g) jardins verticais ou horizontais e espelhos d'água;
- h) abrigos de veículos de passeio desde que sejam erguidas em edificação transitória que garanta a iluminação e a ventilação naturais da edificação principal e preservado o espaço correspondente à calçada e respeitadas as normas relativas ao rebaixamento de meio-fio para:
- i) faixas de acumulação de veículos, de carga e descarga, embarque e desembarque, ou vagas de estacionamento ou ampliação de calçada, desde que garantidos o interesse público, a largura, acessibilidade e continuidade da calçada, com manifestação favorável do Órgão Municipal de Planejamento Urbano e Trânsito.
- j) Trailers, containers, caixas eletrônicas, mostruários e outras instalações que não tenham caráter permanente, desde que autorizado pela Prefeitura Municipal.

III. a construção nos respectivos subsolos respeitado o recuo mínimo de 2,00m (dois metros) das vias públicas.

§ 10th. É vedada a utilização da área do afastamento (recuo) frontal como depósito comercial.

SUBSEÇÃO V. AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDOS E ALTURA NA DIVISA

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

- I. afastamento mínimo de 1,50m (um metro e meio) medida em relação ao perfil natural do terreno em edificações de até 7 m (sete metros) de gabarito, quando obrigatório;
- II. afastamento mínimo de 2,00m (dois metros) em edificações entre 7 m (sete metros) e

- 13 m (treze metros) de gabarito;
- III. afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em edificações entre 13 m (treze metros) e 19 metros, o afastamento mínimo é de 2,50m (dois virgula cinco metros);
- IV. para edificações com altura superior à 19 metros de gabarito, o afastamento mínimo é de 3,00m (três) metros;

§ 1st. Os recuos laterais e de fundo ficam dispensados nos seguintes casos:

- I. quando a altura da edificação for menor ou igual a 10m (dez metros) medida em relação ao perfil natural do terreno, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, exceto em ZER, ZM1 e ZM2;
- II. quando o lote vizinho apresentar edificação encostada na divisa do lote;
- III. em terrenos que tenham declividade acima de 20% com área igual ou menor a 350m² (trezentos e cinquenta metros quadrados) ou frente menor ou igual que 10m (dez metros).
- IV. em terrenos de esquina que já apresentarem afastamento (reco) frontal contemplados no projeto.
- V. no pavimento térreo dos edifícios de uso não residencial (nR) ou de uso misto (M), desde que respeitadas os parâmetros urbanísticos desta lei e as condições de iluminação e ventilação estabelecidas em normas técnicas específicas.

§ 2nd. Para aplicação do disposto no inciso II do § 1º deste artigo, será considerada a situação fática das edificações.

§ 3rd. Poderão avançar sobre a área do afastamento mínimo lateral ou de fundo, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade e respeitados os limites estabelecidos pelo Código Civil:

- I. beiral, limitado em 0,75m (setenta e cinco centímetros) o avanço permitido;
- II. saliências, ressaltos de vigas, pilares e jardineiras, desde que não ultrapassem 0,40m (quarenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada, limitada sua área total a 25% (vinte e cinco por cento) da área da respectiva fachada.

§ 4th. A distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é equivalente a um afastamento lateral mínimo exigido para edificação.

§ 5th. Em caso de reforma com ampliação da área construída total, em imóveis regularmente construídos antes da vigência desta lei, deverão ser respeitados os recuos mínimos exigidos somente nas áreas acrescidas.

§ 6th. Para edificações regularmente construídas antes da vigência desta lei complementar, será permitida a instalação de equipamento elevatório mecânico nos recuos, para o atendimento da acessibilidade universal do imóvel.

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

§ 8th. Serão admitidos na divisa, acima do limite de 13,00 (treze metros) previsto no parágrafo anterior deste artigo, a construção de muro de vedação, com altura máxima de 1,80 m (um metro e oitenta).

SUBSEÇÃO VI. TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

Art. 67. A Taxa de Permeabilidade Mínima é dada pela relação entre a área do terreno destinada à infiltração e/ou armazenamento de água pluvial e a área total deste, de modo a propiciar alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§ 1st. A área permeável de um terreno é calculada levando-se em conta o percentual definido por esta Lei, considerando-se a Zona e a Macroárea do município em que se encontra a área total do terreno.

§ 2nd. Os valores da Taxa de Permeabilidade Mínima são definidos por zona e macroárea e constam nos Quadros 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei.

§ 3rd. A área permeável mínima deve ser dotada de material permeável e ser livre de qualquer elemento construtivo que impeça ou dificulte a infiltração de água no solo.

§ 4th. A área permeável mínima poderá ocupar a área do Afastamento (reco) frontal obrigatório, bem como as faixas *non aedificandi* ao longo de rodovias e ferrovias.

Art. 68. Nos locais em que o empreendedor optar por utilizar o Incentivo Público da Quota

Ambiental, estabelecido no Art. 73 e obtiver pontuação do QA igual ao valor mínimo estabelecido para a macroárea, poderá ter a Taxa de Permeabilidade do lote reduzida em até 50%, exceto para os imóveis localizados em Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZEPAM.

Parágrafo único. O Incentivo Público da Quota Ambiental trata-se de instrumento para minimizar os impactos ocasionados pela impermeabilização como enchentes, alagamentos, elevação da temperatura no microclima e redução da biodiversidade e é definido por esta Lei.

SUBSEÇÃO VII. VAGAS PARA ESTACIONAMENTO NAS EDIFICAÇÕES

Art. 69. São condições gerais de instalação dos usos nas edificações, conforme Quadro 8 que compõe o Anexo 9 desta lei, dispor de infraestrutura de estacionamento das seguintes características:

- I. número de vagas para estacionamento:
 - a) para automóveis;
 - b) para utilitário;
 - c) para caminhão;
- II. espaço de carga e descarga;
- III. área de embarque e desembarque de pessoas;
- IV. horário de carga e descarga;

§ 1st. As atividades geradoras de viagem, consideradas Polos Geradores de Viagem (PGVs) no município de Pouso Alegre, estão definidas por esta lei e devem respeitar as vagas de garagem definidas pelo Quadro 8A que compõem o Anexo 9 desta lei;

§ 2nd. Ficam dispensados das exigências previstas no inciso I do "caput" deste artigo:

- I. edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar (RU);
- II. edificações com usos residenciais multifamiliares horizontais (RMH-3) ou residenciais multifamiliares verticais (RMV) com unidades habitacionais (UH) com até 55 m² (cinquenta e cinco metros quadrados);
- III. Empreendimentos de Habitação de Interesse Social Grupo 1 (HIS-1) ou empreendimentos de Habitação de Interesse Social Grupo 2 (HIS-2);
- IV. edificações situadas na Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC);

§ 3rd. Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva, quando não for possível diferenciar os parâmetros aplicáveis a cada uso;

§ 4th. No caso de uso misto, o cálculo do número de vagas seguirá as regras:

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

§ 5th. os horários para carga e descarga, serão regulamentados pelo órgão municipal competente, respeitados os parâmetros de incomodidade do Quadro 7 que compõe o Anexo 9 desta Lei.

§ 6th. Não se aplica a exigência prevista no inciso II do "caput" deste artigo às edificações existentes anteriormente à vigência desta Lei.

§ 7th. Nas edificações destinadas a usos ou atividades sujeitas a exigências diferenciadas quanto a áreas para veículos, serão considerados para cada atividade os parâmetros estabelecidos no Quadro 8 e Quadro 8A que compõem o anexo 9 desta Lei.

§ 8th. As áreas de estacionamento e carga e descarga, obrigatórias ou não, não poderão ocupar as áreas referidas *non edificandi*.

§ 9th. Cada vaga de estacionamento para veículos de passeio e utilitários deverá ter largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e para veículo na função de carga e descarga deve ter largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e comprimento mínimo de 12,00m (doze metros).

§ 10th. O corredor de circulação dos veículos terá largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros), quando as vagas de estacionamento formarem, em relação ao mesmo, ângulos de 30° (trinta graus), 45° (quarenta

e cinco graus) ou 90° (noventa graus) respectivamente.

SUBSEÇÃO VIII. DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

Art. 70. Os usos residenciais e não residenciais deverão atender aos parâmetros de incomodidade relativos a:

- I. ruído;
- II. gases, vapores e material particulado.
- III. odores;
- IV. vibração associada;
- V. radiação;

§ 1st. Os parâmetros referidos neste artigo poderão variar conforme a zona e horários diurno e noturno, conforme Quadro 7 do Anexo 9 desta lei.

§ 2nd. Poderão ser definidos parâmetros especiais de incomodidade por lei municipal específica, em especial aqueles que busquem a redução de ruído no uso do solo conforme especificidades locais, de determinados usos e grandes equipamentos de infraestrutura geradores de ruído.

SUBSEÇÃO IX. DAS ÁREAS NÃO EDIFICÁVEIS (*NON AEDIFICANDI*)

Art. 71. São classificadas como áreas não edificáveis (*non aedificandi*) para fins de uso, ocupação e parcelamento do solo em Pouso Alegre:

- I. os terrenos de declividade acima de 35% (trinta e cinco por cento) ou os terrenos em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;
- II. os terrenos alagadiços, em áreas fora de núcleo urbano formal ou informal consolidado sujeitos a inundações de acordo com as áreas de riscos definidas no Mapa 6 que compõe o Anexo 9 desta Lei.
- III. os terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento, e não atendidas as exigências do órgão ambiental competente;
- IV. as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, sendo reservada uma faixa não edificável de 15 m (quinze metros) de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica, incluindo-se as áreas delimitadas por alças de interseções viárias em nível ou em desnível;
- V. as áreas de servidão não edificáveis (*non aedificandi*), relativas aos diversos serviços públicos existentes, conforme descrição do órgão responsável pelo respectivo serviço, sendo no mínimo 15 metros ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;
- VI. Ao longo das águas correntes e dormentes serão consideradas como faixas não edificáveis (*non aedificandi*) as áreas de proteção permanente (APP) estabelecidas pelo Código Florestal Federal e pelo Código Florestal Estadual, sendo:
 - a) as áreas compreendidas pela faixa marginal ao longo de águas correntes, medida a partir da crista do talude do curso d'água, em largura mínima de:
 1. 50,00m (cinquenta metros) de cada lado para os Rios Sapucaí Mirim, Mandu e Sapucaí;
 2. 30,00m (trinta metros) de cada lado para os demais cursos d'água;
 - b) área compreendida pelo raio mínimo de 50,00m (cinquenta metros) ao redor de águas dormentes, correspondentes à nascentes ou olhos d'água, ainda que intermitentes, qualquer que seja a situação topográfica;
 - c) a área do entorno dos lagos e lagoas naturais, com largura mínima de:
 1. 30,00m (trinta metros), em zona urbana;
 2. 50,00m (cinquenta metros) para corpos d'água menores que 20ha (vinte hectares) e 100,00m (cem metros) para os demais, todos em zona rural;
 - d) a área no entorno dos rios e córregos canalizados em uma largura de 15,00 m (quinze metros);

§ 1st. Poderão ser definidas outras áreas não edificáveis (*non aedificandi*) no âmbito do licenciamento ambiental, conforme disposto na Lei Federal de parcelamento do solo.

§ 2nd. As áreas a que se refere o inciso III, IV do *caput* deste artigo poderão ser objeto de intervenção nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas na legislação federal, nos termos do regulamento desta lei.

§ 3rd. No caso de regularização fundiária a incorporação das áreas não edificáveis (*non aedificandi*) aos lotes poderá ser dispensada pelo Executivo, nos termos do regulamento desta lei.

§ 4th. O uso, ocupação e parcelamento do solo em áreas nas quais haja risco geológico, bem como naquelas com declividade superior a 30% (trinta por cento), é condicionado à emissão de laudo por responsável técnico do empreendimento que ateste a viabilidade de se edificar no local.

SEÇÃO III DOS INCENTIVOS PÚBLICOS

Art. 72. Os incentivos públicos foram estabelecidos no intuito de fomentar os princípios da política urbana, sobretudo a função social da cidade e a sustentabilidade urbana e ambiental, sendo eles:

- I. Quota Ambiental (QA);
- II. Reserva e Reaproveitamento de Água de Chuva;
- III. Cota Habitacional;
- IV. Alargamento de Calçada;
- V. Fachada Ativa;
- VI. Fruição Pública;

Parágrafo único. É permitido ao empreendedor utilizar a Outorga Onerosa do Direito de Construir com o fator de incentivo público estabelecido.

SUBSEÇÃO I. QUOTA AMBIENTAL (QA)

Art. 73. A Quota Ambiental (QA), corresponde à uma ferramenta de qualificação ambiental do lote, garantindo uma contrapartida à redução da Taxa de Permeabilidade (TP), conforme disposto no Art. 68 desta lei, e tendo como referência uma medida da eficácia ambiental para cada solução construtiva e paisagística, expressa por um índice que agrega os indicadores Microclima (M), Biodiversidade (B) e Drenagem (D).

§ 1st. Os empreendimentos que atingirem a Quota Ambiental Mínima (QA_{min}), por macroárea e tamanho do lote, disposta na Tabela 2 que integra o Quadro 2A do Anexo 6 desta Lei, poderão reduzir a taxa de permeabilidade em 50% (cinquenta por cento).

§ 2nd. O cálculo da Quota Ambiental considera as soluções construtivas e paisagísticas listadas na Tabela 1 que integra o Quadro 2A do Anexo 6 desta Lei.

§ 3rd. A QA é calculada pela seguinte equação:

$$QA = \sum_{i=0}^n \text{Soluções Construtivas Adotadas, onde}$$

$$\text{Solução Construtiva Adotada} = \frac{\text{área ocupada pela solução escolhida} * \text{peso}}{\text{área total do lote}} \text{ e.}$$

§ 4th. O peso da solução construtiva é definido pelos impactos da solução no Microclima (M), Biodiversidade (B) e Drenagem (D) e estão definidos no Quadro 2A que integra o Anexo 6 desta Lei.

§ 5th. Os lotes com área total menor ou igual a 500m² (quinhentos metros quadrados) não são passíveis de aplicação da QA.

§ 6th. A distribuição da Quota Ambiental Mínima levou em conta as características das macroáreas com maiores fragilidades ambientais, seguindo as definições abaixo:

- I. Macroárea de Resiliência Urbana: Definida como principal alvo da aplicação da Quota Ambiental, por ser caracterizada pela predominância de áreas de baixa qualidade urbana e ambiental, onde um dos principais objetivos trata-se da redução dos riscos geológicos e geotécnicos de inundações;
- II. Macroárea de Urbanização Consolidada: Se refere à região do município com maior padrão de urbanização e sistema viário saturado, sendo adotada como segunda mais crítica

- para definição de QA mínimo;
- III. Macroárea de Qualificação Urbana: Região com padrão médio de urbanização, tendo como objetivo o reassentamento de populações residentes em áreas de risco, ocupando o terceiro nível de pontuação mínima para o QA;
- IV. Macroárea de Transição Urbana: esta área abrange a parcela do município onde são verificados assentamentos em transição entre a zona rural e zona urbana, bem como os vazios urbanos, desta forma, a aplicação da Quota Ambiental nesta macroárea atuará na redução dos riscos geológico-geotécnicos e dos riscos decorrentes da contaminação do solo, enchentes e deslizamentos, atuando na prevenção de novas situações de risco;
- V. Macroárea de Industrialização e Desenvolvimento Econômico: área reservada para implantação de empreendimentos de porte e enfoque na urbanização não-residencial, o que requer menor atenção para aplicação do instrumento referido.

SUBSEÇÃO II. DA RESERVA E REAPROVEITAMENTO DA ÁGUA DE CHUVA

Art. 74. Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas em lotes com até 500 m² (quinhentos metros quadrados) é facultado ao empreendedor compensar a Taxa de Permeabilidade Mínima (TPmin) com a reserva para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis.

§ 1st. O volume mínimo obrigatório de reserva de que trata o "caput" deste artigo será calculado de acordo com as seguintes fórmulas:

- I. no caso de coberturas impermeáveis:
 $VRi = 16,00 \times ACi$
sendo: VRi: volume mínimo de reserva para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros; ACi: área de cobertura impermeável, em metros quadrados;
- II. no caso de coberturas verdes:
 $VRv = 5,4 \times ACv$
sendo: VRv: volume mínimo de reserva para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes, em litros; ACv: área de cobertura verde, em metros quadrados.

§ 2nd. No caso de coberturas mistas (parte impermeável/parte verde), o volume mínimo de reserva de que trata o "caput" deste artigo será calculado a partir da soma dos volumes mínimos parciais, sendo estes obtidos conforme equações de seu § 2º:

$$Vrm = Vri + Vrv$$

sendo:

Vrm: volume mínimo de reserva para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas mistas, em litros;

Vri: volume mínimo de reserva para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas impermeáveis, em litros;

Vrv: volume mínimo de reserva para aproveitamento de águas pluviais provenientes de coberturas verdes, em litros.

§ 3rd. A utilização das águas da reserva de controle do escoamento superficial só será permitida se utilizada para fins não potáveis.

§ 4th. A estrutura de reserva de que trata o "caput" deste artigo deverá ser provida de grelhas ou outro dispositivo para retenção de material grosseiro, como folhas, pedaços de madeira, restos de papel, corpos de pequenos animais, entre outros, além de dispositivo de descarte de água pluvial inicial de chuva.

§ 5th. Respeitada a taxa de ocupação o sistema de reserva e reaproveitamento de água de chuva poderá ser construída nos afastamentos e recuos obrigatórios.

SUBSEÇÃO III. COTA HABITACIONAL

Art. 75. A Cota Habitacional tem a finalidade de aumentar a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS), sendo facultado ao empreendedor, em contrapartida de incentivo público, promover a doação em valor equivalente a parte da área construída do seu empreendimento, independentemente do seu porte, em favor do Fundo Municipal de Habitação (FMH), instituído pela Lei Municipal nº3.785 de 2000.

§ 1st. Para empreendimentos de até 5.000m² de área construída, o empreendedor que optar pela doação da importância de no mínimo 5% (cinco por cento) do valor da sua área computável terá como contrapartida desconto equivalente a 15% (quinze por cento) da área computável no seu coeficiente de aproveitamento básico (CABás).

§ 2nd. Para empreendimentos acima de 5.000m² de área construída, o empreendedor que optar pela doação da importância de no mínimo 10% (dez por cento) do valor da sua área computável terá como contrapartida desconto equivalente a 30% (trinta por cento) da área computável no seu coeficiente de aproveitamento básico (CABás).

§ 3rd. A doação poderá ser efetuada de cinco maneiras, mediante consenso entre o Poder Público e o doador, analisadas a viabilidade técnica de cada:

- I. doação de área destinada à Habitação de Interesse Social (HIS) no próprio empreendimento como apartamentos ou casas construídas que correspondam à porcentagem descrita;
- II. construção ou reformas de Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS) com no mínimo a mesma área construída exigida no "caput" desse artigo em outro terreno;
- III. doação ao município de um terreno com valor compatível da porcentagem descrita;
- IV. doação ao Fundo Municipal de Habitação – FMH, instituído pela Lei Municipal n° 3.785/00 de valor monetário compatível com a porcentagem; e
- V. Construção e melhorias em imóveis e infraestrutura dispostos em:
 - a) Zonas Especiais de Interesse Social Consolidadas (ZEIS 1) com a reforma e melhoria de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) consolidados e regularizados;
 - b) Zonas Especiais de Interesse Social Novas (ZEIS 2) com a construção de imóveis em terrenos públicos disponíveis ou a compra e doação de imóveis em áreas de ZEIS;
 - c) Zonas Especiais de Interesse Social de Regularização Fundiária (ZEIS 3), com a elaboração de Projetos de Regularização Fundiária (PRF) ou execução de obras de melhorias urbanísticas em áreas de REURB-S.

§ 4th. A doação decorrente de Cota Habitacional só será aceita após a análise e aprovação da secretaria competente.

§ 5th. O Poder Público promoverá a fiscalização da destinação das doações de modo a garantir a justa destinação às Habitações de Interesse Social.

SUBSEÇÃO IV. ALARGAMENTO DE CALÇADA

Art. 76. O Alargamento de Calçadas consiste na doação do Afastamento (Recuo) Frontal das edificações consolidadas, em casos de reformas e/ou ampliação, a fim de obter uma calçada com uma largura maior nos parcelamentos e regiões consolidadas, garantindo melhor qualidade na circulação dos pedestres e pessoas com mobilidade reduzida.

§ 1st. Os valores mínimos de alargamento de calçadas nos lotes estão estabelecidos no Quadro 3 que compõe o Anexo 7 desta Lei.

§ 2nd. A edificação que ceder áreas para usos urbanísticos, com a adoção do valor mínimo previsto do alargamento de calçadas, fica dispensada do afastamento (recuo) frontal exigido.

§ 3rd. O potencial construtivo é baseado na área original do lote, dispensando a outorga onerosa referente à área doada.

§ 4th. A construção das calçadas obedecerá às normas de acessibilidade, como deficiência visual ou física, ou ainda com mobilidade reduzida, cabendo ao Poder Público a fiscalização.

§ 5th. As áreas destinadas ao alargamento de calçadas são dispensadas da sua averbação em Cartório de Registro de Imóveis.

SUBSEÇÃO V. FACHADA ATIVA

Art. 77. A Fachada Ativa é o incentivo do uso não residencial do pavimento térreo das edificações, a fim de promover uma melhor interação entre o comércio e os serviços e as moradias, garantindo uma circulação dinâmica para os pedestres.

§ 1st. Para a implementação do incentivo público da Fachada Ativa os empreendimentos e edificações terão de ter, cumulativamente, as seguintes exigências:

- I. estar a construção da fachada ativa nivelada com o pavimento de acesso ao logradouro, de modo a ter acesso direto à calçada;
- II. afastamento (reco) frontal totalmente integrado com o passeio, com acesso irrestrito, sem qualquer forma de barreiras móveis ou imóveis;
- III. ter aberturas para os logradouros públicos, com janelas, portas e afins, de modo a garantir a permeabilidade visual;
- IV. ter, no mínimo a cada 10 (dez) metros de testada do terreno, acesso direto para os logradouros públicos;

§ 2nd. Em contrapartida à adoção de tais medidas para a edificação, não será computável para fins de Coeficiente de Aproveitamento Básico, 2 (duas) vezes a área construída destinada à Fachada Ativa.

§ 3rd. Os proprietários de lotes com área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) localizados ao longo das vias das Zonas Mistas de Verticalização (ZMV), ao optarem pela Fachada Ativa, deverão adotar no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da sua testada para esta finalidade.

§ 4th. A opção pela Fachada Ativa não retira o direito do proprietário do imóvel de utilizar o fator de incentivo da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

SUBSEÇÃO VI. FRUIÇÃO PÚBLICA

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

§ 1st. A proporção dos imóveis destinada ao incentivo da Fruição Pública é isenta do pagamento da outorga onerosa.

§ 2nd. O potencial construtivo será calculado em função da área original do lote.

§ 3rd. A área destinada à Fruição Pública deverá estar permanentemente aberta ao uso público, sem fechamentos ou objetos de vedação, não ocupada por construções ou estacionamento de veículos.

§ 4th. Havendo a opção pela implementação do incentivo da Fruição Pública, os lotes com área de até 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e localizados nas Zonas Mistas de Verticalização, deverão destinar no mínimo uma área de 50m² (cinquenta metros quadrados) para esta finalidade.

§ 5th. Para os lotes com área de até 5.000m² (cinco mil metros quadrados) localizados nas demais Zonas, não há metragem mínima de área a ser destinada para a implementação do incentivo da Fruição Pública, desde que a área a ser destinada para tal finalidade atenda às exigências previstas para este incentivo.

§ 6th. Não é obrigatória a implantação do incentivo da Fruição Pública aos lotes não residenciais com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e localizados nas Zonas Mistas de Verticalização (ZMV).

§ 7th. Havendo a opção pela implementação do incentivo da Fruição Pública, os lotes não residenciais com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e menor igual a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e localizados nas Zonas Mistas de Verticalização (ZMV), deverão destinar no mínimo 10% (dez por cento) da sua área total para esta finalidade.

Art. 79. Quando a área do lote a ser implantado o empreendimento de uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV) ou não residencial (nR) for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros de ocupação:

- I. Destinação de área de fruição pública, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado, exceto em Zona de Empreendimento de Porte (ZEP);
- II. limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros, exceto em Zona de Empreendimento de Porte (ZEP);
- III. fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote, exceto em Zona de Empreendimento de Porte (ZEP).

Parágrafo único. O disposto no "caput" deste artigo se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação de mais de 30% da área construída original.

SEÇÃO IV DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 80. Para efeito desta Lei, são considerados conjuntos habitacionais o agrupamento de 32 (trinta e duas) ou mais unidades habitacionais, em condomínio, de acordo com legislação federal, dispostas em edificações residenciais multifamiliares verticais ou horizontais com as seguintes denominações e características:

- I. conjunto residencial vertical, aquele que compreende edifício ou conjunto de edifícios com mais de 32 (trinta e duas) unidades habitacionais, com as características descritas no inciso III do Art. 40.
- II. conjunto residencial horizontal com unidades agrupadas, aquele que compreende mais de 32 (trinta e duas) unidades habitacionais de até 2 (dois) pavimentos dispostos em casas geminadas ou superpostas;
- III. conjunto residencial horizontal com unidades isoladas, aquele que compreende mais de 32 (trinta e duas) unidades habitacionais dispostas em casas isoladas.

§ 1st. Não são considerados conjuntos residenciais agrupamentos edifícios que não esteja tipificado neste artigo.

§ 2nd. A implantação de conjuntos residenciais será admitida em lote ou gleba situados na Zona Urbana, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

- I. área do terreno do empreendimento de, no máximo, 20.000m² (vinte mil metros quadrados) quando se tratar de conjunto residencial multifamiliar vertical, RMV-1, RMV-2 ou RMV-3;
- II. para os casos de conjuntos residenciais horizontais com unidades isoladas ou agrupadas os limites de área de terreno do empreendimento respeitam os limites definidos na Lei de Parcelamento do Solo;
- III. aprovação do empreendimento pelas concessionárias de serviços públicos em relação à capacidade de abastecimento de água, esgotamento sanitário e distribuição de energia elétrica;
- IV. via de acesso consolidada, ou a ser construída pelo empreendedor;
- V. a pista das vias internas destinadas exclusivamente para circulação de veículos poderá adotar as medidas de vias especiais;

§ 3rd. A implantação de conjunto residencial com mais de 100 unidade habitacionais ficará sujeita a apresentação de Licenciamento Urbanístico do tipo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto de Circulação (EIC), Estudo de Impacto de Ruído (EIR). execução de obras e medidas de mitigação, compensação e a doação a 5% (cinco por cento) do total do terreno, externa ao empreendimento, destinada a equipamentos sociais ou espaços livres de uso público ou a construção parcial ou integral dos equipamentos comunitários em áreas definidas pelo Poder Executivo Municipal, em valor equivalente aos 5% do valor do terreno;

§ 4th. A área mínima definida no §3º deverá ser maior ou igual a 500 (quinhentos) m².

§ 5th. O conjunto de medidas mitigadoras e condições de instalação das atividades mencionado no caput é definido pelo Quadro 8 e Quadro 8A integrantes do Anexo 9 e pelo Quadro 2 integrante do Anexo 6 desta Lei.

§ 6th. A área a ser transferida poderá localizar-se no terreno a ser desmembrado ou fora dele, conforme conveniência e interesse do órgão competente do Poder Executivo Municipal, respeitada a equivalência financeira.

§ 7th. Nos casos em que a transferência for efetuada em terreno distinto do conjunto habitacional ou for consubstanciada no pagamento de terreno declarado de utilidade pública pelo Município para fins de desapropriação, a área a ser doada ou declarada de utilidade pública será calculada mediante a equação $AD \times VD$ maior que ou igual a $AO \times VO$, onde:

- a) AD = Área a ser doada ou declarada de utilidade pública em terreno distinto do terreno que originou a transferência, em metros quadrados;
- b) VD = Valor do metro quadrado do terreno distinto do terreno que originou a transferência;
- c) AO = Área a ser doada ou declarada de utilidade pública no terreno que

- originou a transferência, em metros quadrados; e
- d) VO = Valor do metro quadrado do terreno que originou a transferência.

§ 8th. Será utilizado como base de cálculo da equação disposta no §7º deste artigo o valor do metro quadrado de cada terreno conforme Planta de Valores Genéricos utilizada para aplicação do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos por Ato Oneroso Intervivos (ITBI) oficial do município.

§ 9th. Na ausência da Planta de Valores Genéricos utilizada para aplicação do ITBI ou caso a área não esteja contemplada na mesma, será utilizado o valor do metro quadrado conforme localização dos terrenos nas Zonas Homogêneas definidas no Código Tributário do Município de Pouso Alegre.

§ 10th. Os terrenos que não estejam contemplados na Planta de Valores Genéricos utilizada para aplicação do ITBI, nem pelo mapa de Zonas Homogêneas definidas pelo Código Tributário do Município de Pouso Alegre, bem como os casos de questionamento dos valores pelo interessado serão encaminhados para a Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis instituída por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 11th. A elaboração do projeto de conjunto habitacionais deve ser precedida de consulta de viabilidade do empreendimento quanto aos aspectos urbanísticos, ambientais e de circulação.

§ 12th. A validade da Consulta de Viabilidade é de 6 (seis) meses.

§ 13th. São obrigações do responsável pelo empreendimento, além da infraestrutura básica do conjunto:

- I. implantar abrigo de resíduos sólidos e materiais recicláveis no limite externo do empreendimento e de recipientes para coleta seletiva, construídos conforme especificações técnicas;
- II. doar ao Município a faixa de terreno correspondente à Calçada, bem como implantar o alargamento da via no trecho limdeiro ao terreno e a pavimentação da calçada com acessibilidade, quando exigido.

§ 14th. A emissão de Certificado de habite-se ficará condicionada ao atendimento das obrigações acima descritas.

SUBSEÇÃO I. DAS CASAS GEMINADAS

Art. 81. Para efeito desta Lei, consideram-se casas geminadas 2 (duas) ou mais unidades habitacionais contíguas que possuam parede comum, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação.

Parágrafo único. As casas geminadas devem possuir área de lote de cada unidade de no mínimo 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

SUBSEÇÃO II. DAS CASAS SUPERPOSTAS

Art. 82. Para efeito desta Lei, consideram-se casas superpostas duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

Parágrafo único. As casas superpostas devem possuir área de cada unidade habitacional de no mínimo de 62,50m² (sessenta e dois e meio metros quadrados) estando as 2 (duas) unidades sobrepostas em lote com no mínimo 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

SEÇÃO V DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (EHIS) E EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO DE MORADIA POPULAR (EHMP)

Art. 83. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) e Empreendimentos Habitacional de Moradia Popular (EHMP) são destinados ao atendimento da demanda de habitação de interesse social e moradia popular que atendam aos usos estabelecidos no Art. 40 desta Lei, podendo consistir em:

- I. regularização fundiária com reassentamento ou reconstrução ou não de edificações em Zonas Especiais de Interesse Social de Regularização Fundiária (ZEIS 3);
- II. implantação de loteamentos e habitações de interesse social em Zonas Especiais de

- Interesse Social Novas (ZEIS 2);
- III. construção de edificações residenciais unifamiliares onde for permitido o uso residencial;
 - IV. construção de edificações residenciais multifamiliares, horizontais ou verticais, com unidades habitacionais, onde for permitida a implantação de conjuntos residenciais.

§ 1st. Nas zonas em que são permitidos os empreendimentos habitacionais do tipo EHIS e EHMP deverão ser observados os seguintes parâmetros especiais:

- I. Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMáx) conforme os máximos definidos no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta lei ou nas leis de operações urbanas consorciadas;
- II. Taxa de Ocupação máxima:
 - a) 80% (oitenta por cento) no caso de edificações residenciais multifamiliares horizontais;
 - b) 75% (setenta e cinco por cento) no caso de edificações residenciais multifamiliares verticais;
- III. número máximo de vagas de estacionamento: 2 (duas) para cada unidade habitacional;
- IV. altura máxima das edificações na divisa: 13,00m (treze metros), medida a partir de qualquer ponto do terreno natural na linha da divisa;
- V. as demais normas, índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei.

§ 2nd. No caso de demolição ou reforma de edificação existente, para a construção de EHIS e EHMP é permitida a utilização da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido ou reformado, mesmo que maiores do que os referidos no "caput" deste artigo.

§ 3rd. Nas áreas de proteção de preservação permanente, definidas por lei estadual ou federal, o licenciamento de EHIS, EHMP deve obedecer à legislação estadual ou federal aplicável.

§ 4th. Em áreas de ZEPEC, e unidades de conservação ambiental, o licenciamento de EHIS, EHMP, devem atender parecer dos órgãos técnicos competentes, no que se refere às questões ambientais e histórico culturais.

§ 5th. Nos EHIS e nos EHMP serão consideradas não computáveis as áreas destinadas a usos não residenciais abertos ao público ou de uso institucional, quando localizadas no pavimento ao nível do passeio público.

§ 6th. A implantação de EHIS e EHMP estão sujeitos a apresentação de Licenciamento Urbanístico do tipo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto de Circulação (EIC) e Estudo de Impacto de Ruído (EIR) e execução de obras e medidas de mitigação e compensação, pelo empreendedor, dos impactos no meio urbano, em especial:

- I. nos empreendimentos EHIS – Grupo 2 e EHMP com mais de 100 unidades habitacionais será exigida a reserva de área correspondente a 5% (cinco por cento) do total do terreno, externa ao empreendimento, destinada a equipamentos sociais ou espaços livres de uso público ou a construção parcial ou integral dos equipamentos comunitários em áreas definidas pelo Poder Executivo Municipal.
- II. promoção de melhorias no sistema viário e de transporte coletivo;
- III. implantação ou melhorias em espaços livres de uso público.

§ 7th. A área mínima definida no inciso I deverá ser maior ou igual a 500 (quinhentos) m².

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

§ 9th. A área a ser transferida poderá localizar-se no terreno a ser desmembrado ou fora dele, conforme conveniência e interesse do órgão competente do Poder Executivo Municipal, respeitada a equivalência financeira.

§ 10th. Nos casos em que a transferência for efetuada em terreno distinto do conjunto habitacional ou for consubstanciada no pagamento de terreno declarado de utilidade pública pelo Município para fins de desapropriação, a área a ser doada ou declarada de utilidade pública será calculada mediante a equação $AD \times VD$ maior que ou igual a $AO \times VO$, onde:

- a) AD = Área a ser doada ou declarada de utilidade pública em terreno distinto do terreno que originou a transferência, em metros quadrados;

- b) VD = Valor do metro quadrado do terreno distinto do terreno que originou a transferência;
- c) AO = Área a ser doada ou declarada de utilidade pública no terreno que originou a transferência, em metros quadrados; e
- d) VO = Valor do metro quadrado do terreno que originou a transferência.

§ 11th. Será utilizado como base de cálculo da equação disposta no §10º deste artigo o valor do metro quadrado de cada terreno conforme Planta de Valores Genéricos utilizada para aplicação do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos por Ato Oneroso Intervivos (ITBI) oficial do município.

§ 12th. Na ausência da Planta de Valores Genéricos utilizada para aplicação do ITBI ou caso a área não esteja contemplada na mesma, será utilizado o valor do metro quadrado conforme localização dos terrenos nas Zonas Homogêneas definidas no Código Tributário do Município de Pouso Alegre.

§ 13th. Os terrenos que não estejam contemplados na Planta de Valores Genéricos utilizada para aplicação do ITBI, nem pelo mapa de Zonas Homogêneas definidas pelo Código Tributário do Município de Pouso Alegre, bem como os casos de questionamento dos valores pelo interessado serão encaminhados para a Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis instituída por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO IV. DAS DIRETRIZES DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 84. A divisão do território municipal em zonas obedece aos objetivos e as diretrizes estratégicas definidos nesta lei para as macrozonas, macroáreas e eixos de estruturação da transformação urbana, rural e ambiental;

§ 1st. O Zoneamento Urbano, está definido no Mapa 4A que compõe o Anexo 5 desta Lei.

§ 2nd. As demais normas e leis referentes ao uso, ocupação e parcelamento do solo, deverão respeitar as disposições desta Lei.

§ 3rd. Os instrumentos aplicáveis ao Zoneamento estão definidos no Quadro 2B que compõem o Anexo 6 desta Lei.

§ 4th. As definições previstas nesta Lei se sobrepõem e anulam os memoriais descritivos dos parcelamentos aprovados e implantados até a data de aprovação deste Plano Diretor.

§ 5th. Serão considerados usos não conforme os usos estabelecidos nos memoriais descritivos dos parcelamentos aprovados e implantados até a data de aprovação deste Plano Diretor e da legislação urbanística básica dele decorrente que estejam em desacordo com a presente Lei.

§ 6th. Os novos parcelamentos do solo deverão obedecer ao ordenamento de uso, ocupação estabelecido pelo zoneamento, macrozoneamento e pelos eixos de estruturação previstos nesta lei.

SEÇÃO IDO ZONEAMENTO URBANO

Art. 85. A Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU) é subdividida em Zonas, conforme Art. 16 desta lei, de forma a detalhar os padrões de uso e ocupação do solo, no município de Pouso Alegre.

Parágrafo único. A revisão das definições de zoneamento urbano estabelecidas nesta lei só poderá ser realizada mediante revisão do Plano Diretor.

SUBSEÇÃO I. DAS ZONAS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS

Art. 86. As Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) têm como objetivo a preservação das características de uso e ocupação do solo de bairros residenciais novos e já consolidados de baixa densidade populacional, permitindo-se atividades com níveis de ruído compatíveis com o uso exclusivamente residencial e com vias de tráfego leve e local, observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação previstas no Quadro 8 que compõem o Anexo 9 desta lei.

§ 1st. Os usos residenciais (R) permitidos, conforme Quadro 4C que compõem o Anexo 8 desta Lei são:

- I. Residencial Unifamiliar (RU);
- II. Conjunto Residencial Horizontal (RMH-3);

§ 2nd. Os usos não residenciais (nR) permitidos são as atividades agrupadas em Nível de Risco I ou "baixo risco" e admitidas em ZER dispostas no Quadro 4B que compõem o Anexo 8 desta Lei.

§ 3rd. Os usos mistos na Zona Exclusivamente Residencial são admitidos apenas para as atividades de endereço fiscal ou tipicamente virtuais.

§ 4th. Em ZER ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos dispostos no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei:

- I. Coeficiente de Aproveitamento mínimo (CA_{mín}) igual a 0,05 (cinco centésimos);
- II. Coeficiente de Aproveitamento básico (CA_{bás}) igual a 2,0 (dois);
- III. Coeficiente de Aproveitamento máximo (CA_{máx}) igual a 2,5 (dois virgula cinco).
- IV. Taxa de Ocupação (TO_{máx}) igual a 0,6 (60% da área total do lote);
- V. Taxa de Permeabilidade (TP_{máx}) igual a 0,25 (25% da área total do lote)
- VI. Gabarito de Altura Máximo (GA) da edificação é igual a 10 (dez) metros;

§ 5th. Quando cortadas pelos Eixos de Estruturação Local ou Zonas Mistas de Verticalização (ZMV) previstas por esta Lei deverão manter as características urbanísticas da ZER, obedecendo, entretanto os usos permitidos para os eixos de estruturação local ou Zonas Mistas de Verticalização (ZMV).

§ 6th. Fica proibido a unificação de lotes de lotes da ZER com lotes enquadrados nas demais zonas.

SUBSEÇÃO II. DAS ZONAS MISTAS (ZM)

Art. 87. As Zonas Mistas (ZM) são porções do território cujo objetivo é a diversificação dos usos do solo e aproximação da habitação e do local de trabalho, pela implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios de compatibilidade e de incomodidade, que têm como referência o uso residencial, sendo áreas adequadas ao adensamento demográfico controlado ou que tenham um adensamento já consolidado, podendo ser subdivididas em zonas mistas de baixa, média e alta densidades.

§ 1st. As Zonas Mistas são subdivididas em 5 (cinco) zonas, ZM1, ZM2, ZM3, ZM4 e ZMV, cujas classificações estão dispostas a seguir;

- I. Zonas Mistas de Adensamento Restrito (ZM1); composta pelos bairros que apresentam características residências mais restritivas, parâmetros construtivos baixos, conforme Quadro 2 que compõe o Anexo 6 e as condições de instalação previstas no Quadro 8 que compõem o Anexo 9 desta Lei, sendo permitidos os seguintes usos:

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

- 1. Residencial Unifamiliar (RU);
- 2. Casas Geminadas (RMH-1);
- 3. Conjunto Residencial Horizontal (RMH-3);

b) Uso não residencial (nR) de atividades agrupadas em Nível de Risco I ou "baixo risco", admitidas em ZM1 e desde que atendidas as medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas dispostas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 desta lei.

c) Uso misto, são admitidos apenas para as atividades de endereço fiscal ou tipicamente virtuais.

- II. Zonas Mistas de Baixa Densidade (ZM2) possui densidade populacional média, com infraestrutura de boa qualidade, cujo objetivo é controlar o adensamento populacional, conforme Quadro 2 que compõe o Anexo 6 e as condições de instalação previstas no Quadro 8 que compõem o Anexo 9 desta Lei, sendo permitidos os seguintes usos:

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

1. Residencial Unifamiliar (RU);
 2. Casas Geminadas (RMH-1);
 3. Casas Superpostas (RMH-2);
 4. Conjunto Residencial Vertical (RMV-1);
- b) Uso não residencial (nR) de atividades agrupadas em Nível de Risco I ou "baixo risco", Nível de Risco II ou "médio risco" e admitidas em zona específica, desde que atendidas as medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas dispostas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8.
- c) Uso misto, de atividades não residenciais (nR) admitidas para o zoneamento.
- d) Empreendimentos de Habitação de Interesse Social Grupo 1 e 2 (EHIS-1) e (EHIS-2) e Empreendimentos de Moradia Popular (EHMP), sendo constituídos com até 4 (quatro) pavimentos, exclusive pilotis e que possua no máximo 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável.
- III. Zonas Mistas de Média Densidade (ZM3), regiões pouco adensadas com carência de infraestrutura e de atividades comerciais cujo objetivo é promover maior adensamento e uso misto do solo, conforme Quadro 2 que compõe o Anexo 6 e as condições de instalação previstas no Quadro 8 que compõem o Anexo 9 desta Lei, sendo permitidos os seguintes usos:
- a) Uso Residencial (R), conforme Quadro 4C que compõe o Anexo 8 desta Lei, a saber:
 1. Residencial Unifamiliar (RU);
 2. Casas Superpostas (RMH-2);
 3. Residencial Multifamiliar Vertical 1 (RMV-1);
 4. Residencial Multifamiliar Vertical 2 (RMV-2);
 - b) Uso não residencial (nR) de atividades agrupadas em qualquer nível de risco desde que atendidas as medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas dispostas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 desta lei.
 - c) Uso misto no mesmo lote ou edificação de atividades não residenciais (nR) admitidas para o zoneamento;
 - d) Empreendimentos de Habitação de Interesse Social Grupo 1 e 2 (EHIS-1) e (EHIS-2) e Empreendimentos de Moradia Popular (EHMP), que tenham até 12 (doze) pavimentos, exclusive pilotis e que possuam entre 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável.
- IV. Zona Mista de Alta Densidade (ZM4); região com maiores densidades construtivas cujo objetivo é estimular o adensamento populacional através de parâmetros construtivos menos restritivos, conforme Quadro 2 que compõe o Anexo 6 e as condições de instalação previstas no Quadro 8 que compõem o Anexo 9 desta Lei, sendo permitidos os seguintes usos:
- a) Uso Residencial (R), conforme Quadro 4C que compõe o Anexo 8 desta Lei, sendo:
 1. Residencial Unifamiliar (RU);
 2. Residencial Multifamiliar Vertical 1 (RMV-1);
 3. Residencial Multifamiliar Vertical 2 (RMV-2);
 4. Residencial Multifamiliar Vertical 3 (RMV-3);
 - b) Uso não residencial (nR) de atividades agrupadas em qualquer nível de risco desde que atendidas as medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas dispostas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 desta lei.

- c) Uso misto no mesmo lote ou edificação de atividades não residenciais (nR) admitidas para o zoneamento;
- d) Empreendimentos de Habitação de Interesse Social Grupo 1 e 2 (EHIS-1) e (EHIS-2) e Empreendimentos de Moradia Popular (EHMP), que tenham até 21 (vinte e um) pavimentos, exclusive pilotis e que possuam entre 10.000m² (dez mil metros quadrados) e 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável.

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

- a) Uso Residencial (R), conforme Quadro 4C que compõe o Anexo 8 desta Lei, sendo:
 - 1. Residencial Unifamiliar (RU);
 - 2. Residencial Multifamiliar Vertical 1 (RMV-1);
 - 3. Residencial Multifamiliar Vertical 2 (RMV-2);
 - 4. Residencial Multifamiliar Vertical 3 (RMV-3);
 - 5. Residencial Multifamiliar Vertical 4 (RMV-4).
- b) Uso não residencial (nR) de atividades agrupadas em qualquer nível de risco desde que atendidas as medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas dispostas no Quadro 4B desta lei.
- c) Uso misto no mesmo lote ou edificação;
- d) Empreendimentos de Habitação de Interesse Social Grupo 1 e 2 (EHIS-1) e (EHIS-2) e Empreendimentos de Moradia Popular (EHMP), com mais de 21 (vinte e um) pavimentos ou que tenham área construída computável acima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

§ 2nd. As vias arteriais projetadas em novos parcelamentos deverão ser classificadas como Zona Mista de Verticalização (ZMV).

SUBSEÇÃO III. DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)

Art. 88. As Zonas de Expansão Urbana (ZEU), correspondem às áreas ainda vazias dentro do perímetro urbano e propícias à ocupação do solo, pelas condições do sítio natural e possibilidade de instalação de infraestrutura, respeitando-se as restrições de parcelamento do solo da legislação federal, Áreas de Preservação Permanente (APP) previstas na legislação ambiental, as áreas *non aedificandi* desta lei e da legislação específica.

§ 1st. Fica, à critério do empreendedor a possibilidade de escolher entre os Zoneamentos descritos nesta Lei devendo obedecer ao ordenamento e diretrizes estabelecidas pelo Macrozoneamento e pelas Macroáreas e Eixos de Estruturação;

§ 2nd. Os parcelamentos do solo realizados em Zonas de Expansão Urbana (ZEU) deverão obedecer às diretrizes estabelecidas pelo zoneamento à fim de evitar dificuldades de interpretações e incoerências entre os memoriais descritivos e o zoneamento vigente.

§ 3rd. As vias arteriais projetadas em novos parcelamentos deverão ser classificadas como Zona Mista de Verticalização (ZMV).

SUBSEÇÃO IV. DAS ZONAS CENTRAIS (ZC)

Art. 89. As Zonas Centrais (ZC) correspondem às áreas de centralidades econômicas do município, com uso predominantemente comercial cujo objetivo é atrair usos residenciais em conjunto com usos não residenciais, promovendo a aproximação da habitação com as áreas de comércio e serviços de Pouso Alegre, observando-se os parâmetros de incomodidade e a ocupação do solo definidos pelo Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei, sendo permitidos os seguintes usos:

- a) Uso Residencial (R), conforme Quadro 4C que compõe o Anexo 8 desta Lei, sendo:
1. Residencial Unifamiliar (RU);
 2. Residencial Multifamiliar Vertical 1 (RMV-1);
 3. Residencial Multifamiliar Vertical 2 (RMV-2);
 4. Residencial Multifamiliar Vertical 3 (RMV-3);
 5. Residencial Multifamiliar Vertical 4 (RMV-4);
- b) Uso não residencial (nR) de atividades agrupadas em qualquer nível de risco desde que atendidas as medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas dispostas no Quadro 4B desta lei.
- c) Uso misto no mesmo lote ou edificação;
- d) Empreendimentos de Habitação de Interesse Social Grupo 1 e 2 (EHIS-1) e (EHIS-2) e Empreendimentos de Moradia Popular (EHMP), que tenham entre 13 e 21 pavimentos, exclusive pilotis e que possuam entre 10.000m² (dez mil metros quadrados) e 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável.

§ 1st. As Zonas Centrais correspondem à 7 (sete) regiões com concentração de comércio e serviços dos bairros descritos a seguir e dispostos no Mapa 4A que compõe o Anexo 5 desta Lei;

- I. ZC Hipercentro;
- II. ZC Recanto dos Fernandes;
- III. ZC São João;
- IV. ZC FOCH;
- V. ZC São Cristóvão;
- VI. ZC Faisqueira;
- VII. ZC Cidade Jardim;

§ 2nd. Para a instalação de empreendimentos nas Zonas Centrais (ZC) deverão ser previstas estratégias de redução do fluxo de veículos e incentivo ao uso do transporte não motorizado e público coletivo, além da restrição a usos que geram fluxos de trânsito em horários pontuais, ou que geram fluxo de veículos de carga, conforme o Quadro 8 que compõem o Anexo 9 desta Lei.

§ 3rd. O município poderá, mediante revisão desta lei, estabelecer novas centralidades para regiões não contempladas por este Plano Diretor.

§ 4th. As diretrizes gerais para as Zonas Centrais (ZC) e respectivas áreas de influência são:

- I. o estímulo à construção de moradias em conjunto com o desenvolvimento econômico pela atração de atividades comerciais, serviços e de tecnologia;
- II. a instalação de serviços públicos nas regiões de forma a promover acessibilidade da população;
- III. a requalificação dos espaços públicos com melhoria de calçadas, passeios públicos e pavimentação, promovendo a integração com o transporte coletivo;
- IV. a geração de empregos, trabalho e renda.

SUBSEÇÃO V. DAS ZONAS DE EMPREENDIMENTOS DE PORTE (ZEP)

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

- a) Uso Residencial (R), apenas nos casos de regularização fundiária ou conforme § 3º. do "caput" deste artigo.
- b) Uso não residencial (nR) de atividades agrupadas em qualquer nível de risco sendo isentos de licenciamento urbanístico prévio para a instalação neste Zoneamento.

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

§ 2nd. Ficam dispensados de licenciamento ambiental os usos e atividades não passíveis de estudo ambiental conforme as normas estaduais e federais competentes.

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

SUBSEÇÃO VI. DAS ZONAS DE EMPREENDIMENTOS DE PORTE DE EXPANSÃO (ZEPE);

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

Parágrafo único. os parcelamentos do solo nesta zona seguem as definições de uso e ocupação como Zonas de Empreendimentos de Porte (ZEP).

SEÇÃO II DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 92. As zonas especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo, podendo estar situadas em qualquer Macrozona do território de Pouso Alegre cujas diretrizes se sobreponham aos demais zoneamentos.

SUBSEÇÃO I. ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

Art. 93. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), são áreas cujo objetivo é garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, de forma a diminuir as desigualdades sociais expressas no território, bem como proporcionar a melhoria da qualidade de vida da população carente através da implantação de projetos de habitação social de caráter público ou privado bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes, comércio e serviços locais.

§ 1st. Para cumprir o que trata o caput deste artigo, na ocupação das ZEIS, dever-se-á:

- I. incentivar a participação comunitária no processo de planejamento, urbanização e regularização jurídica, sempre que for o caso, através de suas associações comunitárias;
- II. aplicar os instrumentos indutores da função social da propriedade previstos no TÍTULO III. CAPÍTULO I desta Lei;
- III. aplicar os instrumentos de regularização fundiária previstos no TÍTULO III. CAPÍTULO II desta Lei;
- IV. promover intervenções para correção de situações de riscos por ocupações de áreas impróprias à habitação, em especial na Rede de Proteção à Riscos Ambientais;
- V. estabelecer condições de habitabilidade, através de investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários.

§ 2nd. Deverá ser evitada a demarcação de novas ZEIS nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, salvo quando saneados e em terrenos onde as condições físicas e ambientais não recomendem a construção.

§ 3rd. Não será admitida a demarcação de ZEIS em áreas totalmente ocupadas por vegetação remanescente de Mata Atlântica ou inseridas totalmente em Áreas de Preservação Permanente (APP);

§ 4th. Nas ZEIS, caso seja necessário, será admitida a adoção de parâmetros inferiores aos estabelecidos pela legislação, de acordo com regulamentação específica para cada área a partir de programas municipais de regularização fundiária.

Art. 94. As ZEIS estão subdivididas em 3 (três) categorias:

- I. Zonas Especiais de Interesse Social Consolidadas (ZEIS1); refere-se a áreas ocupadas por Empreendimentos de Habitação de Interesse Social Grupo1 ou Faixa 2 (EHIS-1) e (EHIS-2) já consolidadas e regularizadas, cujo objetivo é promover a melhoria das condições de habitação ali existentes, o uso misto do solo e o adensamento controlado observando-se os parâmetros de incomodidade e a ocupação do solo definidos pelo Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei, sendo permitidos os seguintes usos:
- a) Uso Residencial (R), conforme Quadro 4C que compõe o Anexo 8 desta Lei, sendo:
 1. Residencial Unifamiliar (RU);
 2. Casas Geminadas (RMH-1);
 3. Casas Superpostas (RMH-2);
 4. Residencial Multifamiliar Vertical 1 (RMV-1);
 - b) Uso não residencial (nR) de atividades agrupadas em Nível de Risco I ou "baixo risco", Nível de Risco II ou "médio risco" e admitidas em zona específica, desde que atendidas as medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas dispostas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8.
 - c) Uso misto no mesmo lote ou edificação;
 - d) Empreendimentos de Habitação de Interesse Social Grupo1 e 2 (EHIS-1) e (EHIS-2) e Empreendimentos de Moradia Popular (EHMP), sendo constituídos com até 3 (três) pavimentos, exclusive pilotis e que possua no máximo 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável.
- II. Zonas Especiais de Interesse Social Novas (ZEIS 2); refere-se às áreas de vazios urbanos para implementação de parcelamentos do solo de interesse social e construção Empreendimentos de Habitação de Interesse Social e Empreendimentos de Habitação de Moradia Popular com o objetivo de expandir áreas de ZEIS já consolidadas, observando-se as condicionantes de instalação de atividades do Quadro 8 que compõem o Anexo 9 desta Lei, os parâmetros de incomodidade que compõe o Quadro 7 do Anexo 9 e a ocupação do solo definidos pelo Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei, são destinadas preferencialmente à implantação de EHIS e EHMP, sendo que:
- a) somente deverão atender os parâmetros especiais de parcelamento do solo estabelecidos para as ZEIS 2 os empreendimentos enquadrados como EHIS e EHMP.
 - b) os empreendimentos não enquadrados como EHIS que forem implantados nas ZEIS 2 deverão observar as normas pertinentes à Zona definida para o local.
- III. Zonas Especiais de Interesse Social de Regularização Fundiária (ZEIS 3), refere-se às áreas com problemas de regularização fundiária, principalmente de assentamentos precários e informais, bem como parcelamentos do solo clandestinos e irregulares, que necessitam de investimentos em infraestruturas básicas, cujos objetivos são:
- a) adequar a propriedade do solo à sua função social;
 - b) integrar à cidade os assentamentos precários de interesse social, promovendo sua regularização fundiária e urbanização, propiciando a recuperação física e ambiental de áreas degradadas, a oferta de equipamentos e espaços públicos;
 - c) evitar a expulsão indireta dos seus moradores, mediante a utilização de instrumentos jurídicos e urbanísticos próprios.

§ 1st. Os usos não residenciais admitidos em ZEIS 2 e 3 são as atividades agrupadas em Nível de Risco I ou "baixo risco", Nível de Risco II ou "médio risco" e admitidas em zona específica, desde que atendidas as medidas mitigadoras ou de compensação relativas às repercussões negativas dispostas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8.

§ 2nd. Será obrigatória a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) no início do

processo de regularização fundiária e urbanização de assentamentos delimitados como ZEIS 3, conforme Lei Federal de regularização fundiária, abordando os aspectos físico-ambiental, jurídico e social, de forma simultânea e articulada, devendo ser submetidos ao Poder Executivo Municipal.

§ 3rd. Os usos não residenciais nas ZEIS 2 serão admitidos em até 30% (trinta por cento) do total das unidades edificadas de cada EHIS ou EHMP, não incluindo neste percentual os equipamentos comunitários.

Art. 95. Os planos de urbanização ou Projeto de Regularização Fundiária (PRF) de ZEIS poderão ser formulados pelo Executivo, podendo ser de iniciativa privada ou popular, e deverão contar com a participação direta de seus respectivos moradores.

§ 1st. Os moradores, suas entidades representativas da ZEIS 3 poderão tomar a iniciativa de elaborar planos de urbanização, que serão submetidos à Prefeitura para aprovação.

§ 2nd. No caso de iniciativa definida no parágrafo anterior, assim como para a realização de regularização fundiária, a Prefeitura poderá disponibilizar assistência técnica, jurídica e social à população moradora das ZEIS.

Art. 96. Os planos de urbanização em ZEIS devem conter, de acordo com as características e dimensão da área, os seguintes elementos:

- I. análise sobre o contexto da área, incluindo aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, entre outros;
- II. cadastramento dos moradores da área;
- III. diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo após implantado o Plano de Urbanização ou Projeto de Regularização Fundiária (PRF);
- IV. projeto para a unificação de lotes e parcelamento de lotes, no caso de assentamentos ocupados e para a implantação de novas unidades quando necessário;
- V. atendimento integral por rede pública de água e esgotos, bem como coleta, preferencialmente seletiva, regular e transporte dos resíduos sólidos;
- VI. sistema de drenagem e manejo das águas pluviais;
- VII. previsão de áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, a depender das características da intervenção;
- VIII. dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e das fontes de recursos necessários para a execução da intervenção;
- IX. formas de participação dos beneficiários na implementação da intervenção;
- X. plano de ação social e de pós-ocupação;
- XI. soluções para a regularização fundiária do assentamento, de forma a garantir a segurança de posse dos imóveis para os moradores;
- XII. soluções e instrumentos aplicáveis para viabilizar a regularização dos usos não residenciais já instalados, em especial aqueles destinados à geração de emprego e renda e à realização de atividades religiosas e associativas de caráter social.

§ 1st. Os planos de urbanização poderão abranger áreas distintas demarcadas como ZEIS, bem como partes de uma única ZEIS.

§ 2nd. Em ZEIS, a regularização do parcelamento do solo, bem como das edificações e usos pré-existentes, deverão observar as diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo plano de urbanização, ou projeto de regularização fundiária aprovado pela Comissão de Regularização Fundiária e pelo COMDU.

§ 3rd. Nas ZEIS situadas em áreas de proteção permanente (APP), aplicam-se as disposições das leis estaduais e federais específicas.

Art. 97. Nas ZEIS 3 que contenham um conjunto de imóveis ou de quadras deverá ser elaborado um projeto de intervenção contendo, de acordo com as características e dimensão da área, os seguintes elementos:

- I. análise sobre o contexto da área, incluindo aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, dentre outros;
- II. cadastramento dos moradores da área, quando ocupada, a ser realizado pela Secretaria Municipal de Políticas Sociais ou pela responsável pelo departamento de Habitação, validado pelos moradores da respectiva ZEIS;
- III. projeto com proposta para o parcelamento ou unificação de lotes de lotes e plano de massas associado a quadro de áreas construídas por uso;

- IV. previsão de áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, a depender das características da intervenção;
- V. dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e das fontes de recursos necessários para a execução da intervenção;
- VI. formas de participação dos moradores da área, quando ocupada, e dos futuros beneficiários quando previamente organizados, na implementação da intervenção;
- VII. plano de ação social e de pós-ocupação;
- VIII. soluções para a regularização fundiária, de forma a garantir a segurança de posse dos imóveis para os moradores, conforme as disposições da REURB previstas em lei.

§ 1st. O projeto de intervenção, no caso das ZEIS 3, poderá ser elaborado como uma Área de Estruturação Local - AEL ou Área de Intervenção Urbana - AIU e poderá utilizar o Reordenamento Urbanístico Integrado, previstos nesta lei.

§ 2nd. Nas ZEIS 3, em caso de demolição de edificação usada como moradia precária, as futuras moradias a serem produzidas no terreno deverão ser destinadas prioritariamente à população moradora no antigo imóvel.

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

Art. 98. Poderá ser aprovada a edificação existente antes do registro do parcelamento decorrente da regularização fundiária de interesse social em ZEIS 3, para fins de averbação no Registro de Imóveis, desde que:

- I. o lote onde se localiza a edificação seja aprovado e registrado e passível de ocupação de acordo com o projeto de regularização fundiária;
- II. sejam apresentados os seguintes elementos técnicos:
 - a) Cadastro de Edificações Existentes, que consiste no mínimo de croquis da implantação da edificação no lote, número de pavimentos e área de cada um, bem como registro fotográfico de todas as fachadas;
 - b) laudo técnico atestando as condições de habitabilidade da edificação.

Art. 99. Para aprovação de novas edificações em ZEIS 3, bem como para reformas, reconstruções e ampliações de edificações existentes quando da aprovação do parcelamento deverá ser considerado obra nova com 10(dez) anos de construção.

Art. 100. Novas ZEIS 2 poderão ser delimitadas desde que as áreas atendam às seguintes condições:

- I. existência e/ou previsão de infraestrutura com capacidade de atendimento à população a ser assentada ou com possibilidade de expansão;
- II. presença e/ou previsão de implantação de equipamentos públicos comunitários que atendam à população;
- III. compatibilização e integração do uso proposto às condições do entorno;
- IV. aproveitamento satisfatório do terreno considerando as restrições decorrentes de existência de vegetação expressiva, declividade excessiva, áreas com suscetibilidade alta a risco, faixas de domínio e demais restrições legais à ocupação;
- V. relação custo-benefício favorável à implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS);
- VI. inexistência de projetos ou programas especiais para a área em questão.

SUBSEÇÃO II. ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC)

Art. 101. Consideram-se Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) as áreas de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, constituintes do patrimônio histórico e cultural do Município de Pouso Alegre, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais, sítios arqueológicos, espaços públicos, templos religiosos, elementos paisagísticos, conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial ou a usos de valor socialmente atribuído e que merecem políticas de preservação específicas em relação às diversas áreas urbanas.

§ 1st. As Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) têm como objetivos:

- I. valorizar e assegurar a conservação, o restauro e a valorização do patrimônio cultural local, garantindo seu desenvolvimento sustentável;
- II. fomentar o uso dos locais públicos instituídos como patrimônio cultural;
- III. propiciar a interação saudável da paisagem ao desenvolvimento urbano, considerando a identidade da região e das áreas de interesse histórico, paisagístico e cultural;
- IV. garantir a constante manutenção das áreas de lazer municipais;
- V. identificar e preservar os imóveis e áreas dotadas de identidade cultural, religiosa e de interesse da comunidade, detentoras de características e/ou apropriações socialmente atribuídas, bem como incentivar a inserção dos munícipes à preservação e identidade cultural;
- VI. proteger e documentar o patrimônio imaterial;
- VII. incentivar o turismo religioso, ecológico e rural.

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

- I. Zona Especial de Preservação Cultural e Patrimônio Histórico (ZEPEC 1), compreende regiões onde há a presença de edificações de relevância cultural e histórica e que, portanto, necessitam de instrumentos que preservem as edificações promovendo o restauro e uso delas, segue os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona e Macroárea na qual estão inseridos estabelecidos no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei e possui as seguintes características especiais:
 - a) Compreende um raio de 50 metros no entorno dos bens tombados, no qual novas obras multifamiliares, reformas que contemplem a ampliação dos imóveis existentes e a instalação de empreendimentos não residenciais de nível de risco III ou "alto risco" devem apresentar os Estudos Prévios de Impacto ao Patrimônio Cultural (EPIC) seguindo os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona e Macroárea na qual estão inseridos estabelecidos no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei.
- II. Zona Especial de Preservação Cultural de Equipamentos de Esporte e Lazer (ZEPEC 2) refere-se aos equipamentos livres de uso público, como praças, parques e academias ao ar livre, que contribuam para o fomento da qualidade de vida e o exercício de atividades esportivas e culturais, e segue os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona na qual está inserida estabelecidos no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei;
- III. Zona Especial de Preservação Cultural de Interesse Turístico (ZEPEC 3), refere-se a áreas de interesse paisagístico e turístico, podendo contemplar as tombadas e inventariadas, e segue os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona na qual está inserida, sendo subdividida em:
 - a) ZEPEC 3A: Compreende os lotes lindeiros à Avenida Prefeito Tuany Toledo que dão continuidade na Rua Coronel Joaquim Roberto Duarte e Rua Comendador José Garcia e compõem a Via Gastronômica da cidade de Pouso Alegre e segue os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei, sendo permitidos os seguintes usos correspondentes à Zona Central (ZC);
 - b) ZEPEC 3B: Corresponde à região no entorno do Monumento do Cristo Redentor e corresponde à Zona Rural do Município de Pouso Alegre, sendo admitidos os usos do solo correspondentes à Macroárea de Preservação Rural Ambiental (MPRA), estando sujeita também às restrições impostas pelo Plano de Manejo das Unidades de Conservação próximas.

§ 3rd. Os imóveis ou áreas que são ou que vierem a ser tombados por legislação municipal, estadual ou federal enquadram-se como Zona Especial de Preservação Cultural e Patrimônio Histórico (ZEPEC 1).

§ 4th. As áreas institucionais provenientes de parcelamentos do solo transformadas em equipamentos livres de uso público (ELUP) enquadram-se como Zona Especial de Preservação Cultural de Equipamentos de Esporte e Lazer (ZEPEC 2).

§ 5th. As Zonas Especiais de Preservação Cultural e Patrimônio Histórico (ZEPEC 1) deverão ser identificadas e preservadas por meio de instrumentos definidos, a saber:

- I. Inventário;
- II. Registro;
- III. Tombamento;
- IV. Chancela da Paisagem Cultural;
- V. Estudo Prévio de Impacto Cultural (EPIC) conforme descrito na SEÇÃO VII do CAPÍTULO III do TÍTULO III desta Lei.

§ 6th. Benfeitorias, obras e alterações em bens tombados deverão ser precedidas de comunicação e anuência prévia do Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre antes do início das intervenções, sujeito à indeferimento e as penalidades, à serem regulamentadas em norma específica, no caso de descumprimento das condicionantes estabelecidas pelo conselho.

Art. 102. No intuito de assegurar a ambiência do patrimônio constante nas referidas Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), as seguintes diretrizes deverão estar regulamentadas na Revisão do Plano Municipal de Turismo e no Plano Municipal de Cultura, bem como no Código de Obras e Edificações e Código de Posturas, como:

- I. o estabelecimento de estruturas adequadas de lazer e acolhida dos turistas visando tornar os locais cada vez mais atrativos para os indivíduos locais e regionais;
- II. a restauração e aprimoramento dos equipamentos esportivos, das edificações de interesse e das praças, campos e quadras;
- III. a iluminação dos edifícios tombados e o aterramento das estruturas de rede elétrica, telefonia e internet por meio de vias subterrâneas, quando possível, nas áreas de ZEPEC 1;
- IV. elaboração de placas informativas sobre os elementos de interesse, localizadas nos próprios elementos, facilitando seu reconhecimento e preservando sua memória;
- V. a padronização de mobiliário e equipamentos urbanos;
- VI. a conformidade das calçadas de modo a favorecer o tráfego dos pedestres e aumentar a fruição geral;
- VII. o impedimento de anúncios e sinalizações que fujam do interesse público e contribuam contrariamente com a harmonização visual.

Art. 103. O Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre, em conjunto com outros órgãos públicos e a comunidade poderá sugerir novas áreas passíveis de se tornarem ZEPEC, desde que estejam em conformidade com as definições dos tipos de ZEPEC.

Art. 104. O Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre poderá requerer medidas compensatórias ou mitigatórias dos impactos previstos nos Estudo Prévio de Impacto Cultural – EPIC - e Relatório de Impacto Cultural – RIPC, melhoramentos em quaisquer imóveis tombados do município conforme SEÇÃO VII do TÍTULO III CAPÍTULO IV desta Lei, e deverá:

- I. regulamentar através de lei própria a concessão de incentivo fiscal de IPTU e ISS para imóveis e atividades situadas em ZEPEC, para o proprietário ou usuário que se comprometer a dar utilidade, preservar e restaurar o respectivo bem ou área de interesse e, em caso de bens tombados, conservar o mesmo com suas características originais.
- II. viabilizar a aplicabilidade de retrofit, dentre outras técnicas de recuperação e preservação dos bens e áreas de interesse, principalmente dos imóveis tombados e inventariados;

Art. 105. Visando contribuir com o comércio local e a rede hoteleira, além da contribuição de renda e arrecadação municipal, ficam sugeridas a criação de novas rotas turísticas no município de Pouso Alegre, divididas por categorias de interesse, sendo:

- I. Rotas de Turismo Religioso;
- II. Rotas de Experiências Gastronômicas;
- III. Rotas de Turismo Rural e Ecoturismo;
- IV. Rotas de Cicloturismo.

Art. 106. Aplicam-se nas ZEPEC, cumulativamente, os seguintes instrumentos de política urbana e patrimonial:

- I. transferência do potencial construtivo;
- II. outorga onerosa do potencial construtivo adicional;
- III. incentivos fiscais de IPTU e ISS;

- IV. isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento de atividades culturais em imóveis ZEPEC 1;
- V. simplificação dos procedimentos para instalação e funcionamento e obtenção das autorizações e alvarás necessários de usos não residenciais nas ZEPEC 1;

Art. 107. A aplicação dos instrumentos de política urbana nas ZEPEC deve seguir as seguintes disposições:

- I. A transferência do direito de construir de imóveis classificados como ZEPEC se dará de acordo com o disposto nos TÍTULO III CAPÍTULO I SEÇÃO III desta lei.
- II. A concessão de incentivo fiscal de IPTU e ISS nas atividades econômicas instaladas em imóveis tombados que preservem as características arquitetônicas externas, deverá ser regulamentada por lei específica e estará condicionada à sua restauração, conservação, manutenção e não descaracterização, tomando por referência os motivos que justificaram o seu tombamento, atestado pelo órgão competente.
- III. A identificação de bens, imóveis, espaços ou áreas a serem enquadrados na categoria de ZEPEC 1 deve ser feita pelo órgão a partir de indicações apresentadas pelo próprio órgão competente, assim como por munícipes ou entidades representativas da sociedade, a qualquer tempo.
- IV. O inventário, o registro e o tombamento obedecerão ao disposto na Lei Municipal nº. 2.160 de 2010, e alterações posteriores, assim como às legislações estadual e federal que regulam esses instrumentos.
- V. Enquanto não houver legislação municipal específica que regule este instrumento, a chancela da paisagem cultural obedecerá ao disposto na Portaria IPHAN nº. 127 de 2009, assim como às legislações estadual e federal que o regulam.
- VI. Os proprietários de imóveis classificados como ZEPEC 1 que sofreram abandono ou alterações nas características que motivaram a proteção, deverão firmar Termo de Ajustamento de Conduta Cultural - TAC visando à recomposição dos danos causados ou outras compensações culturais;

Art. 108. O Estudo Prévio de Impacto Cultural – EPIC - e Relatório de Impacto Cultural – RIPC obedecerão ao disposto neste Plano Diretor, na legislação estadual específica e alterações posteriores, assim como às legislações estadual e federal que regulam esses instrumentos, devendo seus aspectos observar o estabelecido na deliberação normativa estadual específica.

SUBSEÇÃO III. ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (ZEPAM)

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

- I. Zonas Especiais de Preservação Ambiental de Preservação Permanente (ZEPAM 1), que envolvem as frações da zona urbana voltadas para a preservação do patrimônio ambiental, o uso, ocupação e parcelamento desta região fica restrito ao uso e ocupação permitidos pela legislação ambiental, respeitados os procedimentos de licenciamento ambiental perante ao órgão competente, são compostas por regiões com as seguintes características:
 - a) áreas de preservação permanente (APP);
 - b) remanescentes e fragmentos vegetação nativa;
 - c) áreas destinadas à reserva legal;
 - d) nascentes e olhos d'água; e
 - e) outras áreas que possam, de algum modo, conceder serviços ambientais, a fim de controlar inundações e processos erosivos, conservar a biodiversidade, produzir água e regular o microclima.
- II. Zonas Especiais de Preservação Ambiental de Unidades de Conservação (ZEPAM 2), corresponde a áreas definidas como Unidades de Conservação e obedecem as definições da legislação federal e dos Planos de Manejo, devendo ser respeitadas as disposições de uso e ocupação do solo do Plano de Manejo das mesmas, correspondendo às seguintes Unidades de Conservação:

- a) Parque Natural Municipal de Pouso Alegre Prof. Dr. Fernando Afonso Bonillo Fernandes, instituído pela Lei Municipal nº 1.459 de 1975, situado na Zona Rural do Município de Pouso Alegre;
- b) Reserva Biológica Municipal, instituída pela Lei Municipal nº. 3.412 de 1998, situado na Zona Rural do Município de Pouso Alegre;
- c) Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) Ribeirão das Mortes instituída pela Deliberação nº 1.463 de 2010 e reconhecida pela Portaria IEF nº 256 de 2010, situado na Zona Rural do Município de Pouso Alegre;
- d) Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) Terra dos Sabiás instituída pela Portaria IBAMA nº 13 de 2007, situado na Zona Rural do Município de Pouso Alegre.

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

- a) Várzeas que compõem a bacia do Ribeirão das Mortes, desde sua nascente no Bairro Cantagalo e seu percurso em direção ao Bairro Recanto dos Fernandes e Faisqueira, sendo vetado o parcelamento do solo, os usos residenciais e não-residenciais, exceto agropecuários, extrativistas, de interesse turístico, lazer, preservação ambiental, geração de energia de fontes alternativas e sustentáveis e obras de infraestrutura para controle de enchentes e alagamentos desde que respeitadas o licenciamento ambiental perante ao órgão competente sendo vetado a execução de obras de aterro exceto nos casos de utilidade pública;
- b) Planícies e áreas de inundação do Rio Sapucaí e Sapucaí Mirim e Rio Mandu, sendo vetado o parcelamento do solo, os usos residenciais e não-residenciais, exceto agropecuários, extrativistas, de interesse turístico, lazer, preservação ambiental, geração de energia de fontes alternativas e sustentáveis e obras de infraestrutura para controle de enchentes e alagamentos desde que respeitadas o licenciamento ambiental perante ao órgão competente sendo vetado a execução de obras de aterro exceto nos casos de utilidade pública;

IV. Zonas Especiais de Preservação Ambiental de Amortecimento das Unidades de Conservação de Proteção Integral (ZEPAM 4) compreendendo as áreas definidas como Zonas de Amortecimento das Unidades de Conservação de Proteção Integral do Município de Pouso Alegre, estando inseridas na Zona Rural do Município de Pouso Alegre, sendo vetado o parcelamento do solo para fins urbanos e admitidos os usos do solo correspondentes à Macroárea de Preservação Rural Ambiental (MPRA) permitidos pelo Plano de Manejo das Unidades de Conservação, na qual os coeficientes de aproveitamento poderão ser aplicados exclusivamente para fins de transferência do potencial construtivo segundo as condições estabelecidas nos nesta lei, os parcelamentos do solo lindeiros às estas Zonas são obrigados a execução de barreiras físicas de proteção do fogo e de passagem de animais domésticos constituída de muro de alvenaria com, no mínimo, 3 (três metros de altura).

§ 1st. Podem ser definidas como Zonas Especiais de Preservação Ambiental de Preservação Permanente (ZEPAM 1) as áreas de interesse do Município para criação de Áreas Verdes Públicas, bem como locais de formações geomorfológicas de interesse ambiental como planícies aluviais, vales encaixados associados à cabeceira de drenagem e anfiteatros, dentre outros.

§ 2nd. O regime de proteção das Áreas de Preservação Permanente, assim como a sua delimitação deve seguir o Código Florestal Federal ou o que vier substituí-lo.

§ 3rd. As áreas de Zonas Especiais de Preservação Ambiental de Preservação Permanente (ZEPAM 1) são consideradas não edificáveis (*non aedificandi*), conforme Art. 71 desta Lei.

§ 4th. As vedações de uso que em que se tratam esta SUBSEÇÃO não se aplicam nos seguintes casos:

- I. implantação de obras, empreendimentos, infraestrutura de utilidade pública quando comprovada a alternativa técnica e locacional, desde que estiverem devidamente licenciados pelo órgão ambiental competente;
- II. nos casos de regularização fundiária e regularização ambiental nos termos do Código

Florestal Federal.

§ 5th. Com o objetivo de promover e incentivar a preservação das ocorrências ambientais que caracterizam as áreas demarcadas como ZEPAM, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos:

- I. transferência do potencial construtivo nas ZEPAM localizadas na Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU), segundo as condições estabelecidas no TÍTULO III. CAPÍTULO I. SUBSEÇÃO III desta lei;
- II. pagamento por serviços ambientais nas ZEPAM localizadas na Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA) à ser definido por legislação específica;

§ 6th. A transferência de potencial construtivo também poderá ser utilizada nos casos de doação ou de desapropriação amigável de áreas demarcadas como ZEPAM, localizadas na zona urbana ou zona rural;

§ 7th. A revisão desta Lei, ou de outras legislações urbanísticas não poderá excluir das ZEPAM:

- I. Planícies e áreas de inundação do Rio Sapucaí e Sapucaí Mirim e Rio Mandu;
- II. áreas remanescentes de Mata Atlântica;
- III. áreas que forem priorizadas no Plano Municipal de Meio Ambiente;
- IV. áreas onde ocorram deformações geomorfológicas de interesse ambiental como planícies aluviais, anfiteatros e vales encaixados associados às cabeceiras de drenagem e outras ocorrências de fragilidade geológica;
- V. áreas que contenham alta densidade de nascentes;

§ 8th. A inclusão ou exclusão de áreas na categoria de ZEPAM deverão ser acompanhadas de parecer consubstanciado emitido pelo órgão ambiental municipal.

SUBSEÇÃO IV. DAS ZONAS ESPECIAIS DE PROJETOS URBANOS (ZEPU)

Art. 110. As Zonas Especiais de Projetos Urbanos (ZEPU), são porções de vazios urbanos do território do Município de Pouso Alegre, destinadas à aplicação dos Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana, nos termos do TÍTULO III SEÇÃO II desta Lei.

Parágrafo único. As áreas destinadas as ZEPU objetivam preencher os vazios urbanos com projetos urbanos que contribuam com a redução de riscos e desastres e para a melhora na qualidade de vida da população.

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

- I. Zonas Especiais de Projetos Urbanos de Parques Urbanos (ZEPU 1), correspondem às áreas não ocupadas no território destinadas à implementação de projetos de lazer e cultura a serem definidos especificamente por meio dos Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana desta Lei, como a construção de parques e infraestruturas que correspondem ao sistema ambiental municipal, o uso, ocupação e parcelamento desta região fica condicionado às definições dos projetos específicos de parques à serem implantados, respeitadas as condicionantes ambientais;
- II. Zonas Especiais de Projetos Urbanos de Resiliência Urbana (ZEPU 2), correspondem às áreas passíveis uso, ocupação e parcelamento condicionados a execução de infraestruturas de resiliência urbana, que promovam a amortização de enchentes, como bacias de retenção, retenção e contenção de águas de chuva ou outras infraestruturas necessárias;
- III. Zonas Especiais de Projetos Urbanos de Mobilidade Urbana (ZEPU 3), correspondem às áreas aptas para a realização de projetos de infraestrutura de transportes ou operação dos já existentes, como a expansão dos sistemas de infraestrutura aeroportuária e de infraestrutura rodoviária, o uso, ocupação e parcelamento desta região fica restrito à implantação dos sistemas de mobilidade.

§ 1st. Projetos de parcelamento, uso e ocupação do solo nas áreas de Zonas Especiais de Projetos Urbanos de Resiliência Urbana (ZEPU 2), ficam condicionados à ocupação sustentável da área, cabendo ao empreendedor apresentar e aprovar nos órgãos ambientais competentes, COMDEMA e COMDU:

- I. Licenciamento ambiental e urbanístico da atividade;

- II. Projeto executivo de bacias de contenção e elevação de águas pluviais, geradas a montante da bacia de contribuição;
- III. Execução dos projetos hidráulicos que se façam necessários à redução dos riscos de enchentes e alagamentos provocados pela instalação da atividade nas áreas de influência direta e indiretas do empreendimento.

§ 2nd. O alvará de construção e posterior certificado de habite-se ficam condicionados à comprovação da elaboração dos projetos e execução das obras previstos no §1º.

§ 3rd. Projetos de parcelamento, uso e ocupação do solo nas áreas de Zonas Especiais de Projetos Urbanos de Mobilidade Urbana (ZEPU 3), ficam condicionados definição pelo executivo das áreas necessárias para a implantação dos sistemas de mobilidade urbana, bem como a criação de Projetos de Intervenção Urbana (PIU) ou Operações Urbanas Consorciadas para implementação da infraestrutura.

§ 4th. Os imóveis e edificações localizados em Zonas Especiais de Projetos Urbanos de Resiliência Urbana (ZEPU 2) é obrigatória a reservação para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis.

§ 5th. O executivo municipal tem até 48 (quarenta e oito) meses da promulgação desta Lei para elaborar e apresentar à população os Projetos Básicos de Ocupação das Zonas Especiais de Projetos Urbanos de Mobilidade Urbana (ZEPU 3), devendo também apresentar também um Plano Específico de Urbanização destas áreas visando conciliar a expansão urbana com o desenvolvimento orientado ao transporte sustentável (DOTS).

§ 6th. As vedações de uso que em que se tratam esta SUBSEÇÃO não se aplicam no caso de implantação de obras, empreendimentos, infraestrutura de utilidade pública devidamente licenciados pelo órgão ambiental competente.

CAPÍTULO V. DAS DIRETRIZES DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I Do parcelamento do solo no município de Pouso Alegre

Art. 112. De forma a integrar as diretrizes de ordenamento territorial previstas nesta lei, a Lei Municipal nº 4862 de 05 de novembro de 2009 (Parcelamento do Solo), deverá ser revista em até 180 (cento e oitenta) dias da promulgação desta lei, com exceção das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), descritas na Seção II deste Capítulo.

SEÇÃO II Do Parcelamento do solo em Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 113. Os lotes em Zonas Especiais de Interesse Social Novas (ZEIS 2) destinados ao uso residencial unifamiliar ou ao uso residencial unifamiliar conjugado, geminado ou com uso não residencial deverão observar os seguintes parâmetros:

- I. área mínima: 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II. frente mínima: 5,00m (cinco metros);
- III. área máxima: 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 114. A aprovação de parcelamento de solo para fins de implantação de EHIS em Zonas Especiais de Interesse Social Novas (ZEIS 2) deverá se dar de forma vinculada à aprovação das edificações, conforme definido na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOPS);

Art. 115. As vias de parcelamentos aprovados nas Zonas Especiais de Interesse Social Novas (ZEIS 2) poderão, mediante análise pelo poder público municipal, serem classificadas como Vias Locais Especiais, Compartilhadas ou de Pedestres.

Art. 116. As Vias Locais Especiais caracterizar-se-ão conforme os parâmetros definidos no Quadro 3A que compõem o Anexo 7 desta Lei:

- I. Vias Locais Especiais 1 - vias com duas direções de fluxo (bidirecionais) e largura mínima da seção transversal 8,00 m (oito metros) e faixa de domínio de 11 (onze metros);
- II. Vias Locais Especiais 2 - vias com uma direção de fluxo (unidirecionais) e largura mínima da seção transversal 5,00 m (cinco metros) e faixa de domínio de 7 (sete metros);
- III. vias sem saída deverão apresentar retorno com raio suficiente para veículos de serviço, tais como caminhões de coleta de lixo;
- IV. Velocidade máxima de 30 km/h;

V. Raio mínimo de curvatura horizontal de 30 metros;

Art. 117. As Vias Compartilhadas, assim consideradas as vias sem diferenciação de níveis de circulação de pedestres e veículos, onde o espaço para baixo volume de circulação de veículo é compartilhado com circulação de pedestres e ciclistas, podendo ser utilizadas como espaço de lazer em determinados horários, tendo velocidade reduzida e prioridade ao transporte ativo, caracterizar-se-ão conforme os seguintes parâmetros:

- I. Compartilhadas 1 -vias com duas direções de fluxo (bidirecionais), podendo intercalar vagas de estacionamento com equipamentos públicos e mobiliário urbano e possuem largura de seção transversal de 7,00 m (sete metros) e faixa de domínio de mesma dimensão.
- II. Compartilhadas 2 -vias sem saída para veículos, com baixo volume de circulação veicular combinada com circulação de pedestres, desempenhando também o papel de espaço de lazer e convivência, são unidirecionais e possuem largura de seção transversal de 5,00 m (cinco metros) e faixa de domínio de mesma dimensão, não possuindo área de estacionamento, a via deverá possuir declividade de forma à propiciar o escoamento de águas pluviais e apresentar retorno com raio suficiente para veículos de serviço, tais como caminhões de coleta de lixo;
- III. extensão máxima de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros) ou o equivalente à uma quadra do parcelamento.

Parágrafo único. Em casos específicos, mediante laudo técnico que ateste a necessidade e a viabilidade, poderão ser aprovadas Vias Compartilhadas com largura mínima de 3,00 m (três metros).

Art. 118. As Vias de Pedestres Especiais caracterizar-se-ão conforme os seguintes parâmetros:

- I. Pedestres Especiais 1, correspondem às vielas e ruelas transformadas em vias de pedestres possuem largura mínima: 3,00m (três metros), devendo ser dotadas de iluminação e sistema de drenagem pluvial;
- II. Pedestres Especiais 2, correspondem aos becos e passagens de pedestres com largura mínima: 2,00m (dois metros), devendo ser dotadas de iluminação e sistema de drenagem pluvial;
- III. em inclinações acima de 15% (quinze por cento) dever-se-ão intercalar rampas e escadas com espelhos uniformes articulados por patamares;
- IV. extensão máxima: 100,00m (cem metros).

Art. 119. Serão admitidos lotes destinados ao uso residencial unifamiliar, multifamiliar e misto com frente para Vias Locais Especiais, Vias Compartilhadas e Vias de Pedestres Especiais.

Art. 120. O parcelamento do solo em Zonas Especiais de Interesse Social de Regularização Fundiária (ZEIS 3) poderá ser aprovado pelo Poder Executivo Municipal a título de urbanização específica de interesse social, em conformidade a Lei Federal de parcelamento do solo e a Lei Federal de regularização fundiária.

Art. 121. Nos casos do Art. 120 os lotes em ZEIS 3 deverão atender aos seguintes parâmetros:

- I. área mínima: 60,00 m² (sessenta metros quadrados);
- II. área máxima: 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III. frente mínima: 5,00 m (cinco metros);

Parágrafo único. Os lotes com área inferior aos limites definidos no *caput* deste artigo deverão ser objeto de análise para aprovação pelo Município mediante parecer técnico fundamentado com apresentação de ART/RRT, e que:

- I. ateste as condições básicas de habitabilidade, acesso, segurança e salubridade condições estas que deverão ser analisadas, em conformidade com sua destinação de uso, para os lotes com área inferior a 60,00m² (sessenta metros quadrados) ou;
- II. justifique a necessidade de aprovação de lotes com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) em urbanização específica de interesse social;

Art. 122. Os lotes oriundos de parcelamento resultante de regularização fundiária de interesse social poderão ser objeto de unificação de lotes após regularização.

Art. 123. As vias nas ZEIS 3 poderão ser classificadas como Vias Locais Especiais,

compartilhadas e de Pedestres Especiais.

Art. 124. Para fins da Reurb, o Poder Executivo Municipal deverá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios.

§ 1st. Não será impedimento para a regularização de assentamentos de interesse social delimitados como ZEIS 3 a inexistência de áreas públicas para fins institucionais.

§ 2nd. Não será impedimento para a regularização de assentamentos de interesse social delimitados como ZEIS 3 o Termo Final de Verificação de Obras (TFVO) e Aceite pelo município do parcelamento do solo.

TÍTULO III. DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 125. Os instrumentos de política urbana serão utilizados para a efetivação dos princípios e objetivos deste Plano Diretor;

§ 1st. As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de política urbana, com a finalidade de atingir os objetivos do processo de urbanização previsto para o território.

§ 2nd. São instrumentos de implementação do Plano Diretor, dentre outros previstos no Estatuto da Cidade:

- I. a legislação urbanística do Município;
- II. os Planos Plurianuais de Investimento e os orçamentos anuais;
- III. a Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- IV. a legislação tributária do Município.

§ 3rd. Os Planos Plurianuais de Investimento deverão contemplar as intervenções prioritárias definidas por este Plano Diretor, relativas à implantação de infraestrutura e de equipamentos urbanos.

§ 4th. Os instrumentos de política tributária, além de seu aspecto fiscal e tributário, deverão cumprir função complementar aos instrumentos urbanísticos, visando atingir os objetivos de desenvolvimento urbano e ordenamento territorial definidos nesta Lei e devem ser concedidos, sobretudo, com os objetivos de:

- I. estimular a preservação ambiental na ZEPAM e na Macroárea de Resiliência Rural e Recuperação Ambiental (MRRA);
- II. contribuir com a mitigação e adaptação aos desastres naturais na Macroárea de Resiliência Urbana (MRU);
- III. contribuir para a política de habitação de interesse social nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- IV. estimular a preservação e conservação do patrimônio cultural nas Zonas Especiais de Proteção Cultural e Patrimônio Histórico (ZEPEC1);

CAPÍTULO I. DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

SEÇÃO INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 126. Os instrumentos de que trata esta seção poderão ser aplicados em todo o território do Município, observados os requisitos para sua instituição constantes deste Plano Diretor e da legislação federal.

SUBSEÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 127. O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, abandonado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivos no Tempo;
- III. desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único. Todos os instrumentos mencionados neste artigo serão

regulamentados na mesma lei específica, que deverá articulá-los e dotá-los de plena aplicabilidade, definindo as condições e os prazos para implementação da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, de que trata esta Seção, de acordo com o disposto no Estatuto da Cidade.

Art. 128. Para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, são considerados:

- I. imóveis não edificados: os lotes e glebas com área superior a 3000 m² (três mil metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero).
- II. imóveis subutilizados: o lote ocupado em que a área total edificada seja inferior à área definida pela fórmula "Área do lote x Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin)" definido pelo Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei;
- III. imóveis não utilizados: a gleba não parcelada e o lote não edificado com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero).

§ 1st. Não serão considerados subutilizados os lotes ocupados por uso não residencial com área total edificada inferior ao definido no inciso II deste artigo, desde que a área não edificada seja comprovadamente necessária ao funcionamento da atividade nele instalada.

§ 2nd. As obrigações estabelecidas por esta lei aos proprietários de imóveis caracterizados no inciso I deste artigo não serão aplicadas enquanto o terreno não tiver acesso à infraestrutura básica, assim definida pela legislação federal de parcelamento do solo urbano, ressalvados os casos em que os equipamentos urbanos ali estabelecidos possam ser exigidos no processo de licenciamento.

§ 3rd. A tipificação estabelecida no inciso I deste artigo se estende aos lotes com metragem inferior a 3000 m² (três mil metros quadrados), quando:

- I. originários de desmembramentos aprovados após a publicação desta lei; ou que,
- II. somados a outros contíguos do mesmo proprietário perfaçam área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

§ 4th. Serão considerados imóveis não utilizados ou abandonados, as edificações totalmente desocupadas que atendam a uma das seguintes condições:

- I. esteja sem uso comprovado há, no mínimo, 7 (sete) anos;
- II. caracterize-se como obra paralisada, assim entendida como aquela que não apresente Alvará de Construção em vigor e não possua Baixa de Construção.

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

§ 6th. Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados os imóveis que:

- I. abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades;
- II. forem classificados como quaisquer uma das ZEPAM ou cumpram função ambiental relevante;
- III. forem classificados como ZEPEC 1 e sejam tombados, ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido;
- IV. estejam nestas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem.
- V. gleba ou lote onde haja impossibilidade técnica de implantação de infraestrutura de saneamento e energia elétrica;
- VI. gleba ou lote com impedimento de ordem legal ou ambiental;
- VII. de lote de até 3.000 m² (três mil quadrados) cujo proprietário seja pessoa física e não possua outro imóvel no município, fazendo-se provar por certidões fiscais municipais e certidões das serventias cartoriais competentes;

§ 7th. Poderão ser acrescentadas outras exceções às previstas no § 6th pelo Poder Executivo em ato específico, considerando os princípios e objetivos desta lei e desde que tais acréscimos não descaracterizem ou retirem efetividade da lógica proposta pelo artigo.

§ 8th. Para maior efetividade dos instrumentos sucessivos trazidos nesta seção, o município de Pouso Alegre deverá realizar em até 12 (doze) meses um cadastro imobiliário com os imóveis que se enquadram nas condições dispostas nesta seção.

SUBSEÇÃO II. PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

Art. 129. Os imóveis não edificados, subutilizados, não utilizados e abandonados são sujeitos ao instrumento do parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC).

§ 1st. Os proprietários dos imóveis não edificados ou subutilizados serão notificados pela Prefeitura, e terão prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação para loteamentos já existentes e três anos para novos loteamentos.

§ 2nd. Os proprietários dos imóveis notificados nos termos do parágrafo anterior deverão iniciar a execução da edificação desses imóveis no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da expedição do alvará execução do projeto, e apresentar sua conclusão no prazo máximo de cinco anos a partir do início das obras.

§ 3rd. Os proprietários dos imóveis não utilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

§ 4th. As notificações aqui retratadas far-se-ão por:

- I. funcionário do setor competente do Poder Público Municipal ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem detenha poderes de gerência geral ou administração;
- II. por carta registrada com aviso de recebimento, quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;
- III. por edital, quando comprovadamente frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelos incisos I e II deste parágrafo.

§ 5th. As notificações referidas neste artigo deverão ser averbadas na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura do Município de Pouso Alegre.

§ 6th. Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta Lei, caberá à Prefeitura do Município de Pouso Alegre efetuar o cancelamento da averbação tratada no parágrafo anterior.

§ 7th. A transmissão do imóvel, por ato "inter vivos" ou "causa mortis", posterior à data das notificações previstas nos parágrafos deste artigo, transfere as obrigações, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8th. Para efeito do disposto nesta subseção, considera-se imóvel não utilizado ou subutilizado:

- I. aquele cuja área total construída seja inferior ao coeficiente de aproveitamento mínimo previsto para a zona onde esteja localizado;
- II. aquele abandonado, nos termos da legislação federal;
- III. aquele edificado sem uso comprovado há mais de 3 (três) anos;
- IV. o imóvel inserido em edificação caracterizada como obra paralisada, entendida como aquela inacabada, que não apresente alvará de construção em vigor e não possua certidão integral de baixa de construção.

§ 9th. Contra o ato administrativo que declarar imóvel como subutilizado caberá recurso, junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU) ou em forma prevista em lei específica.

§ 10th. O instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios não será aplicado aos imóveis com as seguintes atividades:

- I. postos de abastecimento de veículos, terminais de logística, transportadoras, garagens de veículos de transporte coletivo ou de cargas, depósitos de material de construção a céu aberto, depósitos de material para reciclagem, ao longo de linhas de transmissão de energia ou dados, estação de captação, tratamento e distribuição de água e esgoto e hortas urbanas caracterizadas como atividade econômica, desde que apresentem uso licenciado para o imóvel.
- II. quaisquer outros usos não mencionados, como estacionamento rotativo de veículos, estarão sujeitos a aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias (PEUC).

§ 11th. Fica permitido a denúncia de imóveis abandonados ou subutilizados por meio de formulário digital ou físico próprios;

§ 12th. A aprovação ou rejeição de denúncia de um imóvel abandonado ou subutilizado deverá ser justificada e informada ao denunciante, cabendo por ele recurso junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU) ou em forma de lei específica.

SUBSEÇÃO III. IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 130. Caso os proprietários dos imóveis mencionados na subseção anterior não cumpram as obrigações nos prazos ali estabelecidos, a Prefeitura deverá aplicar alíquotas progressivas de IPTU, definidas pelo executivo e majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento) do valor do imóvel.

§ 1st. A alíquota a ser aplicada a cada ano será igual ao dobro daquela prevista no ano anterior, respeitado o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 2nd. Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação

§ 3rd. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos previsto no *caput* deste artigo, sem que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar seja atendida, o Executivo promoverá a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme o disposto na legislação federal e neste Plano Diretor.

§ 4th. É vedada a concessão de isenções, anistias ou qualquer tipo de incentivos ou benefícios fiscais relativos a tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 5th. Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes no dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 6th. Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de Pouso Alegre.

Art. 131. No ano seguinte ao que o proprietário do imóvel comprovar o cumprimento da sua obrigação de edificar, parcelar ou utilizar o imóvel, o IPTU será lançado sem a aplicação das alíquotas aqui previstas.

SUBSEÇÃO IV. DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULO DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 132. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que os proprietários dos imóveis tenham cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso, a Prefeitura poderá proceder à desapropriação desses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1st. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do Estatuto da Cidade.

§ 2nd. Findo o prazo do artigo anterior, a Prefeitura deverá publicar o respectivo decreto de desapropriação do imóvel em até 1 (um) ano, salvo em caso de ausência de interesse público na aquisição, que deverá ser devidamente justificada, informada ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU) e adequadamente divulgada por ambos em canais físicos e eletrônicos próprios.

§ 3rd. É vedado ao Executivo proceder a desapropriação do imóvel que se enquadre na hipótese do "caput" de forma diversa da prevista neste artigo, contanto que a emissão de títulos da dívida pública tenha sido previamente autorizada pelo Senado Federal.

§ 4th. Adquirida a propriedade do imóvel pela Prefeitura, esta deverá determinar a destinação urbanística do bem, vinculada à implantação de ações estratégicas do Plano Diretor, ou iniciar o procedimento para sua alienação ou concessão, em até 05 (cinco) anos, contados da incorporação do bem ao patrimônio público, nos termos do Estatuto da Cidade.

§ 5th. Caso o valor da dívida relativa ao IPTU supere o valor do imóvel, a Prefeitura deverá proceder à desapropriação do imóvel e, na hipótese de não ter interesse público para utilização em programas do Município, poderá aliená-lo a terceiros.

§ 6th. Nos casos de alienação do imóvel previstas nos §§ 4º e 5º deste artigo, os recursos auferidos deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 7th. Ficam mantidas para o adquirente ou concessionário do imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei.

§ 8th. Até que se efetive a desapropriação, o IPTU continuará sendo lançado em sua alíquota

máxima, mesmo que seja impossível a utilização do instrumento previsto no *caput* deste artigo.

SUBSEÇÃO V. DO CADASTRO DE IMÓVEIS QUE NÃO CUMPREM A FUNÇÃO SOCIAL

Art. 133. Será disponibilizada ao público para consulta o Cadastro de Imóveis que Não Cumprem a Função Social, cujos proprietários foram notificados em virtude do descumprimento da função social da propriedade, na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, no Portal da Transparência do Município de Pouso Alegre.

§ 1st. Uma primeira versão da listagem prevista no “caput” deste artigo deverá ser publicada pelo Executivo no Portal da Transparência do Município de Pouso Alegre.

§ 2nd. O imóvel permanecerá na listagem até que o proprietário promova seu parcelamento, edificação ou utilização, conforme o caso, ou imissão na posse pelo Poder Público.

§ 3rd. Na listagem deverão constar, no mínimo, as seguintes informações:

- I. número do Setor-Quadra-Lote;
- II. endereço do imóvel;
- III. data da notificação prevista no Art. 129;
- IV. identificação do instrumento para cumprimento da função social aplicado no momento;
- V. data de início da aplicação do respectivo instrumento;
- VI. data de protocolo, junto ao órgão competente, do pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, se o caso;
- VII. data da expedição do alvará de execução do projeto, se o caso;
- VIII. data da comunicação da ocupação do imóvel, se o caso;
- IX. data da comunicação da conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras na hipótese de empreendimentos de grande porte, se o caso.

§ 4th. Caso o proprietário informe a observância do previsto nos incisos V, VI, VII e VIII do § 3º, a Prefeitura terá o prazo de 2 (dois) meses a partir do recebimento da informação pelo órgão competente para verificar o efetivo parcelamento, edificação ou utilização do imóvel e proceder à sua exclusão da listagem;

§ 5th. Caso o imóvel se encontre na fase de aplicação de IPTU Progressivo no Tempo, a listagem também deverá conter

- I. data da primeira aplicação de alíquota progressiva, com a respectiva alíquota;
- II. valor da alíquota de cada ano subsequente.

§ 6th. Caso o imóvel encontre-se na fase de aplicação de desapropriação mediante pagamento da dívida pública, a listagem também deverá conter:

- I. data da publicação do respectivo decreto de desapropriação do imóvel;
- II. data de propositura de ação de desapropriação;

§ 7th. Tão logo decorram os prazos previstos sem que o proprietário cumpra as obrigações neles estabelecidas, a Prefeitura deverá atualizar as informações presentes na listagem.

§ 8th. Para elaboração da listagem de que trata o “caput” deste artigo, a Prefeitura poderá:

- I. realizar levantamento para identificar os imóveis que se caracterizem como não edificados, subutilizados ou não utilizados;
- II. analisar indicações de imóveis e áreas feitas por pessoas físicas e jurídicas.

SUBSEÇÃO VI. CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 134. A Prefeitura poderá realizar consórcios imobiliários para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória nos termos desta lei, independentemente da anuência de seus proprietários.

§ 1st. A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber nos termos deste artigo, diretamente ou por outra modalidade admitida em lei.

§ 2nd. O proprietário que transferir seu imóvel à Prefeitura para a realização de consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras de

urbanização e edificação.

§ 3rd. O valor de referência a ser considerado para a realização do pagamento mencionado no parágrafo anterior deverá:

- I. refletir o valor de referência para pagamento de outorga onerosa, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas na área onde se localiza o imóvel transferido para a realização do consórcio imobiliário;
- II. excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos para a recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

§ 4th. A Prefeitura deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5th. A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos estipulados no Art. 129, devendo o Poder Executivo expedir regulamento sobre outros procedimentos acerca da aceitação das propostas e viabilização dos ajustes

§ 6th. O Poder Executivo poderá adotar programas que objetivem a aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes econômicos interessados em empreendimentos imobiliários ou da construção civil, respeitados os princípios que regem a administração pública.

SUBSEÇÃO VII. DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 135. A Prefeitura poderá exercer o direito de preempção, nos termos da legislação federal, para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares quando necessitar de áreas para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias deste Plano Diretor.

§ 1st. O direito de preempção poderá ser exercido pelo Município, sempre que o Executivo necessitar de imóveis para cumprir os objetivos e implementações designados neste Plano Diretor, especialmente os seguintes, mas não se resumindo a eles:

- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II. constituição de reserva fundiária;
- III. criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes;
- IV. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- V. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 2nd. Poderão ser definidos em lei específica imóveis ou áreas que estarão sujeitos à incidência do direito de preempção.

§ 3rd. Este instrumento de política urbana deverá ser aplicado em áreas periféricas do município destinadas a passar por processos de urbanização, sobretudo onde haja notória carência de equipamentos públicos e áreas verdes como as Zonas de Projetos Urbanos (ZEPUs), sendo também sua aplicação destinadas às áreas onde haja necessidade de proteção ao patrimônio histórico, ambiental ou paisagístico, como nas ZEPEC e nas ZEPAM.

§ 4th. Sempre que possível, este instrumento deve ser conjugado com outros, como as Operações Urbanas Consorciadas e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a fim de facilitar a negociação entre as partes envolvidas e evitar a desapropriação.

§ 5th. Norma específica de aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta lei, poderá alterar ou delimitar as áreas em que poderá incidir o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a 5 (cinco) anos, além de outras regulamentações que se fizerem necessárias.

§ 6th. A Prefeitura dará publicidade à incidência do direito de preempção e instituirá controles administrativos para possibilitar a eficácia do instrumento, podendo utilizar, dentre outros meios, o controle por meio de sistemas informatizados, averbação da incidência do direito de preempção na matrícula dos imóveis atingidos e declaração nos documentos de cobrança do IPTU;

§ 7th. No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel, o proprietário deverá comunicar sua intenção de alienar onerosamente o imóvel ao órgão competente da Prefeitura em até 30 (trinta) dias, contados da celebração do contrato preliminar entre o

proprietário e o terceiro interessado.

§ 8th. A declaração de intenção de venda do imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I. proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV. declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal reipersecutória.

§ 9th. Recebida a declaração de intenção de venda a que se refere o § 2º do artigo Art. 134, a Prefeitura deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 10th. A manifestação de interesse da Prefeitura na aquisição do imóvel conterà a destinação futura do bem a ser adquirido, vinculada ao cumprimento dos objetivos e ações prioritárias deste Plano Diretor.

§ 11th. A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial, no Portal da Transparência do Município e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 12th. Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação da Prefeitura, é facultado ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

§ 13th. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 14th. Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, a Prefeitura promoverá as medidas judiciais cabíveis para:

- I. anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado;
- II. imitar-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação de interesse da Prefeitura em exercer o direito de preferência.

§ 15th. Em caso de anulação da venda do imóvel efetuada pelo proprietário, a Prefeitura poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

§ 16th. Outras sanções pelo descumprimento das normas relativas ao direito de preempção poderão ser estabelecidas em lei específica.

SUBSEÇÃO VIII. DA ARRECADAÇÃO DE BENS ABANDONADOS

Art. 136. O imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e após três anos ser incorporado ao patrimônio do Município, conforme estabelece a legislação federal.

§ 1st. Poderá haver arrecadação pelo Município de imóvel abandonado, quando ocorrerem as seguintes circunstâncias:

- I. o imóvel encontrar-se vago, sem utilização e sem responsável pela sua manutenção, integridade, limpeza e segurança;
- II. o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;
- III. não estiver na posse de outrem;
- IV. cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente com o pagamento dos

tributos municipais incidentes sobre a propriedade imóvel.

§ 2nd. A Prefeitura deverá adotar as providências cabíveis à incorporação definitiva do bem abandonado ao patrimônio público, nos termos estabelecidos por este regulamento, cabendo ao Poder Executivo:

- I. tomar as medidas administrativas necessárias para a arrecadação dos bens abandonados, observando-se desde o início o direito ao contraditório e à ampla defesa;
- II. adotar as medidas judiciais cabíveis para regularização do imóvel arrecadado junto ao Serviço Registral Imobiliário, bem como para sua destinação às finalidades previstas nesta Lei.

§ 3rd. O imóvel que passar à propriedade do Município em razão de abandono, poderá ser empregado diretamente pela Administração para programas de habitações de interesse social, de regularização fundiária, instalação de equipamentos públicos sociais ou de quaisquer outras finalidades urbanísticas.

§ 4th. Não sendo possível a destinação indicada no artigo anterior em razão das características do imóvel ou por inviabilidade econômica e financeira, o bem deverá ser alienado.

§ 5th. O procedimento para arrecadação terá início de ofício ou mediante denúncia, que informará a localização do imóvel em cujos atos de posse tenham cessado.

§ 6th. Para dar seguimento ao procedimento de arrecadação, o município deverá:

- I. abrir processo administrativo, que deverá conter os seguintes documentos:
 - a) requerimento ou denúncia que motivou a diligência;
 - b) certidão imobiliária atualizada;
 - c) certidão positiva de existência de ônus fiscais municipais;
 - d) outras provas do estado de abandono do imóvel, quando houver;
 - e) cópias de ao menos 3 (três) notificações encaminhadas ao endereço do imóvel ou àquele constante da matrícula ou transcrição imobiliária.
- II. realizar atos de diligência, mediante elaboração de relatório circunstanciado contendo a descrição das condições do imóvel;
- III. confirmar a situação de abandono, com a lavratura do respectivo Auto de Infração e a instrução de processo administrativo.

§ 7th. A intenção do proprietário em manter o bem em seu patrimônio e estagnar o andamento do processo se dará através da imediata realização das exigências demandadas e mediante pagamento dos tributos em aberto, com as respectivas correções e multas devidas.

§ 8th. A arrecadação de bens abandonados é aplicável em todas as zonas do município, com exceção das ZEPAM.

SEÇÃO II DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA

Art. 137. Para promover o ordenamento e reestruturação urbana em áreas subutilizadas, o executivo, a pedido da sociedade civil ou de empreendedores, ou por iniciativa própria, poderá utilizar os seguintes instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana;

- I. Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
- II. Programas de Concessões Urbanísticas (PCU);
- III. Áreas Especiais de Intervenção Urbana (AIU);
- IV. Áreas Especiais de Estruturação Local (AEL);
- V. Projetos de Intervenção Urbana (PIU).

§ 1st. Para promover as transformações estruturais dispostas no "caput" deste artigo, fica o município autorizado a constituir ou delegar instituição de fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei Federal de Fundos de Investimento Imobiliário, ou legislação que venha a sucedê-la, com as seguintes finalidades:

- I. instalar a infraestrutura necessária à implantação dos planos urbanísticos e projetos de intervenção urbana;
- II. viabilizar eventuais desapropriações;
- III. viabilizar a utilização do Reordenamento Urbanístico Integrado;
- IV. realizar incorporações imobiliárias;

V. implantar projetos de Habitação de Interesse Social e equipamentos sociais.

§ 2nd. Nos casos da implantação do Reordenamento Urbanístico Integrado, que consiste no processo de reorganização fundiária associado à implantação de projetos de reconhecido interesse público, no qual os registros imobiliários dos terrenos afetados poderão ser objeto de unificação para posterior parcelamento, com a implantação do projeto urbanístico autorizador da medida, e este instrumento deverá ser regulamentado por lei específica que deverá conter no mínimo:

- I. definição de percentual mínimo de adesão Reordenamento Urbanístico Integrado referenciado preferencialmente no número de proprietários e de imóveis contidos no perímetro de intervenção;
- II. definição do conteúdo mínimo do Reordenamento Urbanístico Integrado;
- III. definição dos mecanismos e parâmetros de execução do Reordenamento Urbanístico Integrado, em especial as formas de financiamento;
- IV. previsão de contrapartida a ser exigida de forma equitativa a todos os proprietários dos imóveis contidos no perímetro de intervenção;
- V. previsão de mecanismos de participação, monitoramento e controle envolvendo obrigatoriamente a sociedade, os proprietários afetados e o Executivo Municipal;
- VI. previsão de solução habitacional definitiva dentro do perímetro para a população de baixa renda que estiver inserida no perímetro do Reordenamento Urbanístico Integrado.

§ 3rd. Lei específica poderá autorizar a Prefeitura a estabelecer, nos perímetros definidos pelos Projetos de Reordenamento Urbanístico Integrado, medidas preventivas destinadas a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de fato existentes que possam comprometer ou tornar mais onerosa a intervenção prevista para o local.

§ 4th. As medidas preventivas referidas no § 3º serão apenas as necessárias para a garantia da integridade Projetos de Reordenamento Urbanístico Integrado, respeitando-se os alvarás de execução já expedidos pela Municipalidade

- I. nos espaços das áreas de influência dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana definidos para o município de Pouso Alegre;
- II. nas Zonas de Projetos Especiais (ZEPU);
- III. nas demais Zonas definidas para o município de Pouso Alegre, salvo nas Zonas Especiais de Preservação Ambiental.

SUBSEÇÃO I. OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS (OUC)

Art. 138. O Município poderá realizar Operações Urbanas Consorciadas (OUC), de acordo com o Estatuto das Cidades, com o objetivo de promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 1st. Novas operações urbanas consorciadas poderão ser criadas, por lei específica, apenas na Macrozona de Desenvolvimento Urbano, com prioridade para a realização de estudos nas seguintes macroáreas, redes e zonas:

- I. Macroárea de resiliência urbana;
- II. Zonas Especiais de Projetos Urbanos (ZEPU);
- III. Rede Estrutural de Resiliência Urbana;
- IV. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- V. Áreas Especiais Rurais De Regularização Fundiária (ÁREAS ESPECIAIS RURAIS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (AERRF));
- VI. Áreas de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, dispostos no TÍTULO IIICAPÍTULO ISEÇÃO I desta Lei.

§ 2nd. A lei específica que regulamentar cada Operação Urbana Consorciada deverá trazer no mínimo:

- I. definição da área a ser atingida;
- II. programa básico de ocupação da área;
- III. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

- IV. finalidades da operação;
- V. estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função dos benefícios recebidos;
- VII. Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII. fundo específico, que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras e correntes dos benefícios urbanísticos concedidos;
- IX. Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações nas normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrente;

§ 3rd. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, das desapropriações necessárias à implantação do programa de intervenções, bem como oferecidos em garantia para obtenção de financiamentos para a implementação da operação.

§ 4th. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC também podem ser utilizados como meio de pagamento de contrapartida para a Outorga Onerosa de imóvel, desde que esteja localizado no perímetro de uma Operação Urbana Consorciada.

§ 5th. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC são valorados considerando o valor do metro quadrado do imóvel;

§ 6th. A lei a que se refere o § 3º deverá estabelecer:

- I. a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque potencial construtivo adicional previsto para a Operação Urbana Consorciada e de acordo com os critérios de flexibilização de parâmetros e regularizações previstas na OUC;
- II. o valor mínimo do CEPAC;
- III. as formas de cálculo das contrapartidas;
- IV. as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno e alteração de uso;
- V. o limite mínimo dos recursos destinados para a aquisição de terrenos para implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS).

§ 7th. O município editará norma geral regulamentando as operações relativas aos Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPAC.

SUBSEÇÃO II. DOS PROGRAMAS DE CONCESSÃO URBANÍSTICA (PCU)

Art. 139. Com base em autorização legislativa específica, poderá ser realizada concessão urbanística para implantar Projetos de Intervenção Urbana ou outra forma de Instrumento de Ordenamento e Estruturação Urbana previsto nesta seção, a ser elaborado pelo Poder Público, sociedade civil ou iniciativa privada, consideradas as diretrizes deste Plano Diretor.

§ 1st. A implantação poderá ser concedida a empresa estatal, municipal ou, mediante licitação, a empresa privadas ou conjunto de empresas em consórcio.

§ 2nd. A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração:

- I. dos terrenos;
- II. do potencial construtivo a ser utilizado na implantação do Projeto de Intervenção Urbana;
- III. das edificações de uso privado que resultarem da obra realizada;
- IV. da renda obtida decorrente do uso de espaços públicos;
- V. das receitas acessórias, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 3rd. A intervenção nos imóveis particulares para a implantação do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) elaborado pelo Executivo, dependerá de prévia negociação com os proprietários dos imóveis diretamente atingidos que, desde que compatível com a intervenção planejada, poderão ser convidados a realizar, por conta própria, nos termos e condições determinadas

pela delegação realizada pelo Poder Público, ou do competente edital de licitação, a intervenção proposta.

§ 4th. A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico federal das concessões comuns e das parcerias público-privadas, com as complementações constantes da legislação específica estadual e municipal.

SUBSEÇÃO III. ÁREA ESPECIAL DE INTERVENÇÃO URBANA (AIU)

Art. 140. As Áreas Especiais de Intervenção Urbana (AIU) são porções de território definidas em lei específica, destinadas à reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e na promoção do desenvolvimento econômico, previstas no Projeto de Intervenção Urbanística específico elaborado para a área.

§ 1st. As áreas de intervenção urbana deverão ser propostas pelo Executivo em leis específicas e geridas com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores públicos e privados, promovendo formas de ocupação mais intensa, qualificada e inclusiva do espaço urbano, combinadas com medidas que promovam o desenvolvimento econômico e a preservação dos sistemas ambientais.

§ 2nd. Até a aprovação das leis específicas de cada Área de Intervenção Urbana, prevalecem as condições estabelecidas pela legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 3rd. São territórios que podem ser qualificados como áreas de intervenção urbana:

- I. áreas urbanizadas que demandem recuperação, reabilitação ou requalificação para aplicação de programas de desenvolvimento econômico inseridos na Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU);
- II. áreas com existência de relevantes concentrações de imóveis não utilizados ou subutilizados;
- III. áreas com processos de expansão urbana e de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo em larga escala inseridos na Macroárea de Transição Urbana;
- IV. áreas compatíveis com processos de remodelagem e reestruturação urbana, econômica, social e ambiental;
- V. áreas de Zonas Especiais de Preservação Cultural e Patrimônio Histórico (ZEPEC 1) com relevantes conjuntos arquitetônicos e urbanísticos com valor histórico e cultural;
- VI. áreas de assentamentos irregulares de Zona Especial de Interesse Social de Regularização Fundiária (ZEIS 3), destinados a requalificação urbana, com prioridade para implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS).
- VII. áreas destinadas à implantação de projetos de desenvolvimento urbano específicos em Zonas Especiais de Projetos Urbanos (ZEPUs).

§ 4th. As leis específicas que regulamentarão as Áreas de Intervenção Urbana devem abranger, no mínimo:

- I. finalidade e delimitação do perímetro da AIU;
- II. Projeto de Intervenção Urbana, com a definição das intervenções propostas que atendam as demandas sociais e equacionem os problemas urbanísticos existentes ou decorrentes da implantação de novas infraestruturas, respeitando e integrando as áreas de valor histórico, cultural e ambiental;
- III. parâmetros específicos para o controle do uso e ocupação do solo no perímetro da Área de Intervenção Urbana;
- IV. propostas para ofertar serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, articuladas com o incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e com a transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;
- V. mecanismos para a implantação compartilhada das intervenções propostas e de arrecadação de receitas, mediante parcerias do Poder Público com o setor privado;
- VI. soluções para a provisão de Habitação de Interesse Social para a população de baixa renda residente dentro das áreas de intervenção urbana ou em sua vizinhança;
- VII. regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórias para glebas, lotes e edificações subutilizadas, não utilizadas e não edificadas;
- VIII. mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial

valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei, quando couber.

§ 5th. As leis específicas que regulamentarão as Áreas de Intervenção Urbana poderão abranger:

- I. valor específico para a outorga onerosa do direito de construir, mediante Fator de Planejamento (Fp) e Fator Social (Fs) próprios;
- II. possibilidade de realização de leilão de outorga onerosa do direito de construir;
- III. conta segregada para vincular o investimento do valor arrecadado nos perímetros de abrangência e expandido, com recursos aplicados exclusivamente na implantação do Projeto de Intervenção Urbana previsto na lei de criação da Área de Intervenção Urbana;
- IV. delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria AIU, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros.

§ 6th. No caso de criação de conta segregada, conforme previsto no inciso III do § 5º, os recursos serão direcionados exclusivamente para o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Pouso Alegre – FUNPLAN, instituído pela Lei municipal, nº 5433, de 28 de fevereiro de 2014.

§ 7th. Cada Área de Intervenção Urbana poderá prever a quantidade de potencial construtivo adicional utilizável em seu perímetro de intervenção, com base na estrutura, forma, paisagem, características e funções urbanas previstas para o local, bem como nos parâmetros de uso, ocupação, parcelamento e edificação propostos.

§ 8th. Os Projetos de Intervenção Urbana poderão ser elaborados e implantados utilizando-se quaisquer instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos neste Plano Diretor, além de outros deles decorrentes.

SUBSEÇÃO IV. DAS ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL (AEL)

Art. 141. As Áreas de Estruturação Local são porções do território destinadas à transformação urbana local, mediante integração de políticas públicas setoriais, associadas às áreas de influência dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana definidas para o município, implantadas por meio de Projetos de Intervenção Urbana, destinadas ao desenvolvimento urbano especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade social e ambiental.

§ 1st. A priorização dos projetos deverá considerar o grau de precariedade urbana e ambiental e de vulnerabilidade social.

§ 2nd. São objetivos das Áreas de Estruturação Local:

- I. qualificação integrada de desenvolvimento local, associando medidas de reestruturação fundiária e promoção de infraestrutura e equipamentos urbanos e sociais;
- II. qualificação da oferta de Habitação de Interesse Social, promovendo regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários, considerando a necessidade de reassentamento de populações que residem em áreas de risco, de forma integrada às melhorias urbanas e ambientais;
- III. integração do desenvolvimento urbano local com o Sistema de Transporte Coletivo, garantindo a acessibilidade pela previsão de novas conexões;
- IV. ampliação da oferta de equipamentos urbanos e sociais, articulando-os no território à rede existente;
- V. qualificação e fortalecimento das centralidades locais, por meio de sua articulação aos equipamentos urbanos e sociais, habitação, áreas verdes, saneamento e mobilidade local;
- VI. adensamento qualificado de porções do território e, ao mesmo tempo, o aumento de áreas livres e áreas verdes, com percurso para pedestres e áreas de lazer.

SUBSEÇÃO V. DOS PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA (PIU)

Art. 142. Os Projetos de Intervenção Urbana (PIU), buscam criar mecanismos para a promoção de projetos de iniciativa popular e privada, para a transformação do território do município de Pouso Alegre.

§ 1st. O Projeto de Intervenção Urbana deverá indicar as áreas de intervenção bem como os

objetivos prioritários dispostos nesta Lei que estão sendo atendidos, bem como as propostas relativas a aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e de gestão democrática, dentre as quais:

- I. estudo prévio do impacto de vizinhança do Projeto de Intervenção Urbana;
- II. indicações, por meio de quadros, mapas, desenhos ou outras formas de representação visual, dos parâmetros de controle do uso, ocupação e parcelamento do solo propostos, quando aplicável, para o perímetro do Projeto de Intervenção Urbana;
- III. intervenções para melhorar as condições urbanas, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos;
- IV. atendimento das necessidades habitacionais e sociais da população de baixa renda residente na área, afetada ou não pelas intervenções;
- V. soluções para as áreas de risco e com solos contaminados;
- VI. estudo sobre a viabilidade econômica das intervenções com estimativas de custo, previsão das dificuldades de execução e avaliação dos impactos sobre a economia local;
- VII. estratégias de financiamento das intervenções previstas na modelagem urbanística, com identificação de fontes de recursos e proposta, se for o caso, de parcerias com outras esferas do setor público e com o setor privado, para a implantação das intervenções previstas;
- VIII. priorização do atendimento das necessidades sociais, da realização das intervenções urbanas e da realização dos investimentos previstos;
- IX. etapas e fases de implementação da intervenção urbana;

§ 2nd. Os Projetos de Intervenção Urbana podem ser fruto de iniciativa popular, por meio de associações de bairro, instituições de direito público ou privadas e ou coletivos regularmente constituídos como Organizações Sociais de Interesse Público (OSCIP), empresas ou consórcios imobiliários no município de Pouso Alegre.

§ 3rd. Outros instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana poderão ser utilizados em áreas de Projetos de Intervenção Urbana (PIU) e estabelecer requisitos adicionais a depender das características e escala de cada intervenção proposta.

§ 4th. Os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) serão implementados seguindo as diretrizes de um dos seguintes instrumentos:

- I. Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
- II. Programas de Concessão Urbanística;
- III. Área Especial de Intervenção Urbana (AIU);
- IV. Área Especial de Estruturação Local (AEL);

§ 5th. As situações não previstas nesta Lei deverão ser regulamentadas por legislação específica.

SEÇÃO III DOS INSTRUMENTOS SOBRE O DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 143. Os instrumentos sobre o direito de construir se subdividem em:

- I. Direito Real de Superfície;
- II. Direito de Laje;
- III. Transferência do Direito de Construir;
- IV. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- V. Outorga Onerosa e Alteração do Uso do Solo;

SUBSEÇÃO I. DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE

Art. 144. O município poderá receber ou ceder em concessão, gratuita ou onerosa, diretamente ou por meio dos seus órgãos, empresas ou autarquias, o direito de superfície e/ou a utilização do espaço aéreo e subterrâneo de bens imóveis, para viabilizar a implementação de ações e programas que os beneficiem.

Parágrafo único. Nos termos da legislação federal o Município poderá ceder, mediante contrapartida de interesse público, o direito de superfície de seus bens imóveis, inclusive o espaço aéreo e subterrâneo, com o objetivo de implantar as ações e objetivos previstos nesta lei, incluindo instalação de galerias compartilhadas de serviços públicos e para a produção de utilidades energéticas.

SUBSEÇÃO II. DO DIREITO DE LAJE

Art. 145. O município, de forma a atender os requisitos da Lei Federal de regularização fundiária, os princípios e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor e o interesse público, deverá regulamentar a utilização do direito real de laje como um dos instrumentos de regularização fundiária urbana.

Parágrafo único. O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma.

SUBSEÇÃO III. DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 146. A transferência do Direito de Construir, prevista no artigo 35 do Estatuto da Cidade, é o instrumento que, nos termos, condições e parâmetros estabelecidos neste Plano Diretor, permite que o proprietário de imóvel urbano, público ou privado, exerça em outro local, ou aliene mediante escritura pública, o potencial construtivo básico referente ao lote próprio quando esse não possa vir a ser exercido, no todo ou em parte do terreno, por razões de interesse público.

§ 1st. Fica autorizada a transferência do potencial construtivo para fins de viabilizar:

- I. a execução de melhoramentos viários em eixos de estruturação e transformação urbana ou rural;
- II. a preservação de bens históricos, paisagísticos e socioculturais presentes em Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC);
- III. se tratar de imóvel lindeiro ou situado em área de riscos ambientais, e Zona Especial de Preservação Ambiental de Proteção à Riscos e Desastres (ZEPAM 3), situadas no interior da Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU);
- IV. se tratar de imóvel lindeiro ou no interior de Zonas de Amortecimento das Unidades de Conservação do Município de Pouso Alegre e Zonas Especiais de Preservação Ambiental de Amortecimento das Unidades de Conservação de Proteção Integral (ZEPAM 4);
- V. se tratar de imóvel que exerça função ambiental essencial ou a função de preservação localizadas em Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZEPAM 1), situadas no interior da Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU);
- VI. se tratar de imóvel que sirva a programas de regularização fundiária, Projetos de Intervenção Urbana (PIU), áreas ocupadas por população de baixa renda ou Habitação de Interesse Social (HIS).

§ 2nd. A Prefeitura poderá receber imóveis através de doação ou nas desapropriações amigáveis para o atendimento às finalidades previstas nesta subseção, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado, nas condições previstas nesta lei.

§ 3rd. O potencial construtivo básico adquirido a partir da transferência do direito de construir, somado ao potencial construtivo básico do imóvel receptor, fica limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo definido para a zona de sua localização.

§ 4th. O potencial construtivo transferido, que pode advir de mais de um imóvel transmissor, pode ser utilizado em um ou mais imóveis, desde que se respeite a quantidade de metros quadrados dos imóveis transmissores e os limites de coeficiente de aproveitamento máximos da zona onde estão situados os imóveis receptores.

§ 5th. O controle da transferência de potencial construtivo será realizado por intermédio de averbação na matrícula do imóvel cedente e receptor e pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, ou a que vier substituí-la, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 147. O potencial construtivo passível de transferência, nos casos em que não há a doação do imóvel cedente, deverá observar as seguintes disposições:

- I. os imóveis enquadrados como Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) poderão transferir o potencial construtivo máximo definido em razão de sua localização;
- II. os imóveis enquadrados como Zona Especial de Preservação Ambiental de Proteção à Riscos e Desastres (ZEPAM 3), localizados na Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU)

e cadastrados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura de Pouso Alegre poderão transferir seu potencial construtivo máximo;

- III. os imóveis enquadrados como Zonas Especiais de Preservação Ambiental de Amortecimento das Unidades de Conservação de Proteção Integral (ZEPAM 4), localizados na Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA) e cadastrados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura de Pouso Alegre poderão transferir seu potencial construtivo máximo;

§ 1st. A transferência de potencial construtivo prevista no inciso I do "caput":

- I. dependerá de autorização do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU) e de parecer favorável do Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre;
- II. ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso, que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, no qual o proprietário do imóvel cedente assume as obrigações de preservação das características da área, e são definidas as sanções cabíveis previstas pela legislação ambiental no caso de descumprimento das obrigações assumidas.

§ 2nd. A transferência de potencial construtivo prevista no inciso III do "caput":

- I. dependerá de autorização do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU) e de parecer favorável do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA) de Pouso Alegre;
- II. ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso, que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, no qual o proprietário do imóvel cedente assume as obrigações de preservação das características da área, e são definidas as sanções cabíveis previstas pela legislação ambiental no caso de descumprimento das obrigações assumidas.

§ 3rd. A transferência de potencial construtivo prevista no inciso II do "caput":

- I. dependerá de autorização do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU) e de parecer favorável do Conselho Gestor da Unidade de Conservação;
- II. ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso, que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, no qual o proprietário do imóvel cedente assume as obrigações de preservação das características da área, e são definidas as sanções cabíveis previstas pela legislação ambiental no caso de descumprimento das obrigações assumidas.

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

$PCpt = Atc \times Cabas \times Fi$, onde:

PCpt - Potencial construtivo passível de transferência;

Atc - Área do terreno cedente em m²;

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

Fi - Fator de incentivo = 1,0.

§ 1st. A transferência do potencial construtivo sem doação fica condicionada às disposições previstas nesta Lei, em especial ao atendimento às providências relativas à conservação do imóvel cedente, e caso estas providências não forem tomadas, o proprietário do imóvel ficará sujeito às sanções cabíveis de natureza ambiental, sem prejuízo de outras aplicáveis à espécie.

§ 2nd. O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, ou a que vier substituí-la, que expedirá, mediante requerimento, declaração de potencial construtivo passível de transferência e certidão de transferência de potencial construtivo, cuja transferência ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso, que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, no qual o proprietário do imóvel cedente assumirá as obrigações de preservação das características da área e as sanções de natureza ambiental e outras aplicáveis à espécie, no caso de descumprimento das obrigações assumidas.

§ 3rd. Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência deverá constar no mínimo:

- I. o potencial construtivo passível de transferência;
- II. a data de referência;

- III. valor unitário total e valor por metro quadrado do terreno cedente de acordo com o valor estipulado para fins de Outorga Onerosa, vigente na data de referência;
- IV. informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado de terreno doado ou não.

§ 4th. Será considerada como data de referência, a data do protocolo da solicitação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência ao setor municipal competente.

Art. 149. A transferência do potencial construtivo poderá ser utilizada nos casos de doação de imóveis ou nos casos de desapropriação amigável para viabilizar:

- I. melhoramentos viários;
- II. programas de provisão de Habitação de Interesse Social;
- III. programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- IV. implantação de parques e áreas verdes;
- V. implantação de empreendimentos de interesse públicos em Zonas Especiais de Projetos Urbanos (ZEPU).

§ 1st. Nos casos em que a doação for proposta pelo proprietário para uma das finalidades descritas nos incisos do "caput", deverá ser avaliada a conveniência e o interesse público no recebimento da área.

§ 2nd. Nos casos de desapropriação amigável, com a concordância do proprietário, os bens poderão ser indenizados exclusivamente mediante a transferência do potencial construtivo calculado nos termos do Art. 148.

Art. 150. Nos casos de transferência do direito de construir com a ocorrência de desapropriações amigáveis e doações, o potencial construtivo passível de transferência será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$PCpt = Atc \times Comax \times Fi$, onde:

PCpt - Potencial construtivo passível de transferência;

Atc - Área do terreno cedente em m²;

CAmáx - Coeficiente de aproveitamento máximo do terreno cedente, vigente na data de referência;

Fi - Fator de incentivo.

§ 1st. Os fatores de incentivos para essa condição estão definidos na Tabela 2 que forma Quadro 2C que compõe o Anexo 6 desta Lei e foram definidos observando-se as finalidades da doação, que podem ser:

- I. melhoramentos viários;
- II. programas de provisão de Habitação de Interesse Social;
- III. programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- IV. implantação de parques e áreas verdes;

§ 2nd. Nos casos em que a doação for proposta pelo proprietário para uma das finalidades descritas nos incisos do *caput*, deverá ser avaliada a conveniência e o interesse público no recebimento da área.

Art. 151. Nos casos de transferência do direito de construir com ou sem doação, previstos nos Art. 148 e Art. 150 desta lei, o potencial construtivo a ser transferido para o imóvel receptor será calculado segundo a equação:

$PCr = (PCpt \times VTcd) / (Cr \times CAmáxcd)$, onde:

PCr - potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor;

PCpt - potencial construtivo passível de transferência, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente;

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

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

CAmaxcd - coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente ou doado, vigente na data de referência ou de doação.

§ 1st. Nos casos em que o potencial construtivo passível de transferência foi originado nas hipóteses dispostas no Art. 150, o potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor (PCr) será calculado adotando-se o coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente (CAmaxcd) de acordo com o zoneamento.

§ 2nd. Para fins do cálculo disposto no "caput" deste artigo, o valor do terreno cedente ou doado vigente na data de referência ou doação, de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente será corrigido pelo IPCA acumulado entre o mês imediatamente posterior ao mês de referência ou de doação que consta da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e o último mês anterior à data de protocolo do pedido de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo para o qual o IPCA estiver disponível.

§ 3rd. Uma mesma declaração de potencial construtivo passível de transferência pode gerar mais de uma certidão de transferência de potencial construtivo.

§ 4th. Decreto do Executivo estabelecerá as regras para expedição das Certidões de Potencial Construtivo Transferido;

§ 5th. Lei específica poderá redefinir os fatores de incentivo, seus critérios de aplicação, bem como rever os perímetros de aplicação do potencial construtivo passível de transferência estabelecidos nesta lei.

SUBSEÇÃO IV. DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 152. A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional a ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado para a zona, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo (CA Máximo) mediante pagamento de contrapartida financeira ou prestação de serviços e construção de obras públicas pelo beneficiário, conforme as disposições contidas no Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta Lei.

§ 1st. As disposições desta SUBSEÇÃO revogam as disposições da Lei Municipal nº 5403, de 13 de dezembro 2013.

§ 2nd. A execução de serviços e obras públicas pelo beneficiário deverá ser autorizada e fiscalizada pelo poder executivo municipal, conforme estabelecido no termo de compromisso para fins de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

§ 3rd. Caso o empreendedor opte pelo pagamento de contrapartida financeira os recursos auferidos serão destinados ao Fundo Municipal de Planejamento Urbano.

§ 4th. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) poderá ser aplicado em todas as zonas do perímetro urbano, respeitado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA Máximo), de acordo com o Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei.

Art. 153. O Potencial Construtivo Adicional (PCA), bem jurídico dominical de titularidade do Município de Pouso Alegre, possui funções urbanísticas e socioambientais e consiste no resultado da diferença entre o potencial construtivo básico e o potencial construtivo utilizado para cada terreno.

§ 1st. Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo básico.

§ 2nd. o proprietário interessado na outorga onerosa do direito de construir, deverá requerê-lo por ocasião do pedido de alvará de construção da edificação, apresentando no projeto da edificação as áreas pretendidas e quitação das respectivas taxas.

§ 3rd. Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:

- I. o coeficiente de aproveitamento básico (CAbás) de acordo com o Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei;
- II. o coeficiente de aproveitamento máximo (CAMáx) de acordo com o Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei.

Art. 154. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional (PCA) será calculada segundo a seguinte equação:

Potencial Construtivo Adicional (PCA) = $At \times (Ca - Ca \text{ básico})$, em que:
Ca – coeficiente de aproveitamento utilizado;
Ca básico – coeficiente de aproveitamento básico;
At – área do terreno em m².

§ 1st. A Contrapartida Financeira a ser paga pelo beneficiário ao Poder Público, que corresponde à Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional, é calculada pela seguinte fórmula:

Contrapartida Financeira por m² = $\left(\frac{At}{Ac}\right) \times V \times Fs \times Fp \times Fi$, onde:

At – área do terreno em m²;
Ac – área construída computável pretendida no empreendimento em m²;
V – valor do m² real do terreno;
Fs – fator de interesse social;
Fp – fator de planejamento;
Fi – fator de incentivos públicos.

§ 2nd. A contrapartida financeira total calcula-se pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada metro quadrado pelo potencial construtivo adicional adquirido.

§ 3rd. Área construída computável é a soma de todas as áreas construídas que são consideradas para o cálculo da contrapartida financeira definidas no Art. 61 desta Lei.

§ 4th. O Fator de Interesse Social (Fs) é utilizado para diferenciar as tipologias construtivas e o uso de cada edificação, cujos valores para cada tipologia consta na Tabela 1 denominada “Fator de Interesse Social Para Outorga Onerosa”, que é parte integrante do Quadro 2D que compõem o Anexo 6 desta Lei.

§ 5th. O Fator de Planejamento (Fp) é utilizado para conferir pesos diferenciados baseados nas estratégias do Macrozoneamento, incentivando o equilíbrio na distribuição de moradia e emprego na cidade, cujos valores apresentam-se na Tabela 2 denominada “Fator de Planejamento de acordo com as Macroáreas”, que é parte integrante do Quadro 2D que compõem o Anexo 6 desta Lei.

§ 6th. O Fator de Incentivos Públicos (Fi) é utilizado para estimular a aplicação dos incentivos ao aumento e melhoria de áreas públicas no município, como alargamento de calçadas, fachada ativa e fruição pública, cujos valores referentes à porcentagem de desconto estão dispostos na Tabela 3 denominada “Fator de Incentivo Público”, que é parte integrante do Quadro 2D que compõem o Anexo 6 desta Lei.

§ 7th. Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores Fs, Fp e Fi, a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária;

§ 8th. O valor do metro quadrado do terreno refere-se ao valor real do terreno para fins de outorga onerosa que será estipulado pelo órgão competente, mediante ato do Poder Executivo.

§ 9th. Até a promulgação do ato do executivo descrito no § 8th o valor do terreno a ser utilizado na fórmula deverá ser calculado por meio da Planta de Valores de Terrenos (PVT), usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 155. A outorga onerosa do direito de construir poderá ser concedida para novas construções acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Básico) respeitando as taxas de ocupação, os recuos, os usos e as dimensões mínimas do lote estabelecidas nesta Lei.

Art. 156. A outorga onerosa poderá ser aplicada em reformas, ampliações de construções existentes desde que atendam às exigências da legislação urbanística, notadamente:

- I. respeito às condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos;
- II. compatibilidade com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos públicos existentes e da infraestrutura instalada, entre outros, bem como do abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 157. A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente em conjunto com a Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes deverá, periodicamente, monitorar os bairros nos quais estão localizados os imóveis objetos de licenciamento obtido através de outorga onerosa do direito de construir, bem como o território de influência, desses imóveis, em

função da capacidade do sistema de circulação, da infraestrutura disponível e das diretrizes da política de desenvolvimento urbano dispostas nesse plano diretor.

§ 1st. O monitoramento será fiscalizado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano (COMDU).

§ 2nd. Ficará sujeito à análise e parecer do COMDU o licenciamento de novas unidades residenciais ou não residenciais através de outorga onerosa do direito de construir quando o relatório demonstrar que em um mesmo bairro o número de unidades licenciadas mediante outorga, atingir o percentual de 50% (cinquenta por cento) da área total de lotes, bem como outros usos que gerem incomodidade devido ao seu porte, em especial se os mesmos se constituírem em polos geradores de tráfego.

§ 3rd. Quando o relatório demonstrar saturação de um território, este será excluído do direito de concessão de outorga onerosa do direito de construir, por ato do Poder Executivo.

Art. 158. O Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa deverá ser realizado, caso a caso, mediante a média de 3 (três) avaliações imobiliárias realizadas por profissional competentes.

Art. 159. Para a finalidade de aplicação dos dispositivos desta Subseção o Alvará de Construção deverá, em seu corpo contemplar os procedimentos relativos à outorga, de forma a disciplinar sua aplicação caso a caso;

Parágrafo único. A outorga onerosa do direito de construir deverá ser requerida, com o pedido de Alvará de Construção à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente e deverá ser recolhido o valor correspondente antes da expedição do Habite-se da edificação.

Art. 160. A expedição do Alvará de Construção ficará condicionada a quitação integral do valor da OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC), que poderá ser efetuada de uma só vez, em até 30 (trinta) dias corridos contados da data da publicação da notificação, ou em até 5 (cinco) parcelas mensais, iguais e sucessivas.

§ 1st. O pagamento parcelado da outorga onerosa dependerá de formalização de termo de compromisso para fins de OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC);

§ 2nd. O pagamento da OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC) poderá ser feito mediante a execução de serviços e obras públicas por parte do empreendedor, conforme termo de compromisso para fins de OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC).

§ 3rd. Nos casos do parágrafo 2º, de execução de serviços e obras públicas, o alvará ficará condicionado a entrega das obras e respectivo termo de vistoria final emitido pelo executivo.

Art. 161. Protocolizado o processo administrativo solicitando outorga onerosa do direito de construir, uma vez aprovado, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano enviará o procedimento à Secretaria de Finanças para expedição da(s) guia(s) para recolhimento.

Art. 162. A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano efetuará o cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente a outorga onerosa de potencial construtivo adicional utilizando a fórmula expressa nesta Lei.

§ 1st. Em caso de pluralidade de lotes com frente para faces distintas de uma mesma quadra, será utilizado o maior valor do metro quadrado de terreno fixado na planta genérica de valores para o cálculo do benefício econômico agregado ao imóvel.

§ 2nd. Após a quitação do valor da contrapartida financeira, relativa à outorga onerosa, o processo será remetido à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano para a emissão do Alvará de Execução de Edificação.

§ 3rd. Deverão ser juntadas ao processo administrativo as vias do projeto arquitetônico aprovado.

Art. 163. A solicitação da utilização OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC) dar-se-á através de processo administrativo, iniciado junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, instruído com os documentos definidos através de ato administrativo do Executivo.

Art. 164. Leis específicas que criarem Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana poderão fixar coeficientes de aproveitamento máximo distintos dos limites estabelecidos nesta lei mediante Projeto de Intervenção Urbana, mantendo o coeficiente de aproveitamento básico conforme definido para a Zona em que se inserir;

Art. 165. Os fatores de planejamento poderão ser revistos a cada 4 (quatro) anos por meio de lei específica.

Parágrafo único. A revisão desta Lei ou da legislação urbanística poderá estabelecer fatores de planejamento para incentivar tipologias urbanas e ambientais desejáveis e de acordo com as diretrizes previstas nesta lei.

Art. 166. São isentos do pagamento da outorga onerosa do direito de construir, os seguintes casos:

- I. as Habitações de Interesse Social (HIS) localizadas em ZEIS;
- II. instituições sem fins lucrativos, declarados de utilidade pública desde que comprovem a titularidade ou a posse do imóvel no qual se encontre a edificação;
- III. estabelecimentos públicos;
- IV. atividades privadas de saúde sem fins lucrativos;

Art. 167. As solicitações dos Alvarás previstos nesta Lei não excluem a quitação dos valores previstos nos Código Tributário Municipal, em especial, o exame e verificação de projeto para edificação, os valores incidentes para emissão do Alvará de Construção e/ou serviços necessários à conclusão da edificação, e/ou alvará para ocupação de edificação concluída (Habite-se);

Art. 168. Os licenciamentos de que cuida esta Lei não implicam no reconhecimento pela Prefeitura no direito de propriedade do imóvel.

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 169. A Prefeitura ou os demais legitimados na forma da lei, com base nas atribuições previstas na Constituição da República, no Estatuto da Cidade, na Lei Federal de regularização fundiária e alterações posteriores, e na legislação municipal de regularização de loteamentos, parcelamentos do solo e edificações, consolidados até a data de aprovação desta lei, deverá incorporar ao ordenamento da zona urbana os assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando à sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização dos seguintes instrumentos urbanísticos:

- I. ZEIS 3: Zonas Especiais de Interesse Social de Regularização Fundiária;
- II. a concessão do direito real de uso;
- III. a concessão de uso especial para fins de moradia;
- IV. a usucapião especial de imóvel urbano, individual ou coletivo;
- V. a demarcação urbanística;
- VI. a legitimação de posse;
- VII. a assistência técnica, jurídica e social gratuita.

Art. 170. Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

- I. **Núcleo urbano formal:** assentamento humano, constituído por unidades imobiliárias situadas na zona urbana, regularizadas com provisão de infraestrutura básica que garanta o direito social de moradia adequada e digna;
- II. **Núcleo urbano informal consolidado:** todo assentamento humano clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, com uso e características urbanas, ainda que localizado em área rural, e considerado de difícil reversão, tendo em conta o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município de Pouso Alegre;
- III. **Demarcação urbanística:** é o procedimento pelo qual se demarca toda a área objeto da regularização, com intuito de identificar os imóveis públicos e privados atingidos pelo núcleo urbano informal consolidado e a obter a anuência dos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados e confrontantes, a ser promovida a critério do Município de Pouso Alegre;
- IV. **Ocupante:** aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais consolidados;
- V. **Certidão de Regularização Fundiária (CRF):** documento expedido pelo Município de Pouso Alegre ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da

legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos.

§ 1st. Para fins de REURB, o Município de Pouso Alegre pode dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, o tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edifícios dispostos nesta lei e demais legislações urbanísticas;

§ 2nd. O disposto nesta seção se aplica aos imóveis localizados na zona urbana, rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal do Sistema Nacional de Cadastro Rural, sendo dispensado para a emissão da CRF a averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra.

SEÇÃO IDA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB)

Art. 171. Regularização Fundiária Urbana (REURB) abrange as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais consolidados ao ordenamento da zona urbana do Município de Pouso Alegre e à titulação dos seus ocupantes.

§ 1st. Os núcleos urbanos informais consolidados existentes no Município de Pouso Alegre poderão ser objeto de regularização fundiária de interesse social ou específico, desde que obedecidos os critérios fixados pela Lei Federal de regularização fundiária, sem prejuízo das condições definidas nesta Lei.

§ 2nd. São legitimados a requerer a REURB as pessoas indicadas na Lei Federal de regularização fundiária.

§ 3rd. A REURB pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial, nunca inferior a uma quadra.

§ 4th. Na REURB de parcelamentos do solo, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas, a critério do Poder Público municipal ou distrital, em momento posterior, de forma coletiva ou individual.

§ 5th. Não é admitida a REURB em núcleos urbanos informais localizados em áreas de proteção ambiental integral, zonas de amortecimento de unidades de conservação de proteção integral ou em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo Federal, estadual ou Municipal.

§ 6th. Ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água será mantida faixa não edificável (*non aedificandi*) com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado, podendo ser tituladas unidades imobiliárias (lotes) localizadas dentro da referida faixa, desde que as edificações existentes na unidade imobiliária estejam situadas fora da faixa não edificável (*non aedificandi*).

Art. 172. Para fins de emissão de habite-se em áreas de regularização fundiária não será exigido a comprovação de implementação da infraestrutura completa do loteamento, bem como o cumprimento dos parâmetros urbanísticos e edifícios.

SUBSEÇÃO I. MODALIDADES DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 173. A Reurb compreende duas modalidades:

- I. Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados ocupados predominantemente por famílias de baixa renda, assim consideradas aquelas que possuem renda mensal de até 02 (dois) salários mínimos; e
- II. Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1st. As famílias beneficiadas pela Reurb-S são isentas dos custos dela decorrentes que incidirem sobre a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, a titulação da propriedade, bem como sobre eventuais indenizações ou compensações, sendo de responsabilidade do município o custeio de tais despesas, o que não ocorre com as famílias beneficiadas pela Reurb-E, que não estarão isentas das despesas dela decorrentes.

§ 2nd. A regularização de núcleo urbano informal será admitida na modalidade de Reurb-S,

quando mais de 50% (cinquenta por cento) dos ocupantes forem enquadrados como famílias de baixa renda, nos termos do inciso I deste artigo. Poderá o município, porém, instituir formas de compensação, como contribuição de melhoria, a serem custeadas pelas famílias beneficiárias não enquadradas como de baixa renda.

§ 3rd. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de Reurb-E.

§ 4th. O Município deverá classificar e fixar, no prazo de até cento e oitenta dias, uma das modalidades da Reurb ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento.

§ 5th. Na Reurb-S, caberá ao Município, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

SUBSEÇÃO II. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 174. O Projeto de Regularização Fundiária (PRF) conterá, no mínimo, os documentos previstos na Lei Federal de regularização fundiária.

§ 1st. O projeto de regularização fundiária considerará as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

§ 2nd. Os levantamentos topográficos (plantas e memoriais descritivos da área total, das unidades, das vias e áreas públicas) que comporão o PRF deverão ter seus limites definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro;

§ 3rd. O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas.

§ 4th. No caso da Reurb-S caberá ao Município a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária.

SUBSEÇÃO III. TITULAÇÃO DOS OCUPANTES NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 175. Para fins de titulação dos ocupantes, poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, todos os institutos jurídicos previstos na Lei Federal de regularização fundiária, dentre os quais se destacam:

- I. a legitimação fundiária;
- II. o usucapião (individual ou coletivo);
- III. a desapropriação;
- IV. a legitimação de posse;
- V. a concessão de uso especial para fins de moradia;
- VI. a concessão de direito real de uso;
- VII. a doação;
- VIII. a compra e venda;
- IX. o condomínio de lotes;
- X. o loteamento de acesso controlado; e
- XI. o condomínio edilício.

§ 1st. Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

§ 2nd. Será titulado sob a forma de Legitimação Fundiária aquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 3rd. Na hipótese de Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário desde que atendidas as seguintes condições:

- I. não ser o beneficiário concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II. não ter sido o beneficiário contemplado por legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
- III. quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, ser reconhecido, pelo Poder Público, o interesse público de sua ocupação.

§ 4th. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, se houver solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ocupante ficará condicionada ao pagamento do valor justo da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Município de

Pouso Alegre e não serão considerados o valor das acessões e benfeitorias feitas pelo ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

SUBSEÇÃO IV. DA CONCLUSÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 176. O ato do Município que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:

- I. indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
- II. aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e
- III. identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais.

§ 1st. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- I. o nome do núcleo urbano regularizado;
- II. a localização;
- III. a modalidade da regularização;
- IV. as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- V. a indicação numérica de cada unidade regularizada;
- VI. a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

§ 2nd. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) constitui título hábil para o registro do parcelamento no Registro de Imóveis e da titulação dos ocupantes.

§ 3rd. Se a área delimitada no Projeto de Regularização Fundiária se enquadrar como Área Especial Rural de Regularização Fundiária (AERRF), deverá constar na Certidão de Regularização Fundiária (CRF), além dos requisitos acima as definições do Macrozoneamento e o Zoneamento para a área, nos termos desta lei.

SEÇÃO II DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 177. O Executivo deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses da moradia estar localizada em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções, descritas a seguir;

- I. área de uso público com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas no Plano Diretor;
- II. área onde houver projeto e obra de urbanização;
- III. área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV. área reservada à construção de represas, diques e obras congêneres.

§ 1st. Para atendimento do direito previsto no caput, a moradia preferencialmente poderá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo, e em casos de impossibilidade, em outro local.

§ 2nd. A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva;

§ 3rd. Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.

§ 4th. Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno.

§ 5th. É responsabilidade do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 6th. O atendimento em programas de apoio habitacional, tais como bolsa-aluguel, aluguel social, parceria social, ou por intermédio de indenização por benfeitorias, dentre outros, será

realizado por período determinado e vinculado ao atendimento definitivo em programa de produção de Habitação de Interesse Social;

§ 7th. A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser outorgada mediante requerimento do interessado, dirigido à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente ou Secretaria Municipal de Políticas Sociais.

SEÇÃO III USUCAPIÃO DE IMÓVEL URBANO, INDIVIDUAL OU COLETIVO

Art. 178. Uma vez preenchidos os requisitos estabelecidos na Constituição Federal de 1988, Estatuto da Cidade, Lei Federal de regularização fundiária e no Código Civil, através do instrumento da usucapião de imóvel urbano, individual ou coletivo, adquire-se a propriedade do imóvel.

SEÇÃO IV CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 179. O instrumento da concessão de direito real de uso é aplicável em terrenos públicos ou particulares, de forma remunerada ou gratuita, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação de comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outra utilização de interesse social, tendo como objetivo regularizar ocupações e dar uso às áreas públicas.

SEÇÃO V DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 180. A demarcação urbanística, disciplinada pela Lei Federal de regularização fundiária, consiste no procedimento em que o poder público demarca os imóveis de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses. Por meio da demarcação será identificada precisamente a área que será objeto da regularização fundiária e o instrumento que será utilizado na regularização.

SEÇÃO VI LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 181. A legitimação fundiária, disciplinada pela Lei Federal de regularização fundiária, é o instrumento que garante a aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público em imóvel público ou privado, que se enquadra nos requisitos da Reurb-S, a beneficiário que não tenha sido cessionário, foreiro, ou proprietário de imóvel urbano ou rural, e nem tenha sido contemplado pelos instrumentos da legitimação de posse ou da legitimação fundiária de imóvel urbano.

Parágrafo único. Aos imóveis com finalidade não residenciais, este instrumento somente será aplicado após a demonstração do interesse público da ocupação.

SEÇÃO VII LEGITIMAÇÃO DE POSSE

Art. 182. A legitimação de posse, disciplinada pela Lei Federal de regularização fundiária, é um instrumento exclusivo para fins de regularização fundiária, aplicando-se unicamente em imóvel privado objeto de Reurb-S ou Reurb-E, e tem por finalidade conferir o título de reconhecimento da posse desses imóveis, convertendo-se, após o transcurso de cinco anos do registro da posse, em direito real de propriedade.

Parágrafo único. A legitimação da posse é transferível por *causa mortis* ou por ato inter vivos.

SEÇÃO VIII ASSISTÊNCIA TÉCNICA, JURÍDICA E SOCIAL GRATUITA

Art. 183. Nos termos da Lei Federal de assistência técnica pública e gratuita, cabe ao município garantir assistência técnica, jurídica, urbanística e social gratuita à população, na área de Habitação de Interesse Social, promovendo a inclusão da população de baixa renda,

impulsionando os processos de regularização fundiária e incentivando a requalificação dos núcleos urbanos informais.

§ 1st. Consideram-se famílias de baixa renda aquelas residentes em áreas urbanas ou rurais do município de Pouso Alegre e com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos.

§ 2nd. As iniciativas a serem implantadas nas Zonas Especiais de Interesse Social terão preferência nos serviços de assistência.

§ 3rd. As assistências poderão ser prestadas através de convênios ou parcerias firmados entre o município e entidades promotoras de capacitação técnicas.

§ 4th. Os serviços prestados serão custeados por recursos provenientes de fundos direcionados à Habitação de Interesse Social.

CAPÍTULO III. DOS INSTRUMENTOS DE LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

SEÇÃO IDOS OBJETIVOS E ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Art. 184. Os instrumentos de licenciamento urbanístico aplicáveis ao município de Pouso Alegre são divididos nos seguintes estudos:

- I. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II. Estudo de Impacto de Circulação (EIC);
- III. Estudo de Impacto de Ruído (EIR);
- IV. Estudo Prévio de Impacto ao Patrimônio Histórico e Cultural (EPIC);

Art. 185. Os empreendimentos e as atividades privadas sujeitas aos instrumentos de Licenciamento Urbanístico são:

- I. Atividades localizadas na Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA), "zona rural", passíveis de licenciamento urbanístico definidos pelo macrozoneamento nesta lei;
- II. Atividades de Uso não residencial (nR), localizadas na Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU), "zona urbana", enquadradas em:
 - a) Nível de Risco I ou "baixo risco", que sejam admitidas em Zona Exclusivamente Residencial (ZER), Zona Mista de Adensamento Restrito (ZM1) e passíveis de estudos para licenciamento urbanístico de acordo com o Quadro 4B que compõe o Anexo 8;
 - b) Nível de Risco II ou "médio risco", admitidas em Zona Exclusivamente Residencial (ZER), Zona Mista de Adensamento Restrito (ZM1), Zona Mista de Baixa Densidade (ZM2) e passíveis de estudos para licenciamento urbanístico de acordo com o Quadro 4B que compõe o Anexo 8;
 - c) Nível de Risco III ou "alto risco", que sejam admitidas no zoneamento e localizadas fora de Zona de Empreendimento de Porte (ZEP) ou Zona de Expansão de Empreendimentos de Porte (ZEEP), passíveis de estudos para licenciamento urbanístico no Quadro 4B que compõe o Anexo 8;
- III. Atividades de Uso Residencial (R), localizadas na Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU), "zona urbana", enquadradas em:
 - a) Empreendimentos de parcelamento do solo do tipo loteamento;
 - b) Alvará de construção, ampliação, reforma com ampliação e/ou demolição para empreendimentos residenciais multifamiliares verticais RMV-2, RMV-3 e RMV-4 ou de uso misto;
- IV. Atividades em uso não conforme passíveis de estudos para licenciamento urbanístico no Quadro 4B que compõe o Anexo 8;
- V. E atividades em uso conforme ou não conforme que não atendem a qualquer um dos parâmetros de incomodidade ou a qualquer uma das condições de instalação constantes no Quadro 8 integrantes do Anexo 9 desta Lei;

§ 1st. As atividades que se enquadram no caput deste artigo localizadas em áreas de ZEPEC 1 ficam condicionadas a contemplar no EIV as disposições previstas pelo EPIC descritas nesta lei e a aprovação pela deliberação do Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre.

§ 2nd. O Licenciamento Urbanístico será analisado pelas secretarias responsáveis pelo

planejamento urbano, meio ambiente e trânsito e constitui requisito prévio à obtenção de;

- I. Licença Urbanística e Ambiental Prévia (LUAP) para empreendimentos de parcelamento do solo;
- II. Alvará de construção, ampliação, reforma com ampliação e/ou demolição para empreendimentos residenciais multifamiliares verticais ou de uso misto descritos no “caput” deste artigo;
- III. Alvará de localização e funcionamento no caso de empreendimentos não residenciais enquadrados no “caput” deste artigo, exceto nos seguintes casos:
 - a) Nos casos previstos nos casos do Art. 56 desta lei;
 - b) obra com acréscimo de área inferior a 50% (cinquenta por cento) da área total construída de edificação licenciada, sem alteração de atividade, no caso da primeira modificação após a publicação desta Lei;
 - c) modificação de projeto de edificação aprovada sem acréscimo ou com decréscimo de área de edificação licenciada sem alteração de atividade;
 - d) projeto de edificação sujeito a emissão de nova licença de funcionamento no mesmo endereço e sem mudança ou ampliação do ramo de atividade ou da área inicialmente licenciada.

§ 3rd. Os empreendimentos e as atividades a serem implantados nas Áreas Especiais Rurais de Regularização Fundiária (AERRF), ou áreas de regularização fundiária no perímetro urbano estão sujeitas as disposições de licenciamento urbanística previstos nesta lei após o registro cartorário.

§ 4th. O licenciamento urbanístico deve viabilizar o empreendimento e resultar em soluções que visem ao máximo a superação e compensação dos impactos, sendo exigidas medidas de adequação de projeto, prevenção de riscos, mitigação e compensação de impactos nos termos desta Lei.

§ 5th. Fica dispensada a apresentação de licenciamento urbanístico os parcelamentos do solo para habitação social em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

§ 6th. Na hipótese de empreendimento ou atividade sujeita à exigência simultânea de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto de Circulação (EIC) ou Estudo de Impacto de Ruído (EIR), os processos de avaliação podem ser incorporados em um único documento, desde que seja contemplado o conteúdo mínimo dos instrumentos, citados nesta Lei.

§ 7th. O Estudo de Impacto Ambiental e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA substituem a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para licenciamento urbanístico, quando incorporarem seu conteúdo.

§ 8th. Para efeitos desta Lei, vizinhança é todo o conjunto de pessoas, edificações e atividades que possam ser afetadas diretamente pela realização da atividade ou empreendimento, positiva e negativamente.

§ 9th. As exigências de licenciamento urbanístico não se aplicam aos empreendimentos localizados nos Distritos Industriais instituídos por leis específicas e devidamente licenciados.

SEÇÃO II DA RESPONSABILIDADE PELO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Art. 186. Compete ao interessado público ou privado arcar com as despesas relativas:

- I. à elaboração e à apresentação do licenciamento urbanístico;
- II. ao cumprimento de exigências, a esclarecimentos e à complementação de informações no curso da análise técnica do licenciamento;
- III. à divulgação e à realização de audiências públicas quando necessárias;
- IV. à implementação das medidas de adequação de projeto ou edificação, prevenção, recuperação, mitigação e compensação de impactos e, quando necessário, do respectivo plano ou programa de monitoramento;
- V. ao cumprimento das condições e das medidas estabelecidas e ajustadas com o órgão responsável pelo planejamento urbano, meio ambiente e trânsito, quando necessárias.

Art. 187. As informações, os dados e os demais elementos apresentados no licenciamento são de responsabilidade da equipe técnica, do profissional que elaborou o estudo, do proprietário, posseiro e do interessado.

Parágrafo único: Os profissionais habilitados para elaborar e/ou coordenar uma

equipe de elaboração de estudos de licenciamento urbanístico são os biólogos, arquitetos e engenheiros civis, ambientais, engenheiros de tráfego ou mobilidade urbana e de segurança do trabalho, tendo como requisito possuir o registro profissional do seu Conselho de Classe.

Art. 188. O licenciamento urbanístico de dois ou mais empreendimentos e atividades pode ser elaborado coletivamente, desde que tecnicamente comprovada a viabilidade de análise junto ao órgão responsável pelo planejamento urbano, meio ambiente e trânsito.

SEÇÃO III DOS PROCEDIMENTOS

Art. 189. Os Termos de Referência (TR) são documentos oficiais que tem por objetivo indicar os elementos mínimos necessários para nortear a elaboração dos licenciamentos urbanísticos e estão dispostos nos seguintes anexos:

- I. Termo de Referência (TR) do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), disposto no Anexo 10;
- II. Termo de Referência (TR) do Estudo de Impacto de Circulação (EIC), disposto no Anexo 11;
- III. Termo de Referência (TR) do Estudo de Impacto de Ruído (EIR), disposto no Anexo 12;
- IV. Termo de Referência (TR) do Estudo Prévio de Impacto ao Patrimônio (EPIC), disposto no Anexo 13.

Art. 190. O licenciamento urbanístico deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, de forma a adequá-los às características urbanísticas, culturais, ambientais, sociais e econômicas do local, incluindo, no mínimo, a análise sobre:

- I. identificação dos profissionais responsáveis por sua elaboração e dos empreendedores;
- II. registro ou anotação de responsabilidade técnica RRT ou ART na entidade de classe profissional competente;
- III. caracterização da atividade ou do empreendimento proposto, inclusive as auxiliares e de apoio;
- IV. concepção arquitetônica do empreendimento, via maquete eletrônica que demonstre a implantação do empreendimento;
- V. parâmetros legais do empreendimento: macrozoneamento, macro áreas e zoneamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, coeficientes de aproveitamento e outros;
- VI. breve memorial descritivo, com informações do programa arquitetônico e/ou urbanístico, da operação do empreendimento, dos usuários e público-alvo;
- VII. informações físicas e cadastrais sobre o terreno onde se pretende instalar o empreendimento ou atividade em mapa ou croqui da localização, com breve caracterização do entorno, inclusive com fotos;
- VIII. localização, uso previsto, área e resumo das intervenções pretendidas;
- IX. caracterização do terreno, por meio de fotografias ou vista aérea;
- X. delimitação e caracterização da área de influência direta e indiretamente atingida pelo empreendimento ou pela atividade;
- XI. caracterização e análise da morfologia urbana da área do estudo com e sem a implantação do projeto e identificação dos impactos na fase de projeto, implantação e operação, nos seguintes aspectos:
 - a) o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;
 - b) as demandas futuras por serviços de saúde, educação cultura e lazer, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitária;
 - c) as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;
 - d) os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;
 - e) sistema de circulação e transporte, inclusive tráfego gerado, demanda por transporte público, acessibilidade, estacionamento de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de pessoas, em empreendimentos não passíveis;

- f) os efeitos do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, temperatura, evitando-se a formação de ilhas de calor, túneis de vento e sombreamento das construções vizinhas;
- XII. conclusão, de forma objetiva e de fácil compreensão, sobre as vantagens e desvantagens associadas à implantação do projeto, em confronto com o diagnóstico realizado sobre a área de intervenção e proximidades;
- XIII. medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação de impactos definidas nesta Lei em função dos efeitos dos impactos gerados e repercussões negativas definidas nesta Lei para adequar e viabilizar a inserção do empreendimento em harmonia com as condições do local pretendido e seu entorno, caso necessárias;
- XIV. custos, cronograma e responsáveis pela implantação, planos e programas de monitoramento das medidas propostas, quando houver.

Parágrafo único. Poderá ser exigida a complementação e a atualização dos estudos de que trata o caput, quando eles não forem suficientes para a avaliação dos impactos dos empreendimentos e das atividades.

SUBSEÇÃO II. DAS MEDIDAS DE ADEQUAÇÃO DE PROJETO, PREVENÇÃO, RECUPERAÇÃO, MITIGAÇÃO E COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA;

Art. 191. As medidas de adequação de projeto, prevenção, recuperação, mitigação de impactos e dos planos ou programas de monitoramento se aplicam aos empreendimentos passíveis de licenciamento urbanístico e devem ser definidas com fundamento nos seguintes princípios:

- I. distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- II. melhoria da qualidade de vida da população;
- III. garantia de implantação e funcionamento de infraestrutura urbana e equipamentos públicos comunitários adequados às necessidades da população.

Art. 192. Na hipótese de considerar o empreendimento ou a atividade viável com condicionantes de adequação, o órgão responsável pelo planejamento urbano, meio ambiente e trânsito deve exigir a adoção de instrumentos de política urbana, a adequação do projeto e as medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação necessárias para a implantação, em relação aos danos ou impactos na área de intervenção.

§ 1st. As medidas a que se refere o caput devem ser fixadas com fundamento nas repercussões negativas do empreendimento listadas no Quadro 4B que compõe o Anexo 8, no licenciamento urbanístico e nas contribuições oferecidas pela população, quando houver audiência pública e pelo órgão responsável pelo planejamento urbano, meio ambiente e trânsito, aplicadas de forma unitária ou cumulativa, devendo também:

- I. considerar o porte do empreendimento e ser proporcionais à gradação do dano ou impacto que vier a ser dimensionado;
- II. ser voltadas para eliminar ou mitigar conflitos com os usos já implantados;
- III. possibilitar a inserção harmônica do empreendimento em seu entorno;
- IV. preservar ou melhorar a qualidade de vida da população residente e usuária da área de intervenção e a qualidade ambiental urbana;
- V. ser custeadas pelo interessado diretamente ou mediante contraprestação remunerada dos custos dos serviços e das obras a serem executadas pelo Poder Público.

§ 2nd. Quando as medidas de que trata o caput forem implementadas de forma contínua, devem ser elaborados planos ou programas de monitoramento que especifiquem, no mínimo, a forma, a periodicidade e o prazo referente aos serviços.

§ 3rd. As medidas de que trata o caput são aplicadas cumulativamente com os instrumentos de outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso e com as previstas nesta Lei ou que instituir a operação urbana consorciada, quando for o caso.

Art. 193. As medidas de adequação do projeto de arquitetura ou urbanismo devem ser exigidas para ajustar o projeto ao meio ambiente urbano ou rural em que será inserido, de forma cumulativa ou não, por meio das seguintes ações:

- I. adequação dos parâmetros edifícios e urbanísticos;

- II. adaptação do sistema viário e da circulação de veículos e pedestres;
- III. medidas que visam ao conforto e à preservação ambiental.

Art. 194. As medidas de prevenção, recuperação e mitigação devem ser exigidas para adequar os impactos do empreendimento ou da atividade, ao meio ambiente urbano ou rural.

Art. 195. A concessão do Alvará de Localização e Funcionamento para as atividades passíveis de licenciamento urbanístico que tenham repercussões negativas será subsidiada por dados ambientais e urbanísticos e por informações técnicas prestadas pelo próprio interessado, contendo dados qualitativos e quantitativos referentes ao funcionamento da atividade.

Art. 196. As medidas de compensação devem ser exigidas por danos não recuperáveis ou mitigáveis com parâmetros ou valores fixados de modo proporcional ao grau do impacto provocado pela implantação do empreendimento ou pelo funcionamento da atividade.

§ 1st. As medidas de compensação podem contemplar, de forma cumulativa ou não, o custeio direto ou indireto das seguintes ações:

- I. implantação de paisagismo em área pública;
- II. doação da área do empreendimento para implantação de equipamento comunitário ou regional;
- III. preservação de bens de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- IV. qualificação, revitalização ou renovação de áreas comerciais e industriais em processo de decadência ou degradação;
- V. implantação, urbanização e requalificação de área pública;
- VI. implantação e manutenção de equipamento comunitário ou regional;
- VII. implantação e manutenção de mobiliário urbano;
- VIII. implantação de obras de arte e outros equipamentos urbanos;
- IX. implantação de obras e serviços para facilitar a circulação de pedestres, ciclistas e portadores de necessidades especiais;
- X. prestação de serviços ou execução de obras públicas em outros locais à serem definidos pelo poder executivo municipal, mediante termo de compromisso;
- XI. compensação pecuniária à ser destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNPLAN.

§ 2nd. Quando se tratar de licenciamento urbanístico do tipo Estudo de Impacto de Circulação (EIC), Estudo de Impacto de Ruído (EIR) e de Estudos Prévios de Impacto ao Patrimônio Histórico e Cultural (EPIC) deverão obedecer às medidas de adequação de projeto, prevenção, recuperação, mitigação e compensação específicas.

SUBSEÇÃO III. DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS;

Art. 197. O órgão competente analisará os requerimentos de licenciamento de projetos de construção e alvará de funcionamento de atividades, segundo os critérios:

- I. Definidos por esta Lei, e demais legislação urbanística do município;
- II. Atividades em uso não conforme;
- III. Que não obedeçam aos parâmetros de incomodidade ou a qualquer uma das condições de instalação constantes no Quadro 8 ou Quadro 8A do Anexo 9 desta lei;

Art. 198. Competem às secretarias responsáveis pelas análises:

- I. verificar a conformidade do licenciamento urbanístico com os requisitos exigidos para sua elaboração;
- II. examinar a consistência técnica;
- III. solicitar esclarecimentos e complementação das informações apresentadas;
- IV. recomendar ou exigir ajustes;
- V. acompanhar a audiência pública, quando solicitada pela população;
- VI. recomendar a dispensa de elaboração de licenciamento urbanístico complementares quando for julgado que todos os elementos necessários estão contemplados em estudos existentes;
- VII. emitir parecer sobre o licenciamento urbanístico do projeto submetido à sua consideração, recomendando o aceite ou a rejeição do documento pela autoridade

competente, de modo parcial ou total;

- VIII. emitir recomendações acerca da adequação do projeto e das medidas de prevenção, recuperação, mitigação ou compensação a serem adotadas, quando for o caso;
- IX. manifestar-se quanto à prorrogação da validade do atestado de viabilidade;
- X. manifestar-se quanto aos recursos;
- XI. realizar outras atribuições definidas no regulamento desta Lei.

§ 1st. As análises pelas secretarias competentes podem ser acrescidas de membros e órgãos, entidades e concessionárias, respeitadas suas respectivas competências, conforme o conteúdo a ser abordado no licenciamento urbanístico.

§ 2nd. As secretarias responsáveis pelas análises são solidárias na aprovação final do projeto.

§ 3rd. Para atividades industriais de Nível de Risco III ou "alto risco" no caso da apresentação de declaração do interessado prestando esclarecimentos que as atividades industriais não causam impactos, poderá ser dispensado a apresentação do licenciamento urbanístico do tipo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudos de Impacto de Circulação (EIC), Estudo de Impacto de Ruído (EIR) e Estudo de Impacto ao Patrimônio Cultural (EPIC), pelo órgão competente mediante justificativa fundamentada;

Art. 199. O interessado tem o prazo de 90 (noventa) dias, contados do comunicado quanto à exigência do licenciamento urbanístico, para apresentar os estudos mencionados no Art. 184, podendo esse prazo ser prorrogado por igual período, a critério do órgão responsável pelo planejamento urbano, meio ambiente e trânsito.

Parágrafo único. Caso o interessado não apresente o estudo para o licenciamento urbanístico no prazo de que trata o caput deste artigo o processo poderá ser arquivado e tomadas as medidas administrativas cabíveis.

Art. 200. O prazo para análise dos estudos mencionados no Art. 184 para o licenciamento urbanístico pela secretaria responsável é de até 30 (trinta dias) corridos, contados do recebimento do estudo, e pode ser prorrogado por igual período mediante justificativa.

§ 1st. Caso o estudo para o licenciamento urbanístico não seja apresentado nos termos exigidos no Termo de Referência, deve ser exigida sua complementação em até 30 (trinta dias) corridos e reiniciada a contagem do prazo de que trata o caput.

§ 2nd. Caso o interessado não apresente a complementação exigida no prazo de que trata o §1º deste artigo o processo deverá ser arquivado.

Art. 201. Os órgãos responsáveis pelo planejamento urbano, meio ambiente e trânsito deve garantir a participação da comunidade, quando solicitada por alguma das partes interessadas no processo ou que a secretaria responsável julgar necessária no processo de apreciação de estudo para o licenciamento urbanístico.

Art. 202. As sugestões e propostas advindas da audiência pública devem ser avaliadas pelas secretarias responsáveis e subsidiar a tomada de decisão final quanto à implementação da atividade ou do empreendimento objeto do estudo para o licenciamento urbanístico e à definição das medidas e dos ajustes necessários.

Art. 203. As secretarias responsáveis devem emitir parecer final com pronunciamento sobre a viabilidade ou a inviabilidade das atividades ou do empreendimento, no prazo máximo definido no Art. 200, observadas as condicionantes do Art. 192.

Parágrafo único. O parecer final deve ser encaminhado para aprovação prévia do conselho municipal competente;

Art. 204. O conselho municipal competente deve posicionar-se, em até 30 (trinta) dias, sobre a conveniência da implantação, da construção, da ampliação ou do funcionamento de empreendimentos e atividades e dar conhecimento ao interessado da decisão final.

§ 1st. O interessado pode interpor recurso à decisão final, nos termos da legislação específica do conselho municipal competente em até 30 (trinta) dias;

§ 2nd. Se o interessado, expressamente, desistir de interpor recurso no prazo previsto em lei, o órgão responsável deve dar sequência aos procedimentos administrativos;

§ 3rd. Nos casos em que houver necessidade de medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação de impactos, deve ser firmado termo de compromisso entre o interessado e o Município de Pouso Alegre;

§ 4th. A lavratura e a assinatura do termo de compromisso devem ser providenciadas pelo

responsável pelo empreendimento previamente à deliberação do conselho municipal.

Art. 205. A decisão final, o extrato do atestado de viabilidade e o termo de compromisso devem ser publicados no Portal da Transparência do Município, quando for o caso.

Art. 206. O atestado de viabilidade tem validade de 2 (dois) anos para início da implantação, contados do ato administrativo de aprovação.

§ 1st. No caso de parcelamento do solo e/ou conjunto residencial, o atestado de viabilidade tem validade de 4 (quatro) anos.

§ 2nd. O prazo de validade pode ser prorrogado por até 2 (dois) anos, a critério do órgão responsável pelo planejamento urbano, meio ambiente e trânsito, mediante solicitação fundamentada do interessado.

§ 3rd. Pode ser exigida a atualização de dados ou informações do estudo para licenciamento urbanístico aprovado para prorrogação de validade.

Art. 207. Após o ato administrativo de avaliação dos estudos de licenciamento urbanístico, o processo deve ser encaminhado aos interessados para ciência e demais providências.

§ 1st. A aprovação e o licenciamento devem respeitar as disposições contidas no atestado de viabilidade e no termo de compromisso.

§ 2nd. Os órgãos, as entidades ou as concessionárias devem ser comunicados quanto à aprovação ou ao licenciamento do empreendimento ou da atividade para conhecimento e acompanhamento da implementação das medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação, conforme as respectivas competências.

§ 3rd. Devem constar nos documentos de aprovação de projeto e de licenciamento todas as disposições do atestado de viabilidade e do termo de compromisso, quando houver.

Art. 208. A emissão do habite-se ou da licença de funcionamento fica condicionada à declaração dos órgãos competentes de que foram implementadas todas as medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação.

§ 1st. Excetuam-se do caput as medidas de caráter contínuo.

§ 2nd. No caso de medidas de caráter contínuo em que o cronograma exceda a data de emissão da carta de habite-se ou da licença de funcionamento, os órgãos, entidades ou concessionárias devem indicar executor para acompanhar o cumprimento do termo de compromisso conforme as respectivas competências.

§ 3rd. O descumprimento das medidas indicadas no § 2º tem efeito de cassação de habite-se e suspensão da licença de funcionamento, sem prejuízo das demais sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

SUBSEÇÃO IV. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 209. Considera-se infração toda ação ou omissão que importe na inobservância dos preceitos desta Lei ou de seu regulamento, especialmente:

- I. apresentar projeto, plano, estudo, memorial descritivo ou outro documento ou informação que induza o agente público a erro de análise sobre a necessidade de exigência ou dispensa de licenciamento urbanístico;
- II. apresentar dados, informações e levantamentos incorretos no licenciamento urbanístico;
- III. omitir dados, informações e levantamentos no licenciamento urbanístico de forma culposa ou dolosa;
- IV. descumprir medidas de prevenção, recuperação, mitigação ou compensação, recomendações e condicionantes para implantação das atividades e dos empreendimentos objeto de licenciamento urbanístico;
- V. Descumprir medidas previstas para a redução de ruídos;

Parágrafo único. O infrator é obrigado a indenizar e reparar os danos causados a terceiros, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis na ocorrência das infrações previstas neste artigo.

Art. 210. Sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis, as infrações às normas indicadas no Art. 209 devem ser submetidas, isolada ou cumulativamente, às

seguintes sanções:

- I. advertência;
- II. multa;
- III. perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais concedidos por órgão ou entidade do Município de Pouso Alegre;
- IV. cassação das licenças e alvarás municipais;

§ 1st. A notificação deve indicar o prazo para regularização da situação, sob pena das sanções previstas no "caput" deste artigo.

§ 2nd. As sanções previstas nos incisos I e II devem ser aplicadas pela fiscalização dos órgãos competentes.

§ 3rd. As sanções previstas nos incisos III e IV devem ser aplicadas por meio de ato declaratório de perda, restrição, suspensão e cassação pela autoridade administrativa que concedeu os benefícios, mediante comunicação do órgão responsável pela fiscalização.

Art. 211. As multas pelas infrações previstas nesta Lei devem ser aplicadas ao proprietário do empreendimento ou estabelecimento quando os termos da advertência não forem atendidos no prazo estipulado.

§ 1st. As multas devem ser aplicadas de acordo com a gravidade da infração e conforme a área do empreendimento a ser regulamentada por decreto específico.

§ 2nd. As multas aplicadas aos empreendimentos de parcelamento do solo, devem ser calculadas com base nos valores definidos por decreto específico, multiplicados pelo índice "k", referente à área da poligonal do empreendimento objeto da infração, de acordo com os seguintes valores:

- I. até vinte hectares: k=1;
- II. acima de vinte hectares e até quarenta hectares: k=2;
- III. acima de quarenta hectares e até sessenta hectares: k=3;
- IV. acima de sessenta hectares: k=4.

§ 3rd. As multas devem ser aplicadas em dobro e de forma cumulativa, se ocorrer má-fé, dolo, reincidência ou infração continuada.

§ 4th. Considera-se infração continuada a manutenção do fato ou da omissão após 60 (sessenta) dias da aplicação da multa anterior.

§ 5th. No caso de infração continuada, a multa deve ser aplicada em dobro até cessar a infração.

§ 6th. Considera-se reincidente o infrator autuado mais de uma vez no período de doze meses, pela mesma infração, após o julgamento definitivo do auto de infração originário.

§ 7th. Ao responsável técnico pela obra ou pela elaboração do licenciamento urbanístico, a multa, quando cabível, corresponde a cinquenta por cento do valor aplicado como multa ao proprietário.

§ 8th. Não se aplica a multa prevista no § 7º quando o responsável técnico comunicar previamente a irregularidade à autoridade competente.

Art. 212. As multas devem ser recolhidas em parcela única diretamente na conta do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Pouso Alegre – FUNPLAN.

SUBSEÇÃO V. DAS TAXAS PARA O LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Art. 213. Fica criada a taxa de análise de Estudos para o Licenciamento Urbanístico constituindo como fato gerador a prestação de serviço de exame do estudo, sem prejuízo dos valores correspondentes a outros procedimentos.

§ 1st. O valor-base para a análise de todos os Estudos de Licenciamento Urbanístico é de 100 UFM.

§ 2nd. A taxa de análise deve ser paga antecipadamente à prática de qualquer ato ou atividade sujeita à sua incidência.

§ 3rd. O valor-base para cada reanálise é de 50 UFM dos Estudos de Licenciamento Urbanístico.

§ 4th. Nos casos de parcelamento do solo a taxa de análise de Estudos de Licenciamento Urbanístico tem por base o valor definido no § 1st, multiplicado pelo índice "y", referente à área da poligonal do empreendimento, consideradas as seguintes faixas de cobrança:

- I. até dez hectares: $y=2$;
- II. acima de dez hectares e até vinte hectares: $y=3$;
- III. acima de vinte hectares e até trinta hectares: $y=4$;
- IV. acima de trinta hectares e até quarenta hectares: $y=5$;
- V. acima de quarenta hectares e até cinquenta hectares: $y=6$;
- VI. acima de cinquenta hectares e até sessenta hectares: $y=7$;
- VII. acima de sessenta hectares: $y=8$.

§ 5th. Nos casos de empreendimentos residenciais e não residenciais a taxa de análise deve ser cobrada tomando-se por base o valor definido no caput multiplicado pelo índice "y" referente à área de construção pretendida para os empreendimentos, consideradas as seguintes faixas de cobrança:

- I. até cinco mil metros quadrados: $y=1$;
- II. acima de cinco mil e até dez mil metros quadrados: $y=2$;
- III. acima de dez mil e até quinze mil metros quadrados: $y=3$;
- IV. acima de quinze mil e até vinte mil metros quadrados: $y=4$;
- V. acima de vinte mil e até quarenta mil metros quadrados: $y=5$;
- VI. acima de quarenta mil metros quadrados: $y=6$.

§ 6th. Ficam isentos da cobrança de taxa os empreendimentos de habitação de interesse social localizados em ZEIS;

Art. 214. A taxa de análise do estudo para licenciamentos urbanísticos inclui a visita a campo, a análise do estudo, a emissão de pareceres e relatórios e a listagem de exigências.

Art. 215. A taxa de análise de Estudos para o Licenciamento Urbanístico deve ser recolhidas em parcela única diretamente no caixa único do município.

SEÇÃO IV DOS ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Art. 216. O EIV constitui instrumento de planejamento, controle urbano e subsídio à decisão do Poder Público para aprovação de projeto, emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicos ou privados, em área urbana ou rural, que possam colocar em risco a qualidade de vida da população, a ordenação urbanística do solo e o meio ambiente, causar-lhes dano ou exercer impacto sobre eles.

Art. 217. São objetivos da aplicação do EIV:

- I. abordar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente ou usuária da área de estudo e suas proximidades;
- II. assegurar o respeito ao interesse coletivo quanto aos limites do parcelamento, do uso, da ocupação do solo e do desenvolvimento econômico para garantir o direito à qualidade de vida e ao bem-estar da população;
- III. identificar, qualificar, estimar, analisar e prever a presença de impacto ou risco de dano que possa ser causado pela implantação de empreendimento ou atividade;
- IV. proteger e valorizar a paisagem urbana e o patrimônio cultural e ambiental;
- V. possibilitar a inserção harmônica do empreendimento ou da atividade no seu entorno, de modo a promover a sustentabilidade e o desenvolvimento econômico, preservando os interesses gerais e coletivos;
- VI. definir medidas para prevenir, eliminar, minimizar e compensar os efeitos adversos de empreendimento ou atividade com risco à saúde, à segurança e ao bem-estar da população;
- VII. assegurar a democratização dos processos decisórios por meio da participação da população na avaliação da viabilidade dos empreendimentos ou atividades sujeitos a EIV;
- VIII. garantir a publicidade dos documentos e das informações decorrentes do EIV;
- IX. garantir a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização;
- X. garantir a inserção de empreendimento e atividade com previsão de infraestrutura adequada;
- XI. respeitar os princípios e as diretrizes estabelecidos na Constituição Federal, na Lei Orgânica do Município de Pouso Alegre, no Estatuto das Cidades, nesta lei, na legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo e nas demais legislações afetas à matéria;

SEÇÃO V DOS ESTUDOS DE IMPACTO DE CIRCULAÇÃO (EIC)

Art. 218. O município, deverá exigir Estudo de Impacto de Circulação (EIC) para as atividades e empreendimentos não residenciais (nR) listados no Quadro 4B que compõem o Anexo 8 como passíveis de licenciamento urbanístico do tipo EIC e para os seguintes empreendimentos residenciais (R) ou mistos (M):

- I. Parcelamentos do solo, definidos pela legislação específica, exceto desdobro, desmembramento e união ou remembramento de lotes;
- II. Conjuntos habitacionais definidos nesta lei.

Art. 219. No caso de empreendimentos onde só haja a necessidade de licenciamento urbanístico do tipo EIC o órgão de trânsito municipal fará a análise dos documentos.

§ 1st. Fica estabelecido o prazo de 30 dias corridos para a análise do Estudo de Impacto de Circulação (EIC) pelos órgãos competentes.

§ 2nd. As exigências de complementação oriundas da análise do estudo devem ser comunicadas pelo órgão executivo de trânsito ao empreendedor de uma única vez, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos.

§ 3rd. As exigências do órgão executivo de trânsito interrompem a contagem do prazo de análise do projeto, que reiniciará após o atendimento integral por parte do empreendedor.

Art. 220. O Estudo de Impacto de Circulação (EIC), deverá contemplar os impactos e repercussões negativas atribuídas, bem como as medidas previstas nesta Lei para o empreendimento, com a descrição de suas características físicas e operacionais, conforme definido no Termo de Referência para elaboração do EIC disposto no Anexo 11, incluindo, no mínimo, a análise sobre;

- I. Caracterização do empreendimento
- II. Projeto Arquitetônico cotado e memorial descritivo do projeto arquitetônico
- III. Definição e apresentação da delimitação em mapa da área de influência direta (AID) e área de influência indireta (AII) em relação ao impacto gerado pelo empreendimento na infraestrutura de mobilidade urbana;
- IV. Caracterização das condições físico-operacionais do sistema viário na área de influência.
- V. Caracterização das condições de oferta dos serviços de transporte coletivo público e do transporte ativo na área de influência;
- VI. Impactos decorrentes da implantação do empreendimento, a saber:
 - a) Impacto na capacidade viária
 - b) Impacto nos serviços de transporte
 - c) Impacto na circulação de pedestres
- VII. Além das medidas previstas nesta Lei poderão ser exigidas as seguintes medidas mitigatórias e compensatórias referentes ao impacto de circulação:

- a) Medidas externas ao empreendimento;
- b) Medidas internas ao empreendimento;
- c) Cronograma de implantação das medidas mitigadoras e/ou compensatórias

§ 4th. O EIC deverá apresentar as medidas de mitigação e compensação internas e externas que deverão ser implementadas pelo empreendedor.

§ 5th. As medidas de compensação dos impactos externos ao empreendimento, são:

- I. elaboração e implantação de plano de circulação;
- II. implantação de novas vias;
- III. alargamento de vias existentes;
- IV. implantação de obras-de-arte especiais, tidas como aquelas empregadas em viadutos, trincheiras, passarelas;
- V. implantação de alterações geométricas em vias públicas;
- VI. implantação de sinalização viária e semaforica;
- VII. tratamento viário para facilitar a circulação de pedestres, ciclistas e portadores de deficiência física;
- VIII. adequação dos serviços e/ou infraestrutura do transporte coletivo;
- IX. adequação dos serviços e/ou infraestrutura do transporte por táxi;

- X. medidas especiais para prevenção de acidentes de trânsito;
- XI. ações complementares de natureza operacional, educativa e de divulgação ou de monitoramento do tráfego;
- XII. Outras medidas compensatórias, conforme o caso.

§ 6th. As medidas compensatórias internas dizem respeito ao interior do empreendimento, e deverão ser tomadas com a finalidade de adequar os acessos e vias de circulação interna com o sistema viário municipal, devendo-se adotar, entre outras, as seguintes medidas:

- I. mapeamento da oferta e demanda de vagas para estacionamento e atividades de carga e descarga de veículos;
- II. adequação dos acessos de veículos e pedestres;
- III. aumento e redistribuição de vagas de estacionamento;
- IV. redimensionamento e redistribuição de áreas de carga e descarga e docas;
- V. redimensionamento e mudanças de localização de áreas de embarque e desembarque de veículos privados;
- VI. faixa de acumulação e respectivos bloqueios, a exemplo de cancelas e guaritas;
- VII. adequação de acessos específicos para veículos de emergência e de serviços;
- VIII. medidas para a garantia de acessibilidade aos portadores de deficiência física.

SEÇÃO VI DO ESTUDO DE IMPACTO DE RUÍDO (EIR)

Art. 221. É proibido perturbar o sossego e o bem-estar público com ruídos, vibrações, sons excessivos ou incômodos de qualquer natureza, produzidos por qualquer forma ou que contrariem os níveis máximos de intensidade fixados por esta Lei.

Parágrafo único. Esta seção revisa a Lei Municipal nº 3527 de 2 de dezembro de 1998 e demais disposições e normas contrárias.

Art. 222. Para efeito de regramento geral os ruídos e vibrações serão consideradas prejudiciais quando ocasionarem ou puderem ocasionar danos à saúde, ao bem-estar público, danos materiais ou quando ultrapassarem os critérios gerais estabelecidos por macroárea no Quadro 7 do Anexo 9, desta lei.

Art. 223. Fica condicionada à prévia apresentação de Estudo de Impacto Ruído (EIR), de acordo com o termo de referência disposto no Anexo 12, para a emissão da Autorização Especial de Utilização Sonora (AEUS) emitida pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, nos seguintes casos:

- I. Empreendimento cuja atividade principal configure a realização de eventos, shows, concertos, apresentações e quaisquer outros equipamentos de fim cultural, comemorativo ou recreativo, que utilizem equipamentos emissores de som e ruído;
- II. os estabelecimentos privados de entretenimento que produzam música ao vivo, som ambiente e som mecânico.
- III. Serviços de construção civil realizados excepcionalmente no horário noturno e aos finais de semana e feriados;

§ 1st. Os estabelecimentos deverão ter competente adaptação técnica de acústica, de modo a evitar a propagação de som ao exterior em índices acima dos definidos nesta Lei, bem como a perturbação do sossego público.

§ 2nd. A Autorização Especial de Utilização Sonora (AEUS) terá validade de até 5 (cinco) anos, cuja renovação dependerá da manutenção das condições acústicas.

§ 3rd. A qualquer momento, em razão da comprovação de perturbação do sossego público, a autorização objeto deste artigo poderá ser suspensa, sem prejuízo de outras sanções em processo administrativo contencioso a que se permitirá ampla defesa.

§ 4th. Caso haja recorrência da infração, a ser deliberada pelo COMDU, a autorização objeto deste artigo poderá ser revogada.

§ 5th. Os procedimentos de análise e aprovação do Estudo de Impacto de Ruído (EIR) deverão seguir os procedimentos para os demais licenciamentos urbanísticos desta lei.

Art. 224. As definições terminológicas, as atividades de ensaio, calibração e medição de nível de pressão sonora, bem como os estudos de impacto sonoro obedecerão às normas técnicas federais e aos procedimentos publicados no âmbito do Sistema Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (SINMETRO).

Art. 225. Para fins de aplicação desta lei, ficam definidos como horário diurno, o período compreendido entre 6h e 18h (seis e vinte e dezoito horas), e noturno o período compreendido entre 22h e 6h (vinte e duas a seis horas).

Parágrafo único. Para efeito de avaliação e laudo de ruído, fica definido o horário vespertino, compreendido entre 18h e 22h (dezoito e vinte e duas horas), que se encaixa no período diurno.

Art. 226. O nível máximo de som permitido às máquinas, motores, compressores e geradores estacionários é de 55 dB(A) (cinquenta e cinco decibéis medidos na escala de compensação A) no período das 7h às 19h (sete às dezenove horas) e de 50 dB(A) (cinquenta decibéis medidos na escala de compensação A) no período das 19h às 7h (dezenove às sete horas), em quaisquer pontos a partir dos limites do imóvel onde se encontrar a fonte emissora ou no ponto de maior nível de intensidade no recinto receptor.

Parágrafo único. Para aplicação do disposto no caput deste artigo às indústrias instaladas no Município de Pouso Alegre, deverá ser observado o nível máximo de 70 dB(A) (setenta decibéis medidos na escala de compensação A) no período das 7h (sete horas) às 18h (dezoito horas) e de 60 dB(A) (sessenta decibéis medidos na escala de compensação A) no período das 18h (dezoito horas) às 7h (sete horas), em quaisquer pontos a partir dos limites do imóvel onde se encontrar a fonte emissora ou no ponto de maior nível de intensidade no recinto receptor.

Art. 227. O nível máximo de som permitido a alto-falantes, rádios, televisores, orquestras, instrumentos sonoros isolados, bandas, aparelhos ou utensílios sonoros de qualquer natureza usados em residências, estabelecimentos comerciais e de diversões públicas, festivais esportivos, comemorações e atividades congêneres é de 70dB(A) (setenta decibéis na escala de compensação A) no período diurno, e de 60dB(A) (sessenta decibéis na escala de compensação A), no período noturno, medidos do imóvel residencial ou comercial localizado mais próximo dos limites do local onde se encontrar a fonte emissora.

§ 1st. Para medições realizadas dentro do imóvel onde se dá o incômodo, o nível máximo permitido é de 55dB(A) (cinquenta e cinco decibéis na escala de compensação A) em qualquer horário.

§ 2nd. O profissional competente realizará 03 (três) aferições com intervalos de dois minutos, mediante apresentação do decibelímetro com impressão do comprovante de calibração, para atestar os níveis de som e ruídos de que trata o caput deste artigo.

§ 3rd. Aplicam-se aos templos religiosos o disposto neste artigo.

Art. 228. O nível máximo de som permitido para alarmes ou sinais acústicos de alerta não pode ser superior a 85dB(A) (oitenta e cinco decibéis na curva de compensação A), medidos no logradouro a 2,00m (dois metros) de distância da fonte ou do limite da propriedade ou estabelecimento onde se encontra instalado o equipamento, além de não poder se prolongar por tempo superior a 10 (dez) minutos.

Parágrafo único. Para medições realizadas dentro do limite do imóvel onde se dá o incômodo, o nível máximo permitido é de 55dB(A) (cinquenta e cinco decibéis na escala de compensação A) em qualquer horário.

Art. 229. Consideram-se prejudiciais à saúde, à segurança e ao sossego público, para os fins do objetivo desta Lei, os sons e ruídos que:

- I. atinjam, no ambiente exterior dos limites do recinto em que têm origem, nível de som ou ruído demais de 10dB(A) (dez decibéis na escala de compensação A), acima do ruído ambiente medido no local, quando o estabelecimento não está funcionando;
- II. atinjam no ambiente exterior do recinto em que tem origem mais de 70 dB(A) (setenta decibéis na escala de compensação A) durante o dia e 60 dB(A) (sessenta decibéis na escala de compensação A) durante a noite, independentemente do ruído ambiente ou ruído de fundo;

Art. 230. As medições sonoras especificadas neste Plano Diretor devem ser efetivadas em Nível de Pressão Sonora Equivalente (LEQ), nas escalas de compensação indicadas.

Art. 231. Quando da realização de eventos que utilizem equipamentos sonoros, tais como carnaval, pré-carnaval, festejos juninos, festejos de final de ano, festivais e similares, os responsáveis pela organização do evento estão obrigados a acordarem, previamente com o órgão público responsável quanto aos limites de emissão de sons e propiciarem os

equipamentos necessários para a fiscalização municipal realizar o monitoramento online do evento.

Art. 232. O nível de ruído provocado por máquinas e aparelhos utilizados nos serviços de construção civil, devidamente licenciados, deverá atender aos limites máximos e parâmetros estabelecidos nas Normas Técnicas e legislação específica:

- I. o nível de ruído provocado por máquinas e aparelhos utilizados nos serviços de construção civil, devidamente licenciados proveniente de atividades não confináveis, não poderá ultrapassar 85dB(A) (oitenta e cinco decibéis na escala de compensação A), no horário compreendido entre 7h e 19h (sete e dezenove horas);
- II. as atividades passíveis de confinamento, são aquelas em que os equipamentos utilizados produzem níveis de ruído a partir de 90 dB(A) (noventa decibéis na escala de compensação A);
- III. para serviços realizados excepcionalmente no período noturno, domingos e feriados, o Município disciplinará o horário de funcionamento das construções, condicionando a admissão de obras de construção civil nestes períodos, desde que satisfeitas as seguintes condições:
 - a) obtenção de Autorização Especial de Utilização Sonora (AEUS), com discriminação de horários e tipos de serviços que poderão ser executados, sendo fixados os seguintes horários:
 1. durante a semana, para o período noturno até às 22h (vinte duas horas);
 2. domingos e feriados, de 8h às 17h (oito às dezessete horas).
 - b) o nível máximo de ruído não poderá ultrapassar 55dB(A)(cinquenta e cinco decibéis na escala de compensação A), dentro do imóvel onde se dá o incômodo.

Parágrafo único. Excetuam-se destas restrições as obras e os serviços urgentes e inadiáveis decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, acidentes graves ou perigo iminente à vida, à segurança e ao bem-estar da comunidade, bem como o restabelecimento de serviços públicos essenciais, tais como energia elétrica, telefone, água, esgoto e sistema viário.

Art. 233. Os ruídos provocados por fontes não mecânicas não previstas nesta lei, que ensejem reclamações ou denúncias, somente serão verificados se as mesmas tiverem origem judicial, devendo os procedimentos técnicos levar em conta as medições com a fonte ativa e inativa, de forma a configurar ou não o incômodo ou perturbação ao sossego, resultando assim em um relatório em resposta à solicitação.

§ 1st. Consideram-se prejudiciais à saúde, à segurança e ao sossego público, para os fins deste artigo, os sons e ruídos provocados por outras fontes não mecânicas e não previstas nesta Lei que atinjam, no ambiente exterior dos limites do recinto em que têm origem, nível de som ou ruído de mais de 10dB(A) (dez decibéis na escala de compensação A), acima do ruído ambiente medido no local.

§ 2nd. O relatório técnico de que trata o caput poderá ser disponibilizado ao reclamante, para fins de procedimentos judiciais cabíveis.

§ 3rd. Sendo o local onde se localiza a fonte dos ruídos uma atividade comercial, verificar-se-á a aplicação legal desta lei e demais dispositivos legais aplicáveis.

§ 4th. Sendo onde se localiza a fonte dos ruídos um estabelecimento de atividade não residencial, serão aplicados os mesmos procedimentos cabíveis tratados neste artigo e demais dispositivos legais aplicáveis.

Art. 234. Excepcionam-se, para os efeitos desta Lei, os sons produzidos por:

- I. aparelhos sonorizadores, carros de som e similares usados nas manifestações coletivas desde que não ultrapassem a 80 dB(A) (oitenta decibéis na escala de compensação A), medidos a 7 (sete) metros da fonte, que ocorram somente no período das 8h às 20h e sejam comunicadas oficialmente aos órgãos competentes;
- II. fanfarras ou bandas de música em procissão, cortejos ou desfiles cívicos ou atividades escolares, sem equipamentos de amplificação;
- III. sirenes ou aparelhos de sinalização sonora utilizados por ambulâncias, carros de bombeiros ou viaturas policiais;

- IV. explosivos utilizados nas demolições, desde que detonados no período diurno e previamente autorizados pelo órgão de controle ambiental do Município;
- V. vozes ou aparelhos amplificados usado na propaganda eleitoral de acordo com a legislação própria;
- VI. manifestações em recintos destinados à prática de esportes, com horário previamente licenciado, dispensadas de quaisquer formalidades, as que ocorrem em estabelecimentos educacionais, que, no entanto, devem fazer a devida comunicação ao órgão competente;

SEÇÃO VII DOS ESTUDOS PRÉVIOS DE IMPACTO AO PATRIMÔNIO CULTURAL (EPIC)

Art. 235. A aprovação de projetos, emissão de alvará para construção ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicas ou privadas, passíveis de licenciamento urbanístico através de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e inseridas em área de ZEPEC 1 ficam condicionadas à contemplar os requisitos de Estudo Prévio de Impacto Cultural (EPIC), sendo apresentado para análise e aprovação do mesmo junto ao Conselho Municipal de Políticas Culturais e Patrimoniais.

§ 1st. os procedimentos para análise obedecerão às seguintes etapas definidas no Art. 197 desta Lei.

§ 2nd. Ficam também sujeitos à elaboração do EPIC os empreendimentos, obras e projetos, de qualquer porte ou potencial, cuja área de influência englobe, no todo ou em parte as áreas de influência definidas nos inventários de tombamento dos imóveis.

§ 3rd. A renovação de licença e alvarás de funcionamento dos empreendimentos, instalados em ZEPEC 1 anteriormente a promulgação deste plano diretor ficam condicionados à elaboração do EPIC e aprovação junto ao Conselho Municipal de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre.

Art. 236. São diretrizes para elaboração do Estudo Prévio de Impacto Cultural (EPIC):

- I. Prioridade para ações de prevenção do dano;
- II. Conservação *in situ* do patrimônio cultural, sempre que indicado;
- III. Natureza finita e não renovável dos bens culturais;
- IV. Ampla publicidade dos bens que constituem o patrimônio cultural e dos conhecimentos produzidos no âmbito da elaboração e aprovação do EPIC;
- V. Educação patrimonial, incluindo socialização dos conhecimentos produzidos no âmbito da elaboração do EPIC;
- VI. Natureza difusa do patrimônio cultural;
- VII. Efetivo cumprimento das medidas de prevenção, mitigação e compensação;

Art. 237. O conteúdo do Estudo Prévio de Impacto Cultural (EPIC) deve abordar, pelo menos, os seguintes aspectos:

- I. Caracterização do empreendimento, obra ou projeto, considerando sua localização e concepção, atestando a viabilidade e estabelecendo, quando necessário, os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação, no que tange ao patrimônio cultural, contemplando:
 - a) Croqui, com a altura e a ocupação da obra a ser executada, no caso de não ter o projeto concluído;
 - b) Projeto da obra;
- II. Definição e diagnóstico da Área Diretamente Afetada (ADA), bem como da Área de Influência Direta (AID) e da Área de Influência Indireta (AII);
- III. Demonstração da compatibilidade do empreendimento, obra ou projeto com a legislação federal, estadual e municipal no que tange ao patrimônio cultural;
- IV. Identificação dos impactos no patrimônio cultural localizado na Área Diretamente Afetada (ADA), na Área de Influência Direta (AID) e na Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento, obra ou projeto que podem decorrer das ações de implantação ou operação, contemplando, apenas no caso de novas obras ou de reforma com ampliação:
 - a) Laudo de vistoria do bem tombado antes da execução da obra;
 - b) Laudo de impacto visual da obra em relação ao bem tombado;
 - c) Foto aérea com inserção do projeto da obra contendo vários ângulos de

visão;

- d) Laudo com informações da fundação, estaqueamento e maquinário com todas as suas características, ou seja, tipo de vibração, intensidade e possíveis impactos aos prédios tombados vizinhos.

- V. Elaboração de programa de proteção do patrimônio cultural afetado, que deverá incluir, obrigatoriamente, medidas de prevenção, mitigação e compensação, e projeto de educação patrimonial, e respectivos cronogramas de execução e monitoramento;
- VI. Indicação dos responsáveis técnicos pelos estudos com anotação ou registro de responsabilidade técnica nos termos desta Lei.

§ 4th. A análise do EPIC pela Secretaria de Planejamento Urbano e aprovação ou não pelo Conselho Municipal de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre devem ser concluídas no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da entrega ao órgão competente, podendo tal prazo ser prorrogado por igual período mediante decisão fundamentada.

Art. 238. O procedimento para análise do Estudo Prévio de Impacto Cultural (EPIC) obedecerá aos procedimentos para análise obedecerão às seguintes etapas definidas no Art. 197 desta Lei.

§ 1st. O Conselho Municipal de Políticas Culturais e Patrimoniais poderá solicitar documentação e estudos complementares.

§ 2nd. Após a análise da documentação protocolada, o parecer expedido pelo Conselho Municipal de Políticas Culturais e Patrimoniais poderá: aprovar integralmente o empreendimento e os programas afeitos ao Patrimônio Cultural; aprovar parcialmente o empreendimento e propor medidas condicionantes ou indeferir o empreendimento, obra ou projeto.

§ 3rd. O parecer poderá indicar condicionantes, medidas mitigatórias, compensatórias ou adequação de projeto.

§ 4th. O parecer poderá indicar o interesse no inventário, tombamento e registro de patrimônio cultural identificado pelo EPIC.

Art. 239. O atendimento às condicionantes deverá ser incorporado ao Programa de Proteção do Patrimônio Cultural contendo medidas de prevenção, mitigação, correção, adequação, compensação e projeto de educação patrimonial, com os respectivos cronogramas de execução e monitoramento.

§ 1st. O cumprimento das condicionantes deverá ser comprovado por meio de relatórios de monitoramento de execução das ações do Programa de Proteção do Patrimônio Cultural.

§ 2nd. A suspensão do atendimento das condicionantes significará a suspensão da aprovação do EPIC.

Art. 240. O Conselho Municipal de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre poderá modificar as condicionantes e as medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar uma aprovação expedida, quando ocorrer:

- I. Violação, inadequação ou descumprimento de quaisquer condicionantes ou normas legais;
- II. Omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a expedição da licença;
- III. Superveniência de graves riscos ao patrimônio cultural.

Art. 241. O empreendedor e os profissionais que subscrevem o Estudo Prévio de Impacto Cultural (EPIC) são responsáveis pelas informações apresentadas, sujeitando-se às sanções administrativas, civis e penais.

TÍTULO IV. DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E SISTEMAS SETORIAIS

CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 242. As políticas públicas e sistemas setoriais que integram a Política de Desenvolvimento Urbano de Pouso Alegre, e definem as ações, diretrizes e estratégias que devem ser implementadas pelo Executivo para cumprir os objetivos definidos neste Plano Diretor estão dispostas no Anexo 15 que compõem esta lei.

Parágrafo único. As políticas e os sistemas setoriais abordados nesta Lei são as

que se relacionam direta ou indiretamente com questões de ordenamento territorial, a saber:

- I. Política de desenvolvimento econômico;
- II. Sistema de infraestrutura municipal;
- III. Política e sistema de serviços institucionais;
- IV. Política de habitação municipal;
- V. Política e sistema de mobilidade municipal;
- VI. Política e sistema de saneamento básico municipal;
- VII. Política e sistema ambiental municipal;
- VIII. Política municipal de redução de riscos e desastres;
- IX. Política e sistema de proteção ao patrimônio cultural e turismo.

TÍTULO V. DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA E DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

CAPÍTULO I. SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

SEÇÃO I DOS COMPONENTES DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

Art. 243. O Sistema Municipal de Planejamento Urbano é composto por:

- I. Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente ou à que vier substituí-la, no âmbito da estrutura do Executivo Municipal;
- II. sistema municipal de informação; e
- III. instâncias e instrumentos de participação social, sendo:
 - a) Conferência municipal da cidade de Pouso Alegre;
 - b) Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU);
 - c) Audiências Públicas;
 - d) Iniciativa popular de leis, planos, programas e projetos;

SEÇÃO II SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES

Art. 244. O Sistema Municipal de Informações deve constituir uma base geográfica única do município, integrando as diversas bases de dados da Prefeitura, de forma a instituir uma base cartográfica digital georreferenciada, para planejamento e gestão dos setores da Administração, devendo conter os seguintes dados:

- I. macrozoneamento municipal e zoneamento urbano;
- II. delimitação dos bairros;
- III. unidades de conservação (UC);
- IV. áreas de preservação permanente (APP), assim como demais áreas protegidas por leis específicas;
- V. assentamentos precários de baixa renda eventualmente não demarcados como ZEIS;
- VI. áreas de risco;
- VII. parcelamentos recém aprovados, de maneira a manter a base cartográfica georreferenciada atualizada;
- VIII. terrenos vazios nas áreas urbanas;
- IX. hierarquia viária;
- X. trajetos das linhas de ônibus do município;
- XI. caminho para consulta das informações do cadastro ambiental rural (CAR);
- XII. polos geradores de viagens;
- XIII. cobertura e uso do solo na área rural;
- XIV. bens preservados e/ou tombados do município de Pouso Alegre; e
- XV. demais informações importantes para a gestão urbana e territorial.

Parágrafo único. O Sistema Municipal de Informações deve viabilizar a integração dos cadastros públicos, em ambiente corporativo, e através de recursos tecnológicos adequados, vincule o acesso às informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de relevância para gestão municipal, abrangendo planos, projetos e programas.

Art. 245. Os agentes públicos, privados e concessionários de serviços públicos que desempenham atividade no município, deverão fornecer, no prazo fixado pelo executivo, as informações necessárias ao Sistema Municipal de Informações.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo também se aplica às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, ainda que submetidas ao regime de direito privado.

SEÇÃO III DAS INSTÂNCIAS E INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL

Art. 246. Deverá ser garantida a participação civil em todas as etapas do processo de gestão democrática da política urbana municipal de Pouso Alegre, a iniciativa popular de elaboração de projetos de lei, planos, projetos e programas no âmbito do desenvolvimento urbano, além da participação no plebiscito e referendo popular, através das seguintes instâncias de participação:

- I. Conferência Municipal de Política Urbana;
- II. Conselhos Municipais, sendo:
 - a) Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU);
 - b) Conselho Municipal de Defesa ao Meio Ambiente (COMDEMA);
 - c) Conselho de Políticas Culturais e Patrimoniais de Pouso Alegre;
 - d) Demais conselhos e órgãos de participação social que vierem a ser instituídos.
- III. Audiências Públicas;
- IV. Projetos de lei, planos, programas e projetos de iniciativa popular.

CAPÍTULO II. FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 247. O Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Pouso Alegre – FUNPLAN, instituído pela Lei municipal, nº 5433, de 28 de fevereiro de 2014, de natureza contábil, tem como finalidade dar o devido uso aos recursos recebidos, destinando-os aos objetivos previstos, como diretrizes, programas, planos e projetos urbanísticos e ambientais, integrantes ou derivados do Plano Diretor, obedecendo as prioridades nele estabelecidas.

SEÇÃO DA FONTE DE RECURSOS

Art. 248. O Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Pouso Alegre – FUNPLAN, instituído pela Lei municipal, nº 5433, de 28 de fevereiro de 2014 é constituído de recursos provenientes de:

- I. dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II. repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado de Minas Gerais a ele destinados;
- III. contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- IV. contribuições ou doações de entidades internacionais;
- V. acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VI. rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
- VII. outorga onerosa e transferência de potencial construtivo;
- VIII. contribuição de melhoria;
- IX. outras receitas eventuais.

Parágrafo Único. Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Pouso Alegre – FUNPLAN serão depositados em conta corrente exclusiva mantida em instituição financeira, especialmente aberta para esta finalidade.

SEÇÃO II DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 249. Os recursos provenientes do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Pouso Alegre – FUNPLAN, instituído pela Lei municipal, nº 5433, de 28 de fevereiro de 2014 serão aplicados em ações de desenvolvimento urbano e institucional, considerando as definições do Plano Diretor e do Programa de Metas do Município, com as seguintes

prioridades:

- I. implantação de programas e projetos voltados para a habitação de interesse social, bem como de regularização fundiária e compra de imóveis para instituição de reserva fundiária;
- II. investimento no sistema de mobilidade, englobando o transporte coletivo, o sistema cicloviário e o sistema de circulação de pedestres;
- III. direcionamento da expansão da infraestrutura urbana com investimento nos sistemas de saneamento e drenagem; e
- IV. reformas em vias estruturais e vias de transporte coletivo, além de requalificação de vias.

Parágrafo único. Os recursos financeiros do FUNPLAN também serão destinados a construção de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer, além da proteção, recuperação e valorização do patrimônio histórico, cultural e paisagístico, incluindo subsídio a obras realizadas em imóveis públicos nas ZEPEC.

SEÇÃO III DA GESTÃO E CONTROLE SOCIAL

Art. 250. A gestão será realizada pelo executivo municipal por intermédio da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente e a fiscalização do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Pouso Alegre – FUNPLAN, instituído pela Lei municipal, nº 5433, de 28 de fevereiro de 2014 caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDU.

Art. 251. O plano para aplicação da verba do FUNPLAN deverá ser aprovado pelo COMDU e enviado, anualmente, junto à lei orçamentária, para aprovação junto à Câmara Municipal.

§ 1st. Caberá à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, ou a que vier a substituí-la, encaminhar ao COMDU, semestralmente, um relatório detalhado dos recursos e respectivas aplicações efetuadas durante este período.

§ 2nd. A prestação de contas do exercício anterior deverá ser avaliada e, se em conformidade, aprovada anualmente pelo COMDU, devendo ser publicada no portal eletrônico da Prefeitura.

TÍTULO VI. DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

CAPÍTULO I. DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 252. O processo que, na data de entrada em vigor desta Lei, estiver em andamento para licenciamento de empreendimento poderá ser analisado de acordo com a legislação vigente na data em que o processo tenha sido iniciado, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral nos termos desta lei.

§ 1st. No caso de aprovação de loteamento considerar-se-á em andamento o processo de licenciamento de empreendimento cujas diretrizes já tenham sido emitidas pela Prefeitura, devendo o projeto ser analisado com base nas referidas diretrizes, no limite do prazo de validade das mesmas.

§ 2nd. No caso de implantação de edificação, considerar-se-á em andamento o processo protocolizado na Prefeitura com a documentação completa, de acordo com as exigências legais.

§ 3rd. A incorporação de novos lotes poderá ser admitida desde que para a área correspondente ao acréscimo sejam aplicadas todas as disposições, índices e parâmetros estabelecidos nesta lei.

§ 4th. Quando as modificações de projeto forem decorrentes de resoluções dos conselhos de proteção ao patrimônio histórico, artístico, cultural e arquitetônico, nos níveis municipal, estadual ou federal, o projeto modificativo será analisado com base na legislação que serviu de base à expedição do alvará original, caso o proprietário não opte pela análise nos termos desta lei.

§ 5th. Os processos de licenciamento de obras e edificações referidos no “caput” serão indeferidos:

- I. nos casos previstos no Código de Obras e Edificações – COE;

II. se for requerida a modificação da versão do projeto constante do processo em análise na data de promulgação desta lei para alguma das seguintes finalidades:

- a) alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;
- b) acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;
- c) alteração em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

Art. 253. Os Alvarás de Construção concedidos anteriormente à vigência desta Lei somente poderão ser renovados se as respectivas obras estiverem iniciadas dentro de seu prazo de validade.

Parágrafo único. Considerar-se-á iniciada a obra que estiver com as fundações executadas.

Art. 254. O Poder Executivo deverá promover a regulamentação do Plano Diretor nos seguintes prazos máximos a contar da data de publicação desta Lei:

- I. Revisão da Lei Municipal nº 4862 de Parcelamento do Solo: 180 (cento e oitenta) dias;
- II. Revisão do Código de Obras e Edificações: 180 (cento e oitenta) dias;
- III. Revisão do Código de Posturas: 180 (cento e oitenta) dias;
- IV. Revisão do Plano Municipal de Saneamento Básico: 360 (trezentos e sessenta) dias;
- V. Revisão do Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos: 180 (cento e oitenta) dias;
- VI. Elaboração do Plano Municipal de Habitação: 5 (cinco) anos;
- VII. Elaboração do Plano Municipal de Mobilidade Urbana: 360 (trezentos e sessenta) dias;
- VIII. Elaboração do Plano Municipal de Redução de Riscos e Desastres Naturais: 4 (quatro) anos;
- IX. Revisão do Plano de Manejo do Parque Natural Municipal de Pouso Alegre Prof. Dr. Fernando Afonso Bonillo Fernandes: 360 (trezentos e sessenta) dias;
- X. Elaboração do Plano de Manejo da Reserva Biológica de Pouso Alegre: 4 (quatro) anos;

CAPÍTULO II. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 255. São partes integrantes desta Lei:

I. os seguintes mapas:

- a) Mapa 1 - Descrição do Perímetro Urbano, que integra o Anexo 1 desta lei;
- b) Mapa 2 - Macrozoneamento, que integra o Anexo 3 desta lei;
- c) Mapa 2A - Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU), que integra o Anexo 3 desta lei;
- d) Mapa 2B - Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA), que integra o Anexo 3 desta lei;
- e) Mapa 2C - Serras e áreas integrantes da Macroárea de Preservação Rural Ambiental (MPRA), que integra o Anexo 3 desta lei;
- f) Mapa 2D - Comunidades e povoados presentes na Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA), que integra o Anexo 3 desta lei;
- g) Mapa 3 - Eixos de Estruturação e Transformação Municipal, que integra o Anexo 4 desta lei;
- h) Mapa 3A - Eixos de Estruturação e Transformação Urbana, que integra o Anexo 4 desta lei;
- i) Mapa 3B - Eixos de Estruturação e Transformação Rural, que integra o Anexo 4 desta lei;
- j) Mapa 4 - Zoneamento Urbano e Articulação Viária, que integra o Anexo 5 desta lei;
- k) Mapa 4A - Zoneamento Urbano, que integra o Anexo 5 desta lei;
- l) Mapa 4B - Zonas Especiais, que integra o Anexo 5 desta lei;
- m) Mapa 5 - Classificação Viária, que integra o Anexo 7 desta lei;

- n) Mapa 6 - Áreas de Riscos de Inundação e Deslizamento, que integra o Anexo 9 desta lei;
- o) Mapa 7A - Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico, que integra o Anexo 14 desta lei;
- p) Mapa 7B - Polos de Desenvolvimento Econômico Rural Sustentável, que integra o Anexo 14 desta lei;

II. os seguintes quadros:

- a) Quadro 1 – Glossário, que integra o Anexo 2 desta lei;
- b) Quadro 2 - Parâmetros de Ocupação do Solo que integra o Anexo 6 desta lei;
- c) Quadro 2A - Quota Ambiental, que integra o Anexo 6 desta lei;
- d) Quadro 2B - Instrumentos Aplicáveis Por Zoneamento, que integra o Anexo 6 desta lei;
- e) Quadro 2C - Fatores Relacionados a Transferência do Direito de Construir, que integra o Anexo 6 desta lei;
- f) Quadro 2D - Fatores Relacionados a Outorga Onerosa do Direito de Construir e Alteração do Uso do Solo, que integra o Anexo 6 desta lei;
- g) Quadro 3 - Parâmetros Geométricos das Vias, que integra o Anexo 7 desta lei;
- h) Quadro 3A - Parâmetros Geométricos das Vias Especiais, que integra o Anexo 7 desta lei;
- i) Quadro 4A- Usos e atividades permitidas na Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA) que integra o Anexo 8 desta lei;
- j) Quadro 4B - Usos e atividades não residenciais permitidas na Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU), que integra o Anexo 8 desta lei;
- k) Quadro 4C - Usos residenciais permitidas na Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU), que integra o Anexo 8 desta lei;
- l) Quadro 7 - Parâmetros de Incomodidade, que integra o Anexo 9 desta lei;
- m) Quadro 8 - Condições de Instalação de atividades, que integra o Anexo 9 desta lei;
- n) Quadro 8A – Vagas de Garagem de Atividades Geradoras de Viagem, que integra o Anexo 9 desta lei;
- o) Quadro 9 - Faixa de acumulação de veículos, que integra o Anexo 9 desta lei;

III. As seguintes figuras:

- a) Figura 1 – Seção Local I (bidirecional);
- b) Figura 2 – Seção Local II (bidirecional);
- c) Figura 3 – Seção Local III (unidirecional);
- d) Figura 4 – Seção Coletora I (sem ciclovia);
- e) Figura 5 – Seção Coletora II (com ciclovia);
- f) Figura 6 – Seção Arterial I (sem ciclovia);
- g) Figura 7 – Seção Arterial II (com ciclovia);
- h) Figura 8 – Seção Rural (Rodovia ou Estrada);
- i) Figura 9 – Seção Local Especial 1;
- j) Figura 10 – Seção Local Especial 2;
- k) Figura 11 – Seção Compartilhada 1;
- l) Figura 12 – Seção Compartilhada 2.

IV. Os seguintes termos de referência (TR):

- a) Termo de Referência (TR) do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que integra o Anexo 10 desta lei;
- b) Termo de Referência (TR) do Estudo de Impacto de Circulação (EIC), que integra o Anexo 11 desta lei;

- c) Termo de Referência (TR) do Estudo de Impacto de Ruído (EIR), que integra o Anexo 12 desta lei;
- d) Termo de Referência (TR) Estudo Prévio de Impacto ao Patrimônio (EPIC), que integra o Anexo 13 desta lei;

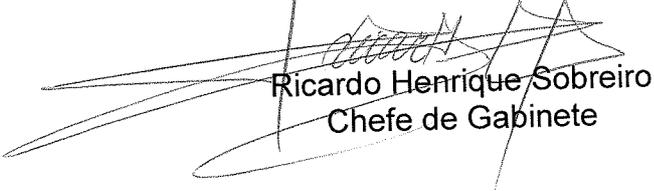
Parágrafo único. As Zonas Especiais representadas no mapa 4B integrantes do Anexo 5 desta Lei poderão ter seus limites ajustados na regulamentação do Plano Diretor.

Art. 256. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre, 24 de agosto de 2021.



RAFAEL TADEU SIMOES
Prefeito Municipal



Ricardo Henrique Sobreiro
Chefe de Gabinete

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Em atendimento ao disposto no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta o Capítulo de Política Urbana (artigos 182 e 183) da Constituição Federal de 1988, tenho a honra de submeter à elevada apreciação desta Egrégia Câmara, o presente Projeto de Lei que "DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE POUSO ALEGRE DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ART. 40, § 3º, DO ESTATUTO DA CIDADE, PARA ORIENTAÇÃO E CONTROLE DO DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO".

O presente projeto de lei é o coroamento dos estudos e pesquisas efetuados ao longo dos três últimos anos executados pela Universidade Federal de Itajubá (UNIFEI) em conjunto com os técnicos da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre e toda a sociedade, reunindo informações que permitiram identificar os caminhos mais adequados para o próximo decênio.

Elaborado sob a égide do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001) com a efetiva participação da sociedade Pouso Alegrense, o Plano Diretor respeitou as duas normativas básicas: a participação da comunidade e o atendimento ao conteúdo mínimo estabelecido no art 24, 42 e 42-A da referida Lei. Foram realizadas 31 audiências públicas em 10 regiões diferentes da cidade, inclusive nos bairros rurais, além disso foram disponibilizados canais de consulta pública da forma virtual e o amplo acesso e publicidade de todo o material estudado.

O Plano Diretor tem a missão de harmonizar a ação dos múltiplos integrantes desse município. A leitura atenta do presente projeto de lei, permite constatar o papel norteador do Plano Diretor. Nele estão contidos os eixos estratégicos do desenvolvimento municipal, as diretrizes de uso e ocupação do solo, as políticas públicas setoriais e os instrumentos do Estatuto da Cidade.

O Plano Diretor visou regulamentar e normatizar o uso e ocupação do solo na Zona Urbana e Zona Rural, definindo os critérios para a instalação de empreendimentos no município em uma única legislação, de forma a facilitar a compreensão e a segurança jurídica por parte da população e dos empreendedores, tornando a lei autoaplicável, sem a necessidade de extensiva regulamentação posterior. Todavia, as intervenções localizadas tais como: codificações (ex. obras, posturas), multas e procedimentos administrativos, estarão contidos em leis específicas, revistas em seguida, sempre seguindo as diretrizes do Plano Diretor.

Por questão de cidadania, não apenas por obrigação legal, Pouso Alegre se uniu na esperança de um horizonte mais seguro, que estimule o investimento, que permita a convivência pacífica e que amplie a qualidade de vida. É de senso comum, que não seja mais possível que o crescimento de uma cidade do porte de Pouso Alegre continue se processando de forma aleatória.

A demanda por mais e *melhores* serviços públicos cresce rapidamente. O solo urbano passa a ser ocupado numa velocidade que a Prefeitura dificilmente pode acompanhar. Os agentes econômicos, responsáveis exclusivos pelo desenvolvimento até agora, necessitam de uma

postura mais estratégica da Prefeitura, para a atração e fixação de atividades complementares que lhes amplie a possibilidade de uma nova etapa de crescimento e progresso.

O agir de forma planejada deixa de ser uma opção e passa a ser uma *imperiosa realidade*.

Um dos resultados práticos do Plano é que o Município passa a dispor de mapas de grande valia para governos e sociedade civil.

Outra característica importante do Plano ora apresentado é o da aplicação em Pouso Alegre, dos instrumentos de intervenção e ordenamento do território disponibilizados pelo Estatuto da Cidade, em especial os relativos à:

- Indução da função social da propriedade:
 - ✓ parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - ✓ IPTU progressivo no tempo;
 - ✓ desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública;
 - ✓ direito de preempção;
 - ✓ arrecadação de bens abandonados
- ordenamento territorial:
 - ✓ projetos de intervenção urbana;
 - ✓ operações urbanas consorciadas;
 - ✓ concessão urbanística;
 - ✓ áreas de intervenção urbana;
 - ✓ áreas de estruturação local;
- direito de construir:
 - ✓ direito real de superfície;
 - ✓ direito de laje;
 - ✓ da transferência do direito de construir;
 - ✓ outorga onerosa do direito de construir;
 - ✓ outorga onerosa de alteração de uso;
- regularização fundiária:
 - ✓ da reurb;
 - ✓ da estremação;
 - ✓ da concessão de uso especial de moradia;
 - ✓ usucapião de imóvel urbano;
 - ✓ concessão de direito real de uso;
 - ✓ demarcação urbanística ;
 - ✓ legitimação fundiária;
 - ✓ legitimação de posse;

- ✓ assistência técnica, jurídica e social gratuita;
- licenciamento urbanístico;
 - ✓ estudo de impacto de vizinhança (EIV);
 - ✓ estudo de impacto de circulação (EIC);
 - ✓ estudo de impacto de ruído (EIR);
 - ✓ estudo prévio de impacto ao patrimônio cultural (EPIC);

Na convicção que essa Egrégia Casa de Leis se identifica com os anseios de um futuro planejado e um crescimento ordenado para nossa Pouso Alegre, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação de V.Exas., colocando desde já à disposição dos nobres vereadores a equipe técnica da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, para quaisquer esclarecimentos adicionais que venham a ser necessários sobre a matéria.

Encaminhando votos de confiança em um futuro vitorioso, de desenvolvimento sustentável e mais justiça social para nosso povo, reitero meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Pouso Alegre, 24 de agosto de 2021.



RAFAEL TADEU SIMOES
Prefeito Municipal



ANEXO 1 - DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO URBANO.

ANEXO 2 – Quadro 1 – Glossário.

Termo	Definição
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas;
ACESSIBILIDADE	Condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, de edificação, espaço, mobiliário e equipamento;
ACESSÍVEL	Edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado e vivenciado por qualquer pessoa, inclusive aquela com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme os parâmetros definidos em norma técnica pertinente;
ADENSAMENTO	Intensificação de uso do solo;
AFASTAMENTO (RECUO) FRONTAL	Faixa ao longo da testada do terreno, a ser mantida como área <i>non aedificandi</i> , é previsto para viabilizar o futuro alargamento da via, seja calçada e/ou pista de rolamento.
AFASTAMENTO DE FUNDO	Menor distância entre a edificação e a divisa de fundo do terreno, medida perpendicularmente a essa divisa.
AFASTAMENTO LATERAL	Menor distância entre a edificação e a divisa lateral do terreno, medida perpendicularmente a essa divisa.
ALINHAMENTO	Linha de divisa entre o terreno, gleba ou lote e o logradouro público ou lotes particulares ou públicos.
ANDAR	Volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura;
ÁREA DE CARGA E DESCARGA	Área destinada a carregar e descarregar mercadorias;
ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE	Área destinada a embarque e desembarque de pessoas;
ÁREA DE ESTACIONAMENTO	Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos;
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL	É a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	É a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;
ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL	É a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;
ÁREA PERMEÁVEL	Área destinada a permitir a infiltração de água no solo, estando livre de qualquer elemento construtivo ou pavimentação impermeabilizante.
ÁREA ÚTIL	Somatória da área total edificada e dos espaços livres do terreno utilizados no exercício de uma atividade. Para os casos específicos definidos na legislação ambiental,
ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	APA é uma Unidade de Conservação de Uso Sustentável com área em geral extensa, com certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais, podendo conter áreas de domínio público e/ou privado;
ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E IRREGULARES	São ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia como favelas, núcleos habitacionais, loteamentos irregulares ou clandestinos e conjuntos habitacionais de interesse social não regularizados;



Termo	Definição
ATERROS SANITÁRIOS	São instalações de grande porte, voltadas à disposição final exclusivamente de rejeitos no solo que, sem causar danos à saúde pública e à segurança, minimizam os impactos ambientais, utilizando princípios de engenharia para confinar os rejeitos à menor área possível e reduzi-los ao menor volume permissível, devendo atender às especificações da ABNT;
ATICO	Parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, equipamentos, caixa d'água e circulação vertical;
BEIRAL	Prolongamento da cobertura que se sobressai das paredes externas da edificação;
CALÇADA	Espaço integrante do logradouro público disposto ao longo do alinhamento dos lotes e destinado exclusivamente à circulação de pedestre.
CAIXA OU DISPOSITIVO DE CAPTAÇÃO E DRENAGEM	Dispositivo de retardo do lançamento de águas pluviais na rede pública e redução dos efeitos da impermeabilização de lotes urbanos nos volumes dos escoamentos superficiais;
CANTEIRO DE OBRAS	Espaço delimitado pelo tapume, destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como estande de vendas, alojamento, escritório de campo, depósitos, galeria, andaime, plataforma e tela protetora visando à proteção da edificação vizinha e logradouro público;
CARTA GEOTÉCNICA DO MUNICÍPIO	Documento cartográfico que registra os diferentes compartimentos geológicos e geomorfológicos presentes no município, qualificando-os quanto aos seus comportamentos geotécnicos e hidrológicos frente ao uso urbano e definindo os critérios técnicos básicos para sua correta ocupação;
CERTIFICADO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL	CEPAC é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas;
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	É a relação entre a área edificada, excluída a área não Computável, e a área do lote
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	Que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MINÍMO	Que não pode ser ultrapassado;
CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO	Abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;
POTENCIAL CONSTRUTIVO	Consiste de documento que fixa o potencial construtivo equivalente passível de ser transferido para o imóvel receptor, calculado de acordo com o disposto nesta lei;
POTENCIAL CONSTRUTIVO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (GRF)	Relação entre a área total construída e a área do terreno;
COLETA SELETIVA DE RESÍDUOS	Documento expedido pelo Município de Pouso Alegre ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;
CONDÔMÍNIO HORIZONTAL:	É o conjunto de operações a serem aplicadas a todos os resíduos gerados no território municipal;
CONDÔMÍNIO VERTICAL	Condomínio formado por uma ou mais construções com vários planos horizontais;
DEMOLIÇÃO	Edifício com mais de dois pavimentos;
DECLARAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO PASSÍVEL DE TRANSFERÊNCIA	Total derrubamento de uma edificação;
	Consiste em documento que declara o potencial construtivo passível de ser transferido originado pelo imóvel cedente, calculado de acordo com o disposto nesta lei;

Termo	Definição
DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA	É o procedimento pelo qual se demarca toda a área objeto da regularização, com intuito de identificar os imóveis públicos e privados atingidos pelo núcleo urbano informal consolidado e a obter a anuência dos titulares de direitos inscritos nas matrículas ou nas transcrições dos imóveis ocupados e confrontantes, a ser promovida a critério do Município de Pouso Alegre;
ELEMENTO CONSTRUTIVO	Qualquer elemento ou parte que compoinha a edificação ou modifique o espaço natural do seu entorno.
EDIFICAÇÃO	Obra destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material;
EDIFICAÇÃO TRANSITÓRIA	Edificação de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;
EMBARGO	Ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução sem a respectiva licença ou por desatendimento à Legislação
ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO	As áreas verdes, as praças e similares, todos de acesso ao público e destinados a práticas de lazer e esportes e a convivência
EQUIPAMENTO	Elemento não considerado como área construída, destinado a garantir ou completar uma edificação, a ela se integrando, tais como equipamentos mecânicos de transporte, tanques de armazenagem, bombas e sistemas de energia, aquecimento solar e a gás;
EQUIPAMENTO PERMANENTE	Equipamento de caráter duradouro;
EQUIPAMENTO TRANSITÓRIO	Equipamento de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	Equipamentos públicos destinados aos usos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, transporte público e similares;
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS	Equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotamentos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	É o estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, devendo observar no mínimo as questões de adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação, iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
INTERDIÇÃO	Ordem e ato de fechamento e desocupação do imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade;
FACHADA ATIVA	Corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de espaços vazios na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos;
JIRAU	constituído de estrado ou passadiço, inclusive em estrutura metálica instalado a meia altura em compartimento, com pé-direito máximo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), sem permanência humana prolongada, ocupando, no máximo, 30% (trinta por cento) da área do compartimento, não sendo considerado pavimento;
GLEBA	Terreno que não foi objeto de parcelamento;
GUARITA	Compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação;
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	É aquela estabelecida nesta lei, adotados os valores de renda familiar mensal atualizados nos termos deste Plano Diretor, dividida por grupos;
HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR	É aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja renda mensal seja a definida no plano diretor;
HALL	Compartimento de acesso a edificações ou área de circulação e distribuição de cômodos;
IMPACTO URBANÍSTICO	Impacto socioeconômico-cultural na paisagem urbana, causado por um empreendimento ou uma intervenção urbana;
INFRAESTRUTURA BÁSICA	Equipamentos de coleta de águas pluviais, iluminação pública, sistemas de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de captação, tratamento e distribuição de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação, pavimentadas ou não, e equipamento de disposição final de resíduos sólidos;



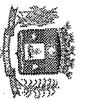
Termo	Definição
LINDEIRO	Que está em uma das divisas, confrontante;
LOGRADOURO PÚBLICO	Área de terreno destinada pela Prefeitura ao uso e trânsito públicos;
LOTE	Terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe com frente para via pública e destinado a receber edificação;
LOTAMENTO	Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
MACROZONA	É uma divisão territorial do Município, de acordo com critérios pré-estabelecidos, que considera as características ambientais e geológicas relacionadas à aptidão para a Urbanização;
MACROÁREA	É uma divisão territorial do Município, de acordo com critérios pré-estabelecidos, que consideram características urbanas, ambientais, sociais e econômicas similares em relação à política de desenvolvimento urbano;
MEZANINO	Piso intermediário ou meio-piso, piso superior que ocupa uma parte da construção com aberturas para o nível inferior com o pé-direito duplo, não é considerado pavimento.
MORADIA DIGNA	É aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse do imóvel, com dimensões suficientes para comportar seus habitantes, executada com boa qualidade construtiva, com materiais adequados, ventilação e iluminação suficientes, assentada sobre terreno firme, salubre, seco e livre de contaminações, e dotada de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;
MOBILIÁRIO	Elemento construtivo que não se enquadra como edificação ou equipamento, tais como: a) guarda e módulo pré-fabricado; b) jirau, elemento constituído de estrado ou passadiço, instalado a meia altura em compartimento, não sendo considerado pavimento; c) abrigo ou telheiro sem vedação lateral em pelo menos 50% (cinquenta por cento) do perímetro; d) estufas, quiosques, viveiros de plantas, churrasqueiras; e) dutos de lareiras; f) pérgulas;
MOVIMENTO DE TERRA	Modificação do perfil do terreno ou substituição do solo em terrenos alagadizos ou que implique em alteração topográfica superior a 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) de desnível ou a 1.500,00 m ³ (mil e quinhentos metros cúbicos) de volume;
NÚCLEO URBANO FORMAL	Assentamento humano, constituído por unidades imobiliárias situadas na zona urbana, regularizadas com provisão de infraestrutura básica que garanta o direito social de moradia adequada e digna;
NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO	Todo assentamento humano clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, com uso e características urbanas, ainda que localizado em área rural, e considerado de difícil reversão, tendo em conta o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município de Pouso Alegre;
Ocupante	Aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais consolidados;
OUTORGA ONEROSA	É a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira;
Ocupação do solo	Expressão utilizada para designar o modo de implantação das edificações no território.
OBRAS DE EMERGÊNCIA	Obras de caráter urgente, essenciais à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade do imóvel;
PAGADOR DE SERVIÇOS AMBIENTAIS	É pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que provê o pagamento dos serviços ambientais
PASSEIO	Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres;
PAVIMENTO	Plano de piso de uma edificação situado no mesmo nível, excetuados o subsolo, o porão, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão;

Termo	Definição
PAVIMENTOS	Quantidade de andares que as edificações possuem acima do pavimento térreo solo.
PAVIMENTO TÉRREO	É aquele definido no Art. 63 desta lei.
PAVIMENTO DE ACESSO	Plano de piso de acesso direto à calçada pelos pedestres, pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.
PAIATAMAR	piso intermediário entre dois lances de escada.
PÉ-DIREITO	Distância vertical entre o piso e o teto ou forro de um compartimento.
PERÍMETRO URBANO:	É a fronteira que separa a área urbana da área rural no território de um Município
PÉRGULAS	Vigas horizontais ou inclinadas, sem cobertura;
PESSOA COM DEFICIÊNCIA	Aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas;
PESSOA COM MOBILIDADE REDUZIDA	Aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;
PISTA DE ROLAMENTO	Parte destacada do logradouro público destinada preferencialmente ao trânsito de veículos.
PORÃO	Espaço situado entre o pavimento térreo de uma edificação e o terreno, ou, ainda, compartimento de uma edificação com piso situado, no todo ou em parte, em nível inferior ao ponto médio do alinhamento da via pública, não sendo considerado pavimento.
PERMEABILIDADE	Porção do terreno que deve permanecer sem qualquer tipo de cobertura, para permitir o escoamento e/ou percolação das águas;
PARQUE NATURAL MUNICIPAL	É uma Unidade de Conservação de Proteção Integral criada pelo município, correspondente ao Parque Nacional, que tem como objetivo básico a preservação de ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica, vedado o uso direto dos recursos naturais e permitida a realização de pesquisas científicas; o desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental, de recreação em contato com a natureza e de turismo ecológico;
PLANO DE MANEJO	É o documento técnico que estabelece, com fundamento nos objetivos gerais de uma unidade de conservação, o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da unidade;
PARCELAMENTO DO SOLO	Subdivisão de uma gleba em lotes. Abrange duas modalidades – o loteamento e o desmembramento.
LICENCIAMENTO	Processo mediante o qual são concedidas pelo Poder Público as licenças relativas a parcelamento do solo, construção de edificação e localização e funcionamento de atividade. Dentre essas licenças destacam-se o Decreto de aprovação de parcelamento, o Alvará de Construção, Habite-se e o Alvará de Localização e Funcionamento.
LICENCIAMENTO URBANÍSTICO	Processo mediante o qual são concedidas pelo poder público as licenças urbanísticas relativas aos estudos de impacto de vizinhança (eiv), estudos de impacto de circulação (eic), estudos de impacto de ruído (eir), estudos prévios de impacto ao patrimônio cultural (epic)
LICENCIAMENTO AMBIENTAL	Processo mediante o qual são concedidas pelo Poder Público as licenças ambientais, nos termos da legislação ambiental, a saber: Licença Prévia (LP), Licença de Instalação (LI), Licença de Operação (LO) e Licença de Operação Corretiva (LOC).
RECEBEDOR DO PAGAMENTO PELOS SERVIÇOS AMBIENTAIS	É pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que mantém, restabelece ou recupera os ecossistemas no âmbito de programas específicos a serem definidos pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente;
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	É o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
REMANESCENTES DE MATA ATLÂNTICA	São fragmentos vegetais de Mata Atlântica primária e secundária em estágio avançado ou médio de regeneração, conforme Lei Federal 14.428 de 2006 e suas regulamentações;



Termo	Definição
RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL	É uma categoria de Unidade de Conservação particular criada em área privada, por ato voluntário do proprietário, em caráter perpétuo, instituída pelo poder público;
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	Edifício, ou parte dele, destinado a habitações permanentes multifamiliares;
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Edifício destinado a uma única habitação;
RETROFIT	Processo de revitalização de um edifício antigo de forma a adequar o mesmo às exigências e padrões atuais garantindo a preservação de sua história;
REFORMA	Intervenção na edificação que implique alteração da área construída ou da volumetria, com a simultânea manutenção de parte ou de toda a área existente, com ou sem mudança de uso
REFORMA SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA:	Intervenção na edificação sem alteração da área construída, que implique em modificação da estrutura, pé-direito ou compartimentação vertical, com ou sem mudança de uso;
REPARO	Obra ou serviço destinado à manutenção de um edifício, sem implicar mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal e vertical, da volumetria, e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação;
REQUALIFICAÇÃO	Intervenção em edificação existente, visando à adequação e modernização das instalações, com ou sem mudança de uso;
RECONSTRUÇÃO	Obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo-se as características anteriores, observadas as condições de adaptação à segurança de uso e de acessibilidade estabelecidas nesta lei;
SALIENTIA	Elemento arquitetônico, engastado ou apostado na edificação ou muro, tais como aba horizontal e vertical, marquise, jardineira, floreira, ornamento e brise;
SERVIÇO DE USO COLETIVO	Espaço e instalações destinados à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer.
SISTEMA DE CIRCULAÇÃO	As vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.
SISTEMA VIÁRIO	É o conjunto das vias públicas existentes na cidade, permitindo o deslocamento de pessoas e coisas de um ponto a outro, internamente ao território municipal e entre ele e o espaço regional, estadual e nacional, constituindo-se em condição necessária para realização do direito à circulação.
SOBRELOJA	Parte elevada da loja caracterizada pelo piso sobreposto ao da loja e pé-direito reduzido, não sendo considerado pavimento.
SUBSOLO	Plano de piso situado abaixo do pavimento térreo da edificação, cuja laje de cobertura não ultrapassa o ponto médio do alinhamento da via pública, não sendo considerado pavimento;
TAPUME	Vedação provisória dos canteiros de obras visando o seu fechamento e a proteção de transeuntes à proteção de terceiros e ao isolamento da obra ou serviço.
TERRAÇO ABERTO	Peça justaposta à edificação, constituída em balcão aberto, sem ou com vedação, desde que retrátil ou vazada do tipo quebra-sol, em balanço ou não, complementar à unidade residencial ou não residencial, não abrigando função essencial ao pleno funcionamento da unidade;
TAMANHO DO LOTE	É definido pela testada e área mínima. Regula o parcelamento do solo.
TAXA DE OCUPAÇÃO	É a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote. Regula a densidade e a lucratividade dos terrenos nas diversas zonas;
TAXA DE PERMEABILIDADE	É a relação percentual entre a parte permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote;
TESTADA	Maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltada para uma mesma via;
TETO	Plano superior interno de um compartimento.
TERRENO	Porção do território que pode ser caracterizada como área, gleba, lote ou conjunto de lotes.

Termo	Definição
TERRAÇO ABERTO	peça justaposta à edificação, constituída em balcão aberto, sem ou com vedação, desde que retrátil ou vazada do tipo quebra-sol, em balanço ou não, complementar à unidade residencial ou não residencial, não abrigoando função essencial ao pleno funcionamento da unidade;
TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO	É o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou gleba para outros lotes ou glebas;
TRANSPORTE INDIVIDUAL	Corresponde aos veículos privados motorizados que circulam sobre pneus;
UNIDADES DE CONSERVAÇÃO	Definidas pela Lei Federal 9.985 de 2000, são espaços territoriais com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, aos quais se aplicam garantias adequadas de proteção;
UNIDADES DE CONSERVAÇÃO DE PROTEÇÃO INTEGRAL	São unidades de conservação cujo objetivo é preservar a natureza, sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais;
UNIDADES DE CONSERVAÇÃO DE USO SUSTENTÁVEL	São unidades de conservação cujo objetivo é compatibilizar a conservação da natureza com uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais, sendo admitidas presença de moradores e atividades econômicas;
USO DO SOLO	Utilização dos terrenos e edificações para o exercício das atividades urbanas, rurais ou ambientais;
USO MISTO	Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial;
USO RESIDENCIAL	O exercício em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais e verticais, destinadas à habitação permanente;
USO SUSTENTÁVEL	É a exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável;
USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	Uso residencial em edificação(ões) destinada(s) a habitação permanente, correspondendo a duas ou mais unidades residenciais por lote ou conjunto de lotes;
USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	Uso residencial multifamiliar em edificação(ões) de mais de 2 (dois) pavimentos;
USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL	Uso residencial multifamiliar em edificação(ões) de mais de 2 (dois) pavimentos;
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Uso residencial em edificação destinada a habitação permanente, constituindo uma única unidade por lote ou conjunto de lotes;
USO PRIVADO	Espaço ou compartimento de utilização exclusiva da população permanente da edificação;
USO RESTRITO	Espaço, compartimento, ou elemento interno ou externo, disponível estritamente para pessoas autorizadas;
VIGA	parte superior dos vãos de uma edificação;
VIAS ARTERIAIS	vias estruturantes, de maior importância, que recebem o tráfego urbano em viagens mais longas e devem ter assegurada a fluidez em velocidades moderadas, constituindo-se nos corredores radiais, anéis e ligações mais importantes;
VIAS COLETORAS	vias de importância intermediária, destinadas a distribuição e coleta de tráfego dos diferentes bairros ou loteamentos; têm a função de levar o tráfego para vias de categoria superior, devendo proporcionar continuidade dos deslocamentos, porém a velocidades menores;
VIAS LOCAIS	vias destinadas ao acesso direto a usos locais; não são indicadas para o tráfego de passagem, sendo recomendadas velocidades baixas;
VIAS LOCAIS ESPECIAIS	destinadas ao acesso a usos locais; em razão das especificidades das Zonas Especiais de Interesse Social onde se localizam devem ter características próprias
ZONA DE AMORTECIMENTO	É o entorno de uma unidade de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade;



ANEXO 3 – Mapa 2 – Macrozoneamento.

ANEXO 3 – Mapa 2A - Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU).

ANEXO 3 – Mapa 2B - Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA).

ANEXO 3 – Mapa 2C - Serras e áreas integrantes da Macroárea de Preservação Rural Ambiental (MPRA).

ANEXO 3 – Mapa 2D - Comunidades e povoados presentes na Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA).



- ANEXO 4 – Mapa 3 - Eixos de Estruturação e Transformação Municipal.**
- ANEXO 4 – Mapa 3A - Eixos de Estruturação e Transformação Urbana.**
- ANEXO 4 – Mapa 3B - Eixos de Estruturação e Transformação Rural.**

Rua dos Carilós, 45 - Centro, Pouso Alegre - MG, 37550-000
Tel.: 35 3449-4028 Fax: 35 3449-4016



- ANEXO 5 – Mapa 4 - Zoneamento Urbano e Articulação Viária.**
- ANEXO 5 – Mapa 4A - Zoneamento Urbano.**
- ANEXO 5 – Mapa 4B - Zonas Especiais.**

Rua dos Carfós, 45 - Centro, Pouso Alegre - MG, 37550-000
Tel.: 35 3449.4028 Fax: 35 3449.4016

ANEXO 6 – Quadro 2 - Parâmetros de Ocupação do Solo.

Macroárea	Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (Tomax)	Taxa de Permeabilidade Mínima (Tmin)	Gabarito de Altura Máxima (GA) (metros)	Afastamento		Altura na Divisão	Afastamento Frontal (Para parcelamentos consolidados)			
		Camim	Cabás	Camax				Frontal	Fundo e Laterais					
Urbanização Consolidada	ZM 4	0,5	2,5	5	0,9	0,1	75	Vide Art. 64 e Art. 65	Vide Art. 66	13 metros	2			
	ZMV	0,75	2,5	6			N.A.							
	ZC	0,75	2,5	5			75							
	ZEPEC	0,75	2,5	4			10							
	3A	0,05	2	2,5			12							
	ZER	0,05	2,5	3	15									
	ZM 1	0,5	2,5	3,5	0,75	0,15	45							3
	ZM 2	0,5	2,5	4	0,8	0,1	75							3
	ZM 3	0,5	2,5	4,5	0,85	0,1	N.A.							3
	ZM 4	0,5	2,5	5	0,9	0,1	75							3
	ZMV	0,5	2,5	4	0,85	0,1	N.A.							3
	ZC	0,5	2,5	3	0,85	0,1	15							N.A.
	ZEP	0,5	2,5	3	0,85	0,1	N.A.							3
Qualificação Urbana	ZEIS 1	0,5	2,5	3	0,85	0,1	N.A.				N.A.1			
	ZEIS 2	0,5	2,5	3	0,85	0,1	N.A.				N.A.1			
	ZEIS 3	0,5	2,5	3	N.A.	N.A.	75				N.A.1			
	ZEPEC	0,5	2,5	4	0,85	0,1	N.A.				3			
	3A	0,25 ²	2,5	3 ²	N.A.1	N.A.1	N.A.				3			
	ZEPAM 1	0,25 ²	2,5	3 ²	N.A.1	N.A.1	N.A.				3			
	ZEP 1	0,25 ²	2,5	3 ²	N.A.1	N.A.1	12				3			
	ZEP 3	0,25 ²	2,5	3 ²	N.A.1	N.A.1	15				4			
	ZM 1	0,3	2,5	2,5	0,75	0,2	45				4			
	ZM 2	0,3	2,5	2,5	0,75	0,15	75				2			
	ZM 3	0,3	2,5	2,5	0,75	0,15	N.A.				3			
	ZM 4	0,3	2,5	2,5	0,75	0,15	75				N.A.			
	ZMV	0,3	2,5	2,5	0,8	0,15	N.A.				N.A.1			
ZC	0,3	2,5	2,5	0,8	0,15	N.A.				N.A.1				
Resiliência Urbana	ZEP	0,3	2,5	2,5	0,75	0,15	N.A.				N.A.1			
	ZEIS 3	0,3	2,5	2,5	N.A.	N.A.	N.A.				N.A.1			
	ZEPAM 1	0,25 ²	2,5	2,5	N.A.1	N.A.1	N.A.				N.A.1			
	ZEPAM 3	0,25 ²	2,5	2,5	N.A.1	N.A.1	N.A.				N.A.1			



Macroárea	Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (TOMax)	Taxa de Permeabilidade Mínima (Tpmín)	Gabarito de Altura Máxima (GA) (metros)	Afastamento		Altura na Divisa	Afastamento Frontal (Para parcelamentos consolidados)
		Camín	CABás	CamTáx				Frontal	Fundo e Laterais		
Industrialização e Desenvolvimento Econômico	ZEPU 1	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.1	N.A.1	N.A.			N.A.1	N.A.1
	ZEPU 2	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.1	N.A.1	N.A.			N.A.1	N.A.1
	ZEPU 3	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.1	N.A.1	12			N.A.1	N.A.1
	ZM 1	0,25	2	2,2	0,75	0,15	15			N.A.	N.A.
	ZM 2	0,25	2	2,5	0,8	0,15	N.A.			N.A.	N.A.
	ZM 3	0,25	2	3	0,8	0,15	N.A.			N.A.	N.A.
	ZMV	0,25	2	N.A.	0,9	0,1	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEP 3	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.1	N.A.1	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEPAM 1	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.1	N.A.1	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEPAM 2	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.1	N.A.1	10			N.A.	N.A.
	ZEPAM 3	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.1	0,25	12			N.A.	N.A.
	ZER	0,05	2	2,5	0,6	0,2	15			N.A.	N.A.
	ZM 1	0,2	2	2,5	0,75	0,2	45			N.A.	N.A.
	ZM 2	0,2	2	2,5	0,75	0,15	N.A.			N.A.	N.A.
	ZM 3	0,2	2	3	0,85	0,1	N.A.			N.A.	N.A.
Transição Urbana	ZMV	0,2	2	3,5	0,85	0,1	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEP	0,2	2	N.A.	0,85	0,1	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEPU 2	0,25 ²	2 ²	N.A.	N.A.1	N.A.1	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEPU 3	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.1	N.A.1	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEIS 2	0,2	2	3	0,85	0,1	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEIS 3	0,2	2	4	0,75	0,1	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEPAM 1	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.1	N.A.1	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEPAM 3	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.1	N.A.1	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEPAM 4	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.	N.A.	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEPAM 4	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.	N.A.	N.A.			N.A.	N.A.
Preservação de Ecossistemas Naturais	ZEPAM 4	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.	N.A.	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEPAM 4	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.	N.A.	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEPAM 4	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.	N.A.	N.A.			N.A.	N.A.
Resiliência e recuperação ambiental;	ZEPAM 4	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.	N.A.	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEPAM 4	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.	N.A.	N.A.			N.A.	N.A.
	ZEPAM 4	0,25 ²	2 ²	3 ²	N.A.	N.A.	N.A.			N.A.	N.A.
Observações:											
Construção condicionada a licenciamento ambiental e aprovação nos órgãos e conselhos competentes											
Coeficientes definidos exclusivamente para Transferência do Direito de Construir											
Parâmetros condicionados ao Conselho de Patrimônio Histórico											
Obrigatório apenas aos edifícios lindeiros aos imóveis tombados e inventariados											
N.A.1											
N.A.2											
N.A.3											
X*											

**PLANO DIRETOR
MUNICIPAL**
POUSO ALEGRE



Prefeitura Municipal
de Pouso Alegre

Cabinete do
Prefeito

Rua dos Carijós, 45 - Centro, Pouso Alegre - MG, 37550-000
Tel.: 35 3449-4028 Fax: 35 3449-4016

ANEXO 6 – Quadro 2A - Quota Ambiental.

Tabela 1 - Soluções construtivas consideradas no cálculo e seus pesos

Soluções construtivas e paisagísticas		Peso
Área ajardinada sobre solo natural		1,25
Área ajardinada sobre laje		5
Área ocupada por árvores (área da copa)		5
Cobertura verde		2,5
Fachada/Muro verde		2,5
Jardim Vertical		1,25
Pavimento Poroso		
Pavimento semipermeável com vegetação sobre solo natural		
Pavimento semipermeável sem vegetação		

Tabela 2 - Valores mínimos de Quota Ambiental para cada macroárea, conforme área do lote

Macroáreas	QA mínimo por tamanho do lote		
	500 a 1000 m ²	1000 a 5000 m ²	Acima de 5000 m ²
Resiliência Urbana	0,45	0,55	0,65
Urbanização Consolidada	0,4	0,5	0,6
Qualificação Urbana	0,3	0,4	0,5
Transição Urbana	0,25	0,35	0,45
Industrialização e desenvolvimento econômico	0,25	0,35	0,45

ANEXO 6 – Quadro 2B - Instrumentos Aplicáveis Por Zoneamento.

Tabela 1 – Instrumentos Aplicáveis por Zoneamento

INSTRUMENTOS	ZONAS										
	ZER	ZM 1, 2, 3, 4 e ZMV	ZC	ZEIS 1 e 2	ZEIS 3	ZEPEC 1	ZEPU 1, 2, 3	ZEP	ZEPE	ZEPAM 1, 2, 3 e 4	
Instrumentos de regularização fundiária	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, seguido de IPTU Progressivo e Desapropriação com pagamentos em títulos	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
Direito de preempção	NA	NA	NA	NA	A	A	A	NA	NA	A	
Arrecadação de bens abandonados	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
Consórcio Imobiliário	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
Outorga onerosa do direito de construir	A	A	A	NA	NA	A	A	A	A	NA	
Transferência do direito de construir	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
Direito de superfície	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
Direito de laje	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
Estudo de Impacto de Circulação	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
Estudo de Impacto de Vizinhança	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
Operações Urbanas Consorciadas	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
Concessão Urbanística	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
Projeto de Intervenção Urbana	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
Outorga onerosa de transferência de uso 1	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
Outorga onerosa de transferência de uso 2	A	A	NA	NA	A	NA	A	A	A	NA	
Quota ambiental	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	

Tabela 2 – Incentivos Públicos Aplicáveis Por Zoneamento

INCENTIVOS PÚBLICOS	ZONAS										
	ZER	ZM 1, 2, 3, 4 e ZMV	ZC	ZEIS 1	ZEIS 2	ZEIS 3	ZEPEC 1	ZEPU 1, 2, 3	ZEP	ZEPE	ZEPAM 1, 2, 3 e 4
Alargamento de Calçada	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	NA
Fachada Ativa	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	NA
Fruição Pública	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	NA
Cota solidariedade	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	NA

ANEXO 6 – Quadro 2C - Fatores Relacionados a Transferência do Direito de Construir.

Tabela 1 - Fator de Planejamento por Macroárea

Macrozonas/Eixos	Macrofrees/Redes	Fator de Planejamento * (Fp)	
		Uso residencial	Uso não-residencial
Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU)	Urbanização Consolidada	0,5	0,6
	Qualificação da Urbanização	0,6	0,4
	Resiliência Urbana	1,2	1
	Industrialização e desenvolvimento econômico	2	0,5
	Transição Urbana	2	1
Eixo de Estruturação e Transformação Urbana	Rede de estruturação local	0,4	0,5

* Fator de Planejamento relacionado a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do solo

Tabela 2 - Fator de Incentivo para a Transferência do Direito de Construir

Uso	Fator de Incentivo * (Fi)
Melhoramento viário	Fator
Programas de Habitação de Interesse Social	2
Regularização Fundiária	1,9
Implantação de Parques e áreas Verdes	0,8
Doação para proteção do Patrimônio	1,4
* Fator de Incentivo para fins de Transferência do Direito de Construir	2

ANEXO 6 – Quadro 2D - Fatores Relacionados a Outorga Onerosa do Direito de Construir e Alteração do Uso do Solo.

Tabela 1 - Fator de Interesse Social Para Outorga Onerosa

Uso	Tipo	Fs
Uso Residencial	Habitação de Interesse Social	0
	Habitações com área até 50 m²	0,6
	Habitações com área entre 51 -70 m²	0,8
Uso não-residencial	Habitações com área maior que 70 m²	1
	Uso Institucional	0
	Entidades Mantenedoras sem fins lucrativos	0,3
	Outras Entidades mantenedoras	0,7
	Outras atividades	1

Tabela 2 - Fator de Planejamento de acordo com as Macroáreas

Macrozonas/Eixos	Macroáreas/Redes	Fator de Planejamento (Fp)	
		Uso residencial	Uso não-residencial
Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU)	Urbanização Consolidada	0,5	0,6
	Qualificação da Urbanização	0,6	0,4
	Resiliência Urbana	1,2	1
	Industrialização e desenvolvimento econômico	2	0,5
Eixo de Estruturação e Transformação Urbana	Transição Urbana	2	1
	Rede de estruturação local	0,4	0,5

Tabela 3 - Fator de Incentivo Público

Fator de Incentivo Público (fi)		Fator
Uso		0,15
Alargamento de Calçadas		0,15
Fachada Ativa		0,15
Fruição Pública		0,15

**ANEXO 7 – Mapa 5 - Classificação Viária.
ANEXO 7 – Quadro 3 - Parâmetros Geométricos das Vias.**

Tabela 1 - Dimensões das Vias

Classe da Via	Vias estruturais						Vias não estruturais				Ciclovia/Ciclofaixa	Via de pedestre
	Via Rural (Rodovia ou Estrada)	Arterial I (Sem Ciclovia)	Arterial II (Com Ciclovia)	Coletora I (Sem Ciclovia)	Coletora II (Com Ciclovia)	Local I (Bidirecional)	Local II (Bidirecional)	Local III (Unidirecional)				
Faixa de Domínio (Testada - Testada)	13 m	33 m	33 m	23 m	23 m	17 m	15 m	13 m	-	-	-	
Seção Transversal da Via (Guia - Guia)	8 m	24 m	24 m	17 m	17 m	11 m	9 m	7 m	mínimo 1,40 m ou 2,50 m (b)	mínimo 1,2 m		
Calçadas (em cada lado da via)	2,5 m	4,5 m	4,5 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	-	-		
Faixas de Estacionamento (em cada lado da via)	(c/g)*	2,5 m	2,5 m	2,5 m (e)	2,5 m (e)	2 m (e)	2 m (f)	2,5 m (f)	-	-		
Ciclovias/Ciclofaixas	-	-	3 m	-	3 m	-	-	-	-	-		
Acostamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Pista de Rolamento	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3 m	3 m	3,5 m	-	-		
Nº de faixas de rolamento	2	4	4	2	2	2	2	1	-	-		
Canteiro Central	-	3 m	-	3 m	-	-	-	-	-	-		
Sarjeta (em cada lado da via)	0,5 m	0,5 m (h)	0,5 m (h)	0,5 m (h)	0,5 m (h)	0,5 m	0,5 m	0,5 m	-	-		
Rampa máxima	25%	12%	12%	16%	16%	20%	20%	20%	-	-		
Rampa mínima	0,50%	0,50%	0,50%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%	16%	8,33% (d)		
Raio mínimo de curvatura horizontal	30 m	80 m	81 m	50 m	50 m	30 m	31 m	32 m	0,50%	0,5% (d)		
Velocidade limite de tráfego	60 km/h	50 km/h	50 km/h	40 km/h	40 km/h	30 km/h	30 km/h	30 km/h	-	-		
Velocidade de operação (km/h)	54 km/h	45 km/h	45 km/h	36 km/h	36 km/h	30 km/h	30 km/h	30 km/h	-	-		
Distância de visibilidade parada (m)	70	55	55	40	40	40	40	40	-	-		
Comprimento mínimo de concordância vertical (m)	40	30	30	30	30	30	30	30	-	-		
Comprimento crítico da rampa (m)	150	120	120	100	100	60	60	60	-	-		

Tabela 3 - Informações Complementares à Tabela 1

(a)	Vias Federais e Estaduais, controladas pelas Arteris e outros órgãos responsáveis.	
(b)	Seja o mínimo de espaço para a ciclovia/ciclofaixa unidirecional de 1,25 metros e para bidirecional 2,50 metros	
(c)	Não obrigatório, mas recomendável	
(d)	Para escadarias, analisar parâmetros específicos	
(e)	Faixa de Estacionamento a 45° (em ângulo)	
(f)	Obrigatório em 1 dos lados da via	
(g)	Obrigatório para os 2 lados da Via com Vaga para Estacionamento de Motociclos a cada 50,0 metros	
(h)	Inclusive no canteiro central	
(*)	Para Vias Federais e Estaduais, o projeto deverá ser analisado pelo órgão controlador responsável pela via.	

Tabela 2 - Dimensões das Calçadas

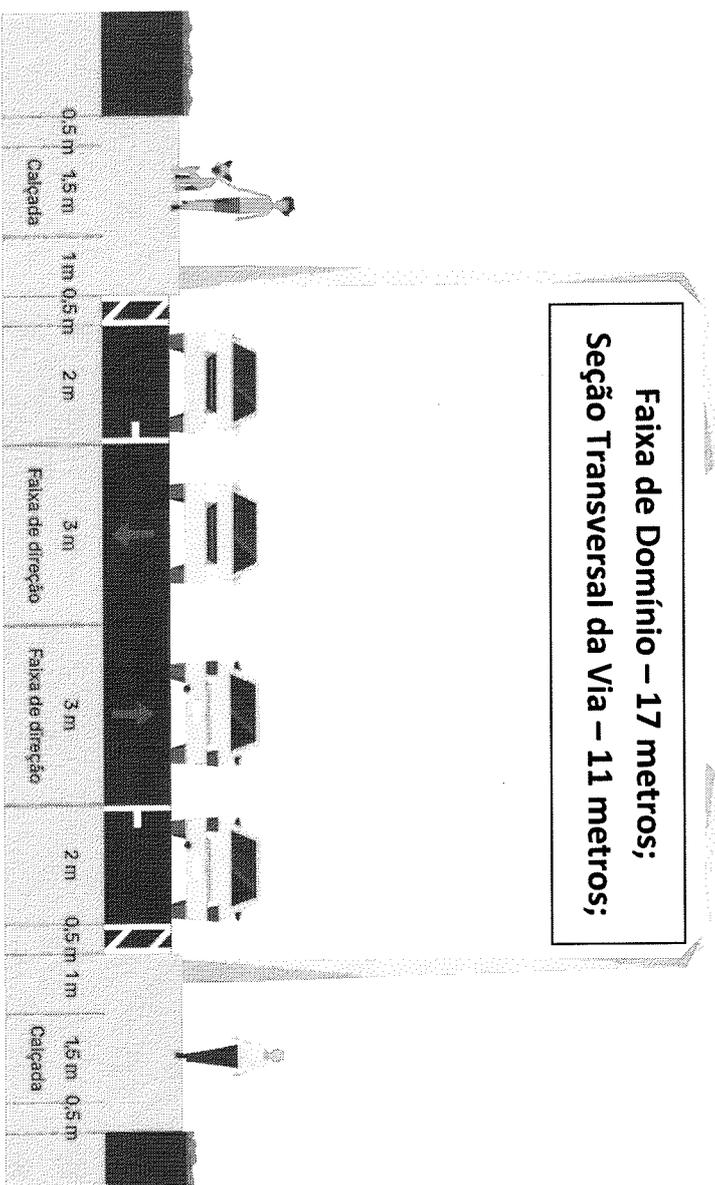
Classe da Via	Vias estruturais				Vias Não Estruturais			
	Via Rural (Rodovia ou Estrada)	Arterial (Sem Ciclovia)	Arterial (Com Ciclovia)	Coletora (Sem Ciclovia)	Coletora (Com Ciclovia)	Local I (Bidirecional)	Local II (Bidirecional)	Local III (Unidirecional)
LARGURA DAS CALÇADAS (para cada lado da via)	2,5 m	4,5 m	4,5 m	3,0 m	3,0 m	3,0 m	3,0 m	3,0 m
Faixa de serviço (1)	1,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Faixa de circulação (2)	1,5	2,5	2,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Faixa de acesso à edificação (3)	-	0,5	0,5	0,5 (c)	0,5 (c)	0,5 (c)	0,5 (c)	0,5 (c)
Faixa de Estacionamento (4)	4,6 (e)	4,6 (e)	4,6 (e)	- (h)	- (h)	-	-	-

Tabela 4 - Informações Complementares à Tabela 2

(1) Faixa de Serviço	Faixa destinada aos Mobiliários Urbanos (Árvores, Rampas de Acesso PNE, Poste de Iluminação, Sinalização de Trânsito, Telefones, Caixa de Correio e Lixeiras)
(2) Faixa de Circulação	Faixa destinada à Circulação de Pedestres. Deve possuir superfície nivelada, regular, firme, contínua e antiderrapante sob qualquer condição.
(3) Faixa de acesso à edificação	Faixa livre de acesso às edificações onde será permitido o uso de toldos, propaganda e mobiliário móvel (mesas, bancos e floreiras) desde que não impeçam o acesso ou trânsito de pedestres.
Serviços Subterrâneos	Passagem subterrânea de serviços de água, esgoto, iluminação, telefonia e energia elétrica deverão utilizar toda a faixa de domínio das Calçadas e até 1/3 da via

ANEXO 7 – Figura 1 – Seção Local I (bidirecional).

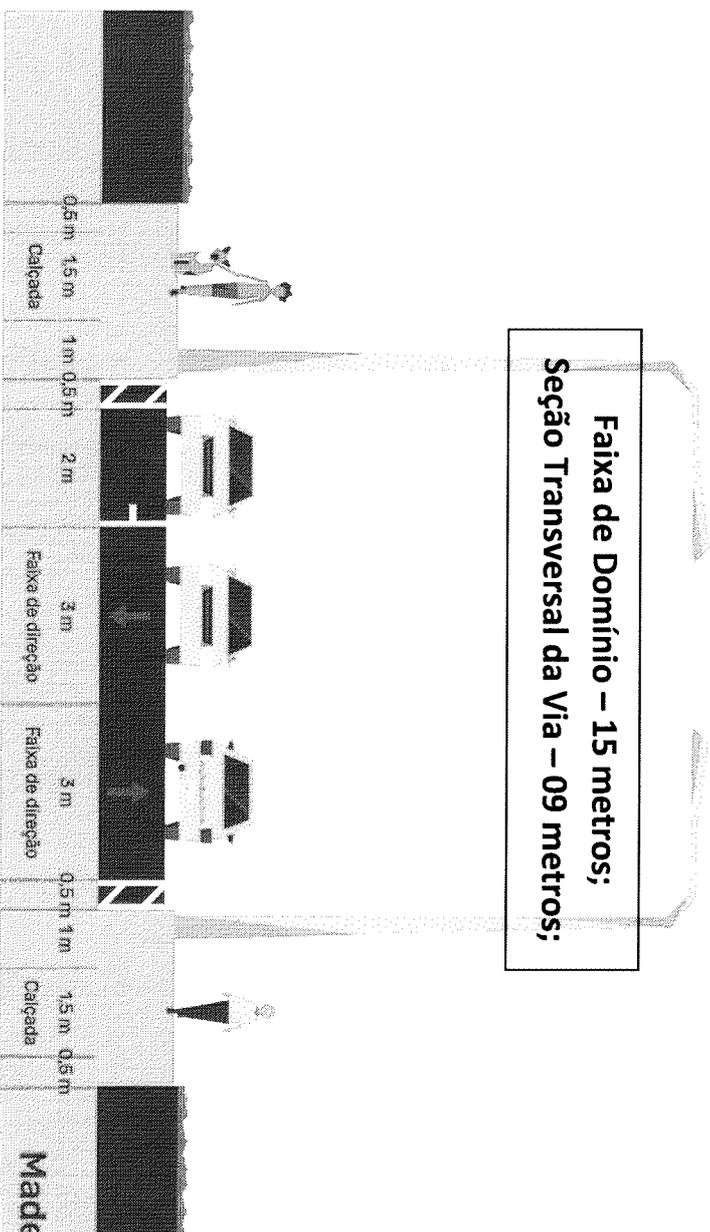
Local I (Bidirecional)



Rua dos Carijós, 45 - Centro, Pouso Alegre - MG, 37550-000
Tel.: 35 3449-4028 Fax: 35 3449-4016

ANEXO 7 – Figura 2 – Seção Local II (bidirecional).

Local II (Bidirecional)

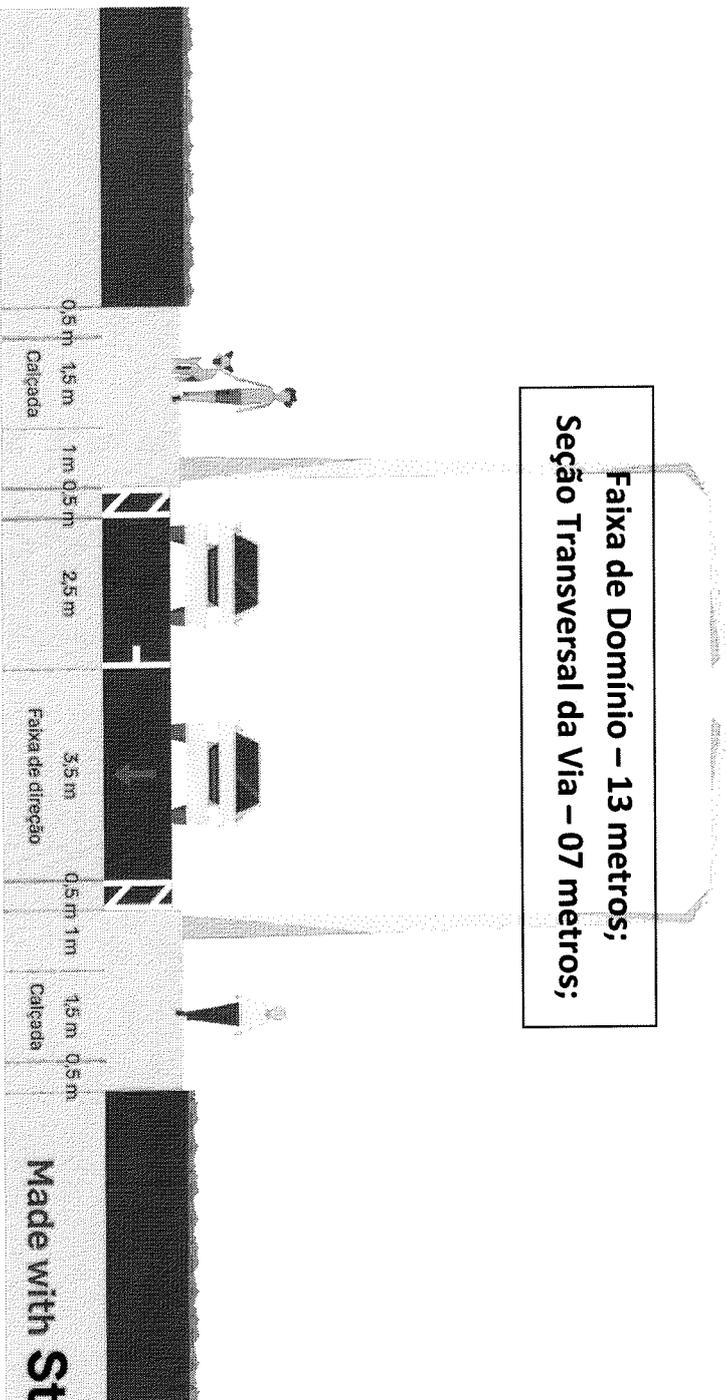


Rua dos Carijós, 45 - Centro, Pouso Alegre - MG, 37550-000
Tel.: 35 3449.4028 Fax: 35 3449.4016

ANEXO 7 – Figura 3 – Seção Local III (unidirecional).

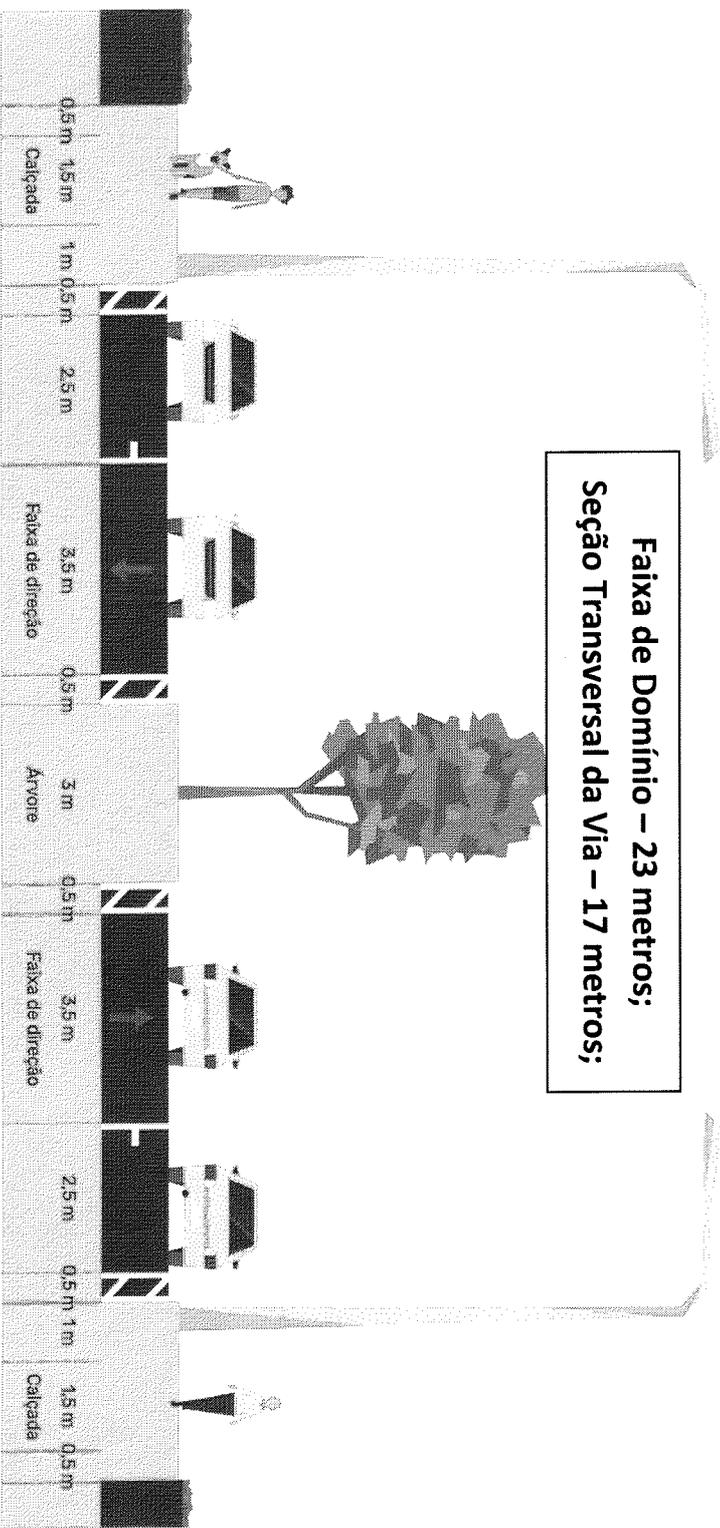
Local III (Unidirecional)

Faixa de Domínio – 13 metros;
Seção Transversal da Via – 07 metros;



ANEXO 7 – Figura 4 – Seção Coletora I (sem ciclovia).

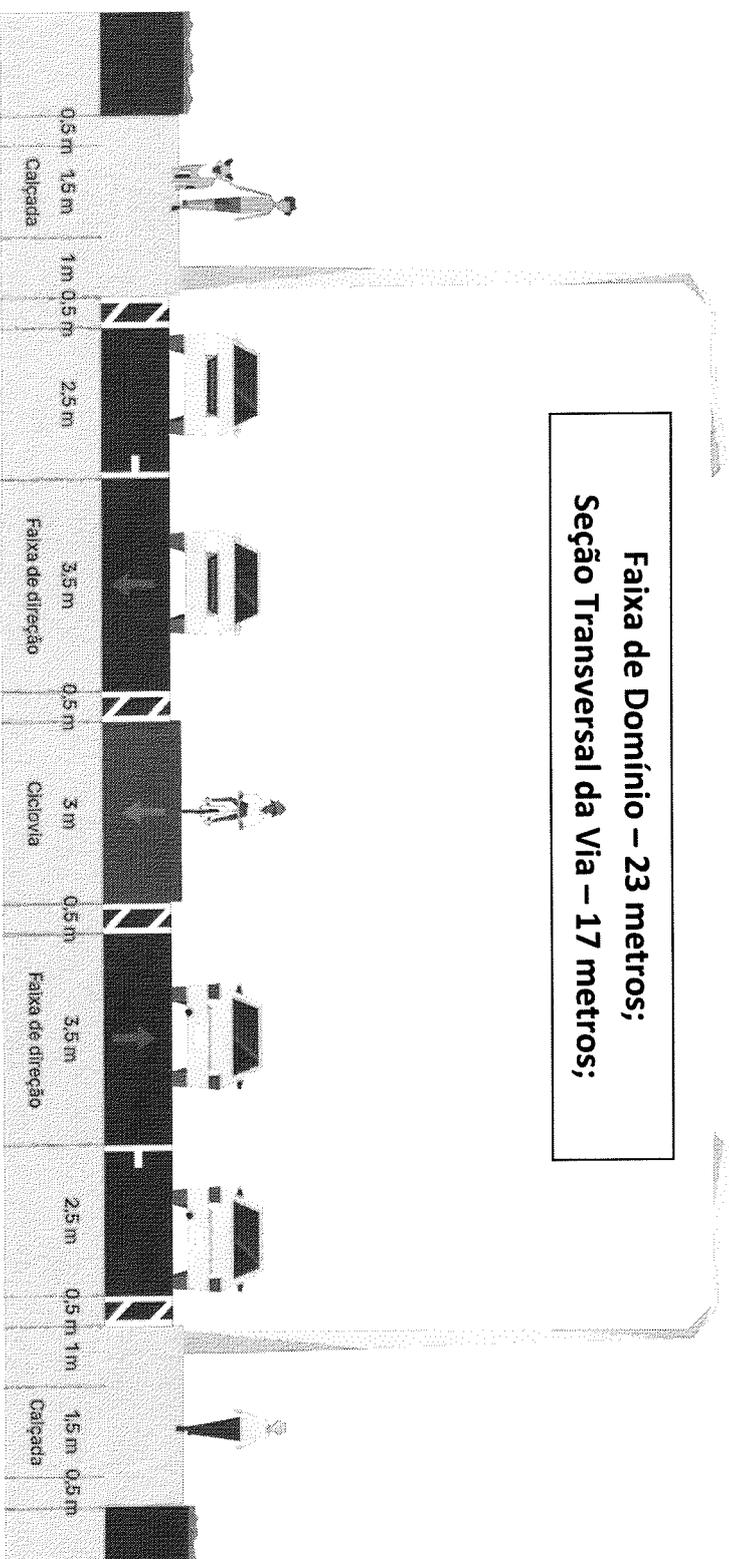
Coletora I (Sem Ciclovia)



Rua dos Carijós, 45 - Centro, Pouso Alegre - MG, 37550-000
Tel.: 35 3449-4028 Fax: 35 3449-4016

ANEXO 7 – Figura 5 – Seção Coletora II (com ciclovia).

Coletora II (Com Ciclovia)

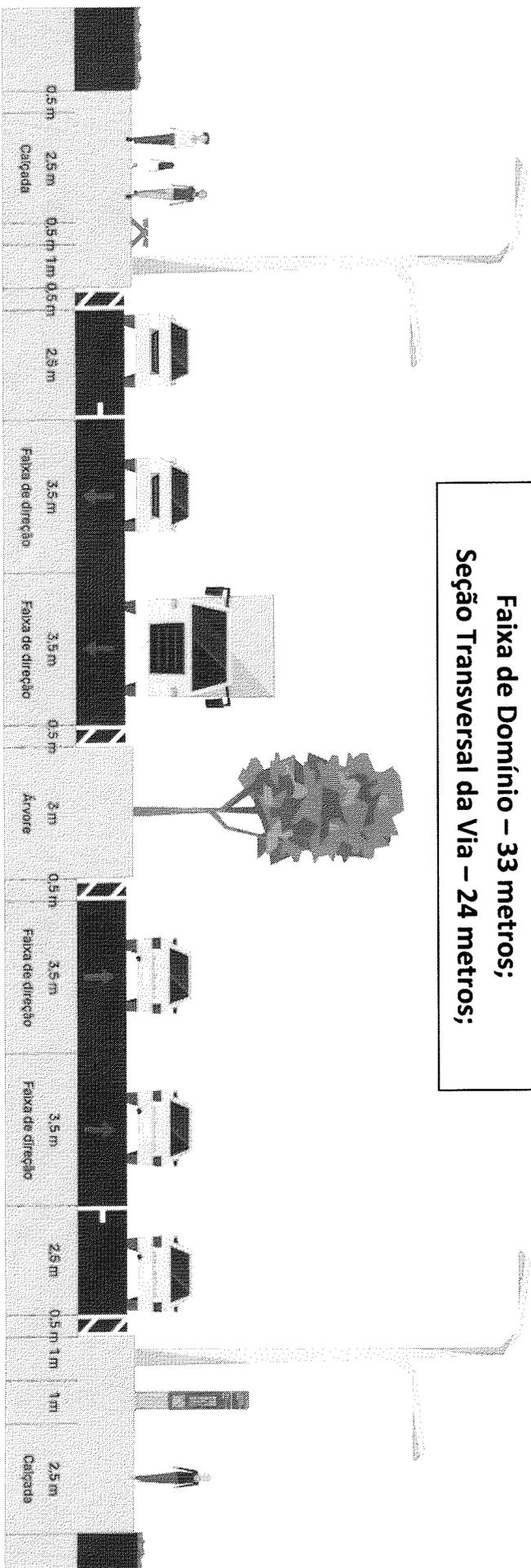


Rua dos Carijós, 45 - Centro, Pouso Alegre - MG, 37550-000
Tel.: 35 3449-4028 Fax: 35 3449-4016

ANEXO 7 – Figura 6 – Seção Arterial I (sem ciclovia).

Arterial I (Sem Ciclovia)

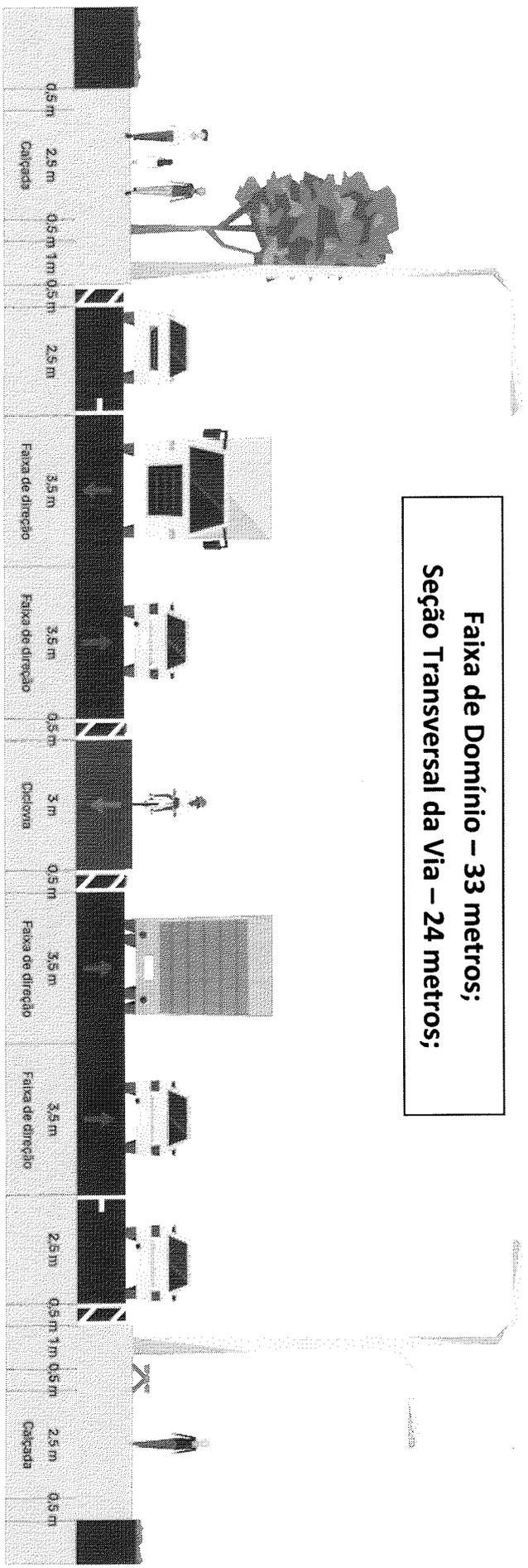
Faixa de Domínio – 33 metros;
Seção Transversal da Via – 24 metros;



ANEXO 7 – Figura 7 – Seção Arterial II (com ciclovia).

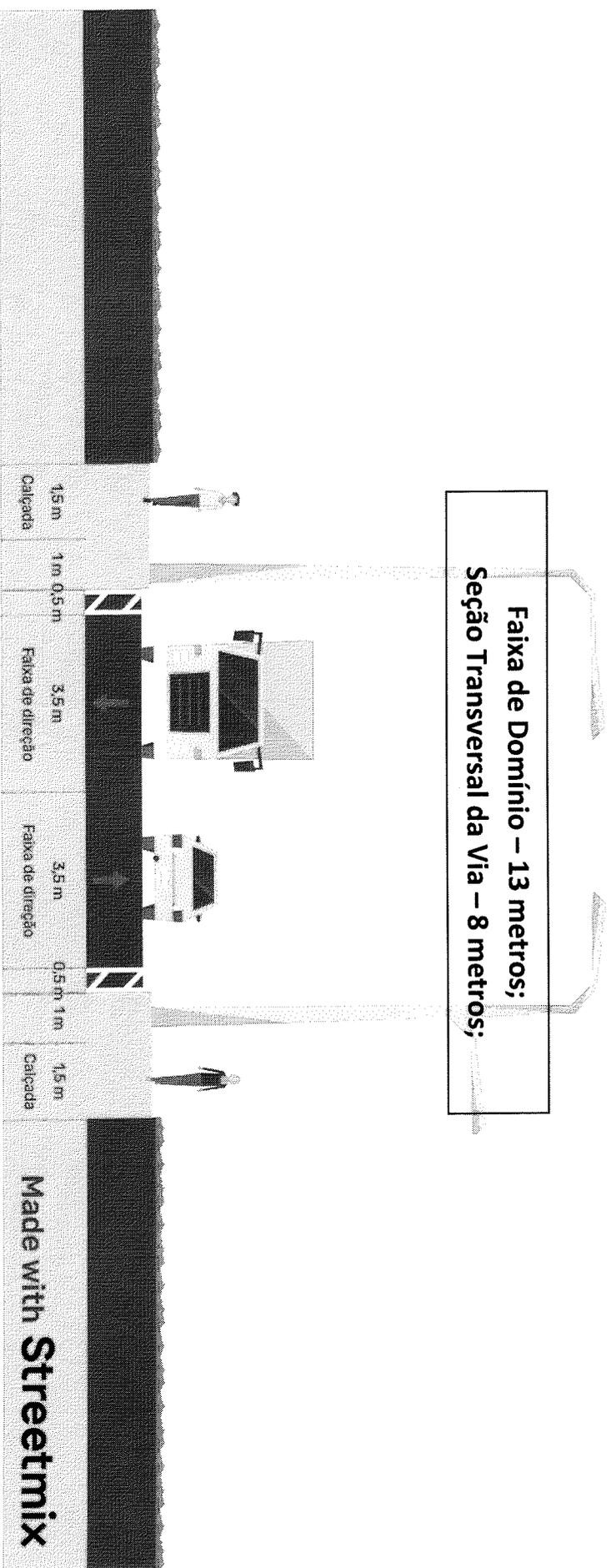
Arterial II (Com Ciclovia)

Faixa de Domínio – 33 metros;
Seção Transversal da Via – 24 metros;



ANEXO 7 – Figura 8 – Seção Rural (Rodovia ou Estrada)

Via Rural (Rodovia ou Estrada)



ANEXO 7 – Quadro 3A - Parâmetros Geométricos das Vias Especiais

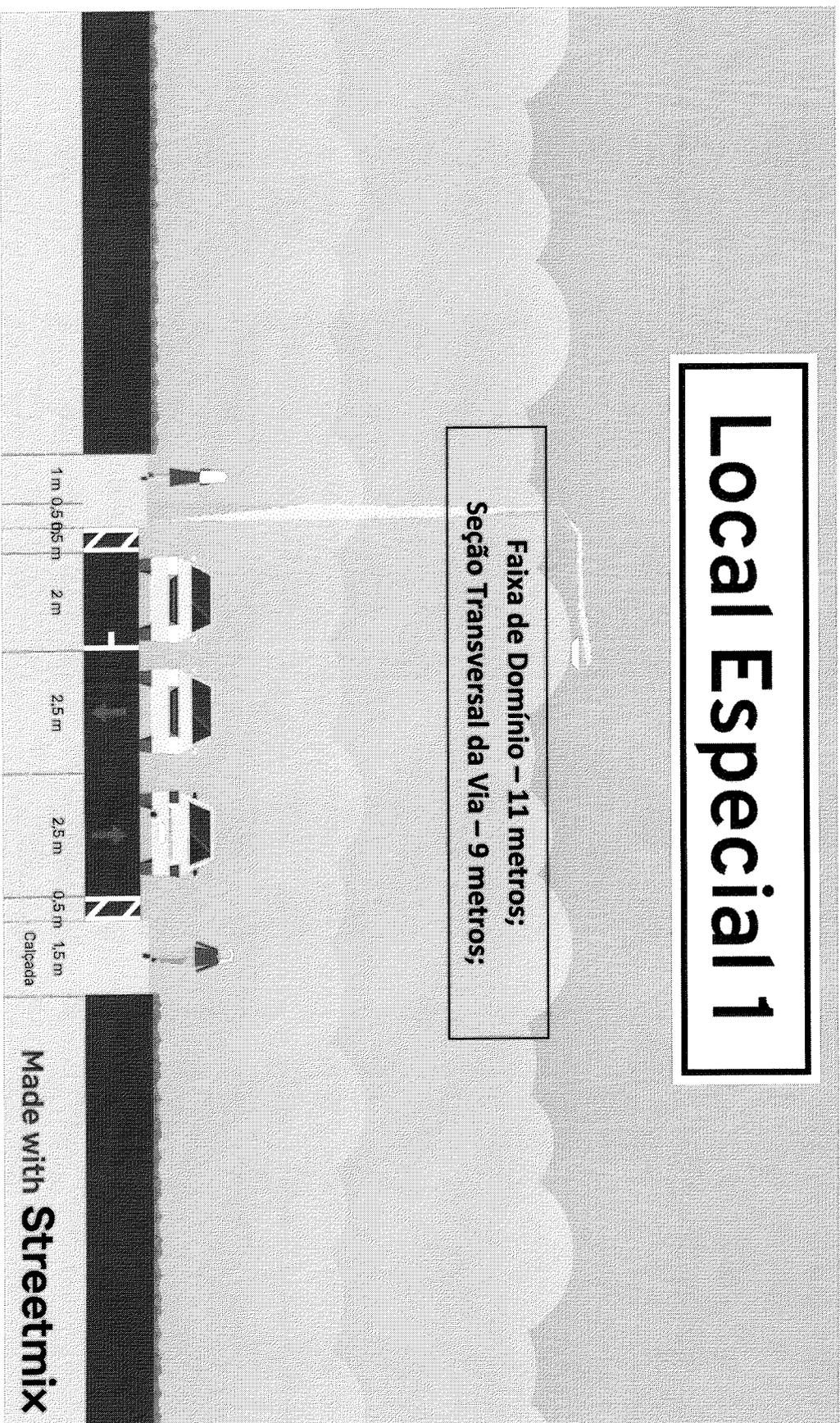
Tabela 1 - Dimensões das vias especiais

Características da via	Vias Especiais em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)					
	Local Especial 1	Local Especial 2	Compartilhadas 1	Compartilhadas 2	Pedestres Especiais 1	Pedestres Especiais 2
Faixa de Domínio (Testada - Testada) (m)	11	9	9	5	3	2
Seção Transversal da Via (Guia - Guia)(m)	9	6	7	5	3	2
Pista de rolamento (m)	2,5	2,5	2,5	2,5	0	-
Número de faixas de rolamento (und)	2	1	2	2	0	-
Calçada (de cada lado da via) (m)	1,5	2	1	0	3	2
Canteiro central (m)	-	-	-	-	-	-
Ciclofaixa/Ciclovia (m)	-	-	-	-	-	-
Sarjeta (de cada lado da via) (m)	0,5	0,5	0	0	-	-
Acostamento (de cada lado da via) (m)	-	-	-	-	-	-
Estacionamento (de cada lado da via) (m)	2 (f)	2 (f)	2 (f)	0	-	-
Rampa máxima (%)	20%	25%	20%	25%	8,30%	15%
Rampa mínima (%)	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Ratio mínimo de curvatura horizontal interno (m)	30	20	20	20	-	-
Velocidade limite de tráfego	30 km/h	30 km/h	20 km/h	20 km/h	-	-

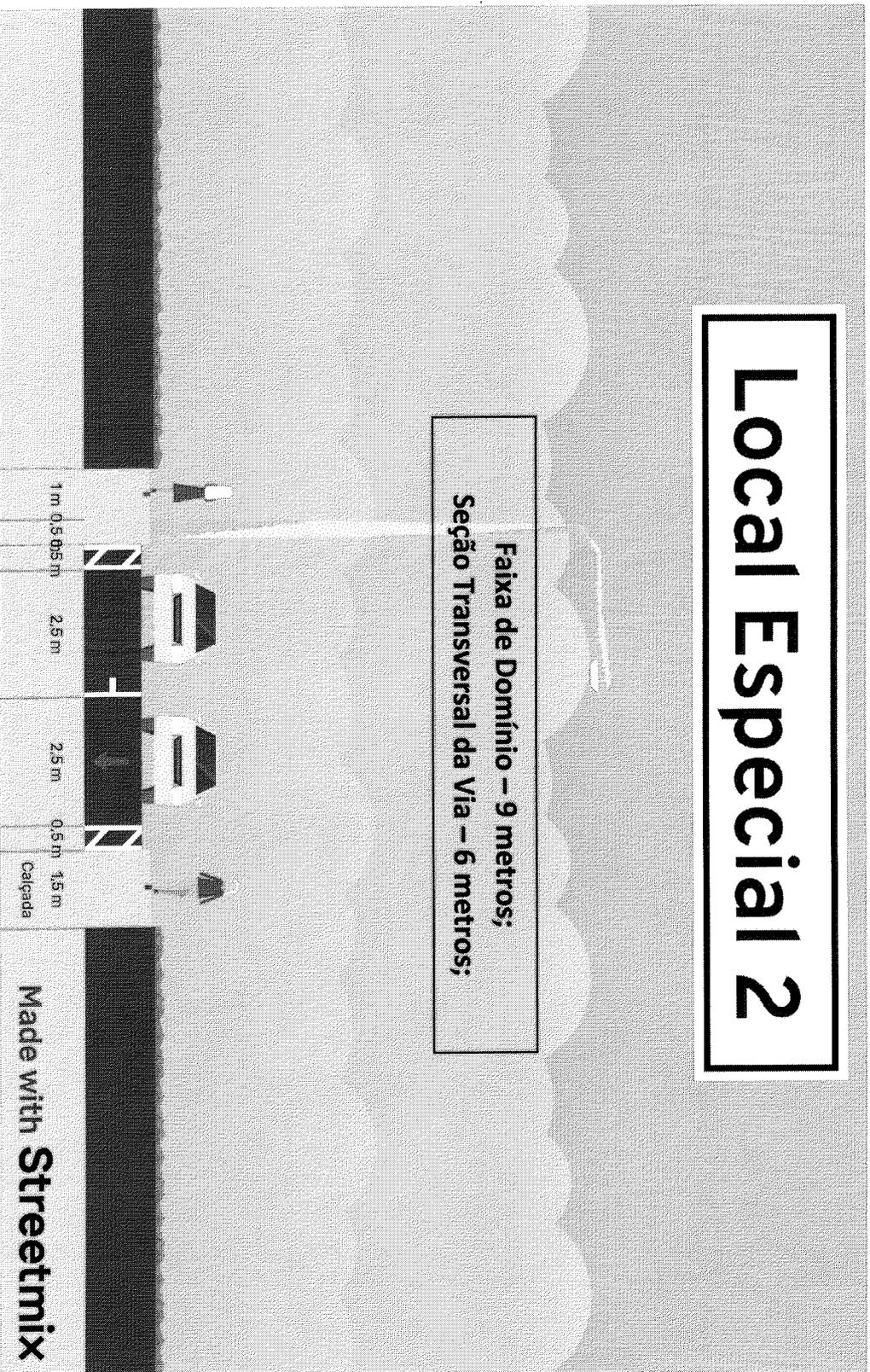
Tabela 1 - Dimensões das Calçadas nas vias especiais

Calçadas (dimensões mínimas)	Local Especial 1		Local Especial 2		Compartilhadas 1
	Calçada (de cada lado da via)	Faixa de serviço	Calçada (de cada lado da via)	Faixa de circulação	
Calçada (de cada lado da via)	1,5 m	0,3	2 m	0,8	1 m
Faixa de serviço	-	1,2	-	1,2	-
Faixa de circulação	-	-	-	-	1
Faixa de acesso	-	-	-	-	-
Faixa verde (f)	-	-	-	-	-

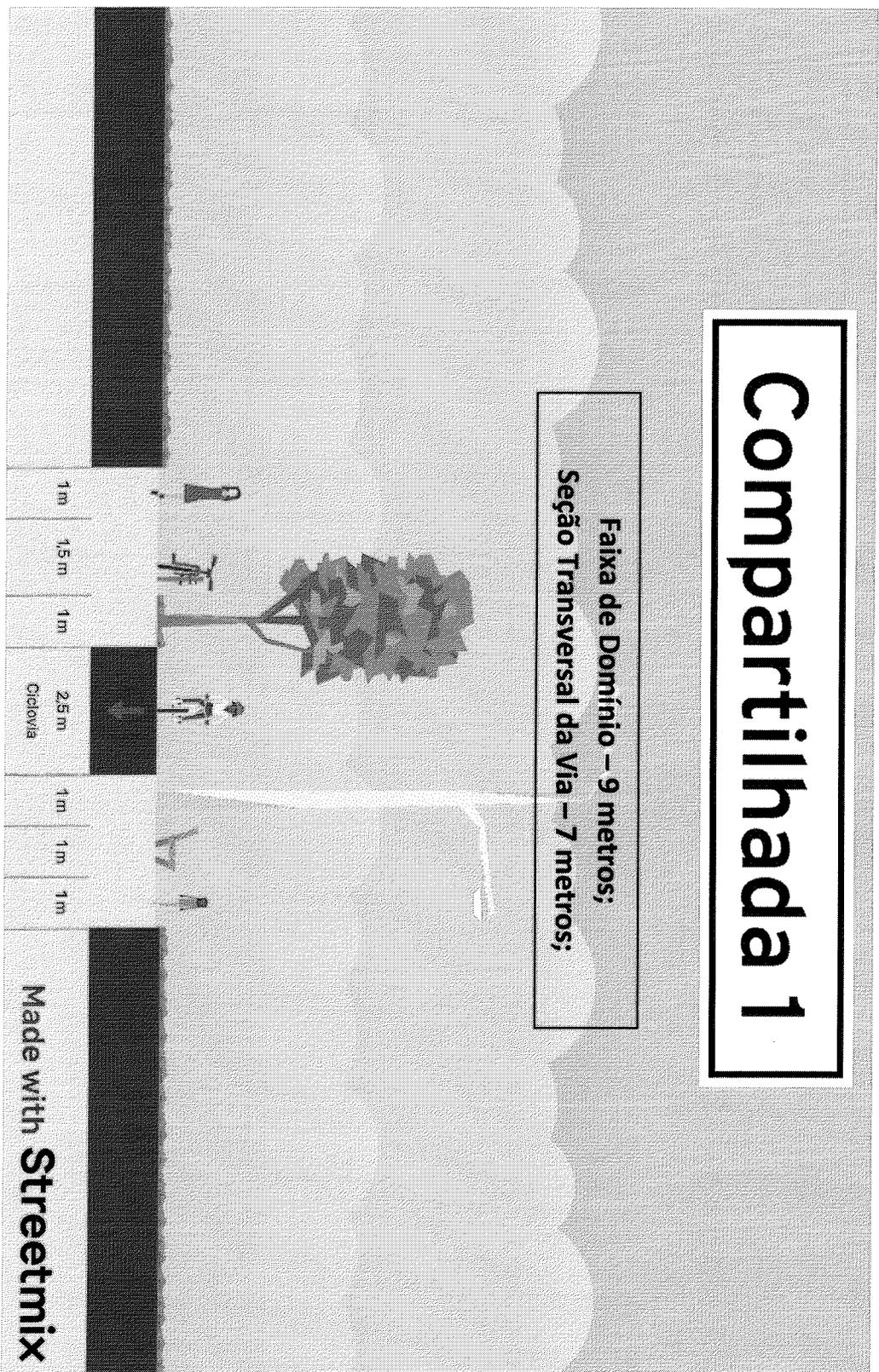
ANEXO 7 – Figura 9 – Seção Local Especial 1



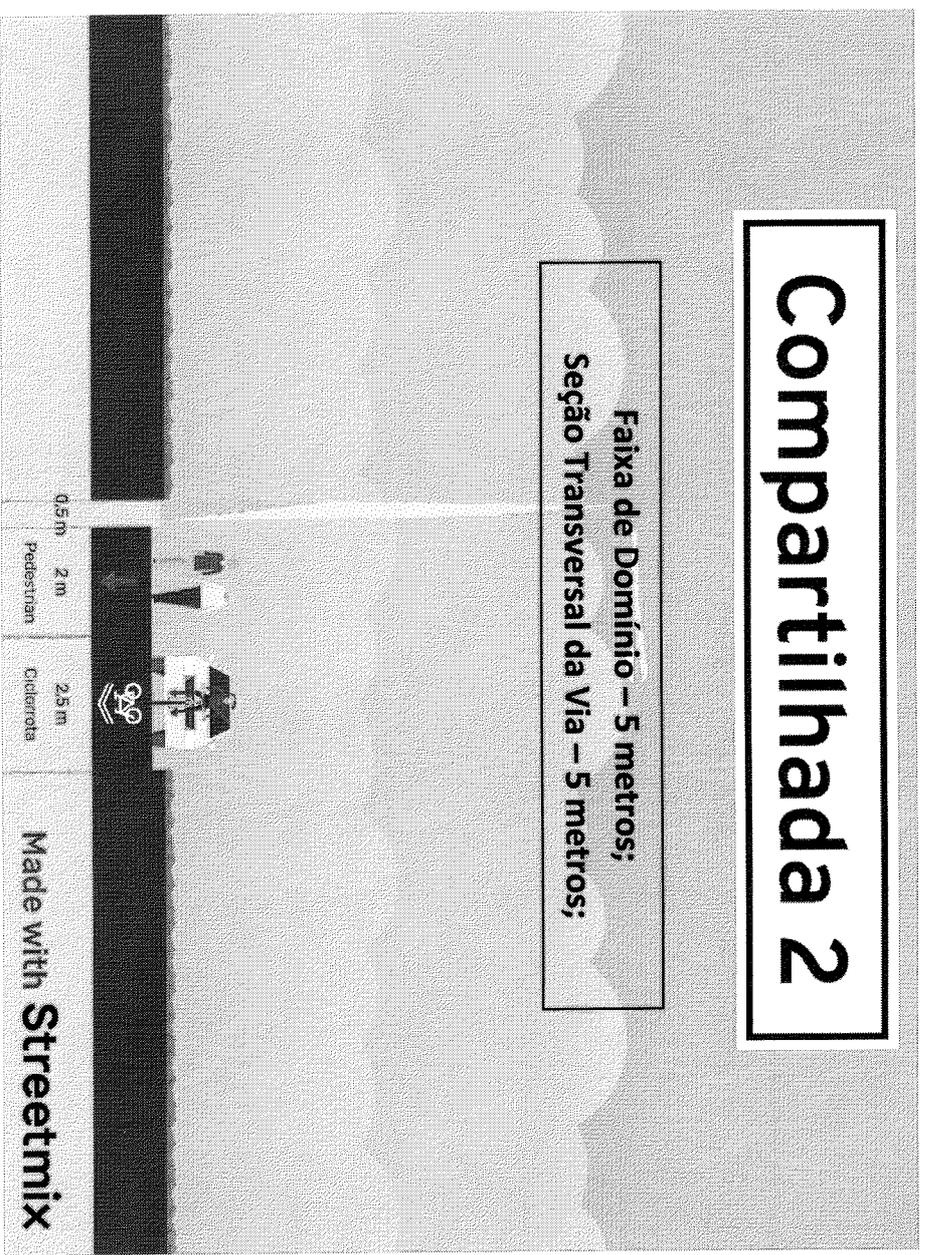
ANEXO 7 – Figura 10 – Seção Local Especial 2



ANEXO 7 – Figura 11 – Seção Compartilhada 1



ANEXO 7 – Figura 12 – Seção Compartilhada 2



ANEXO 8 – Quadro 4A - Usos e atividades permitidas na Macrozona de Desenvolvimento Rural e Ambiental (MDRA).

USOS	MACROÁREA	Macroárea de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS);	Macroárea de Resiliência Rural e Recuperação Ambiental (MRRA);	Macroárea de Preservação Rural Ambiental (MPRA);
Residencial Unifamiliar		A	A	A
Residencial Multifamiliar		NA	NA	NA
Comercial e de serviços		A	A¹	A
Institucional		A	A¹	A
extratras e auxiliares;		A¹	A¹	A¹
agroindústrias e auxiliares;		A¹	A¹	A¹
Indústrias auxiliares à agroindústria e extrativismo;		A¹	A¹	A¹
preservação ambiental, atividades agrícolas, silvicultura, pecuária e agroindústrias;		A	A	A
Interesse turístico, cultural, e de lazer;		A	A	A
Desenvolvimento Sustentável		A	A	A
Atividades Logísticas		NA¹	A¹	NA¹
Industrial		NA¹	A¹	NA¹
Ocupações Especiais		NA¹	A¹	NA¹

Observações:

A¹	Construção condicionada a licenciamento ambiental e aprovação nos órgãos e conselhos competentes
N.A¹	Sob condições com licenciamento nos órgãos e conselhos competentes

ANEXO 8 – Quadro 4B - Usos e atividades não residenciais permitidas na Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU).

ANEXO 8 – Quadro 4C - Usos residenciais permitidas na Macrozona de Desenvolvimento Urbano (MDU).

Categoria de Uso	Sub-Categoria de Uso	Classes de Uso	ZER	ZM1	ZM2	ZM3	ZM4	ZMV	ZEIS1	ZEIS2	ZEIS3	ZEP	ZEPU1	ZEPU2	ZEPU3	ZEPAM1	ZEPAM2	ZEPAM3		
			N.A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	N.A						
Residencial	Unifamiliar	RU	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	N.A							
		RMH-1	N.A	A	A	A	A	N.A	A	A	A	A	N.A							
		RMH-2	N.A	N.A	A	A	A	A	A	A	A	A	N.A							
	Multifamiliar Horizontal	RMH-3	N.A	A	A	A	A	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A							
		RMV-1	N.A	N.A	A	A	A	A	A	A	A	A	N.A							
		RMV-2	N.A	N.A	N.A	A	A	A	A	A	A	A	N.A							
		RMV-3	N.A	N.A	N.A	A	A	A	A	A	A	A	N.A							
	Multifamiliar Vertical	RMV-4	N.A	N.A	N.A	N.A	A	A	A	N.A	N.A	N.A	A							
		Habituação de Interesse Social	HIS-1	N.A	N.A	N.A	A	A	A	A	A	A	A	A	Art. 111 Inciso I	Art. 111 Inciso II	Art. 111 Inciso III	Art. 109 Inciso I	Art. 109 Inciso II	Art. 110 Inciso III
			HIS-2	N.A	N.A	A	A	A	A	A	A	A	A	A						
		Habituação de Moradia Popular	HMP	N.A	N.A	A	A	A	A	A	A	A	A	A						
	Não Residencial	nR	Nível de Risco I "Baixo Risco"	A.1	A.1	A.1	A	A	A	A	A	A	A	A						
Nível de Risco II "Médio Risco"			N.A	A.1	A.1	A	A	A	A	A	A	A	A							
Nível de Risco III "Alto Risco"			N.A	N.A	N.A.1	A														

Observações:

A.1		Vide restrições específicas do Quadro 4B
N.A.1		Sob condições com licenciamento nos órgãos e conselhos competentes

ANEXO 9 - Quadro 7 - Parâmetros de Incomodidade.

Macroárea	Emissão de ruído diurno (e) (f)	Emissão de ruído noturno (e) (f)	Emissão de gases, vapores e material particulado (a)	Emissão de odores	Emissão de radiação Faixa de frequência (0Hz à 300GHz)	Vibração associada
Urbanização Consolidada	60	55	Vedada* (a)	(b)	(c)	(d)
Qualificação Urbana	65	55				
Transição Urbana	40	35				
Resiliência Urbana	65	55				
Industrialização e Desenvolvimento Econômico	70	60				

Observações:

N.A	Não Admitido					
Vedada*	As vedações aqui são limitadas aos limites estabelecidos pela legislação brasileira e sem a comprovação do uso de filtros e equipamentos de redução					
(a)	Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras – ABNT em vigor.					
(b)	Quando necessário o município poderá requerer SUPRAM ou órgão responsável o encaminhamento de recomendação de instalação e operação de sistemas de controle de poluição do ar baseado na melhor tecnologia					
(c)	Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas em vigor, sendo que o Executivo poderá estabelecer parâmetros mais restritivos de radiação eletromagnéticas não ionizantes.					
(d)	Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras – ABNT em vigor					
(e)	Poderão incidir parâmetros especiais e mais restritivos nos termos desta lei.					
(f)	No caso dos aeroportos aplica-se o nível de ruído conforme norma técnica específica					

ANEXO 9 - Quadro 8 - Condições de Instalação de atividades.

Categoria de Uso	Subcategoria de Uso	Tipologia de Uso	Espaço para carga e descarga (c)		Área para embarque e desembarque de passageiros	Horário de carga e descarga	
			Número mínimo de vagas por área construída computável (em m ²) ou por número de unidades habitacionais (UH)	Número de vagas para caminhão			
Residencial	Unifamiliar	RU	NA	Até 4.000 m ² de área construída computável	Acima de 4.000m ² de área construída computável	NA	NA
		RMH-1	1/1 UH	NA	NA	NA	NA
		RMH-2	NA	NA	NA	NA	NA
		RMH-3	1/1 UH	NA	NA	NA	NA
	Multifamiliar Horizontal	RMV-1	1/1 UH	NA	NA	NA	NA
		RMV-2	1/180m ²	NA	NA	NA	NA
		RMV-3	NA	NA	NA	NA	NA
		RMV-4	NA	NA	NA	NA	NA
	Multifamiliar Vertical	HIS-1	1/1 UH	NA	NA	NA	NA
		HIS-2	1/140 m ²	NA	NA	NA	NA
		HMP	NA	NA	NA	NA	NA
	Não Residencial	nR	Nível de Risco I "Baixo Risco"	NA	NA	NA	NA
Nível de Risco II "Médio Risco"			1/100m ²	A.C.C	NA	A.C.C	A.C.C
Nível de Risco III "Alto Risco"			1/100m ²	A.C.C	1/1000m ²	A.C.C	A.C.C

Observações:

N.A		Não Admitido
A.C.C		Análise Caso a Caso pelo órgão de trânsito competente

ANEXO 9 - Quadro 8A – Vagas de Garagem de Atividades Geradoras de Viagem (Polos Geradores de Viagem - PGVs).

Usos e Atividades Urbanas	Parâmetros	Exigência de Vagas para Estacionamento/ Garagem	Exigência de Pátio de Carga/Descarga	Exigência de Embarque e Desembarque
Minimercado Mercaria Armazém Padaria Hortifruti/granjeiro	Área útil maior que 300m ² e menor que 1.000m ²	1 vaga para cada 75m ² de área útil ou fração	Para área útil maior ou igual a 500m ² , 1 vaga para cada 2.000m ² de área útil	-
	Área útil maior ou igual a 1.000m ²	1 vaga para cada 50m ² de área útil	1 vaga para cada 2.000m ² de área útil	-
Depósito Distribuidora	Área útil menor que 1.000m ²	1 vaga para cada 250m ² de área útil	1 vaga	-
	Área útil maior que 1.000m ² e menor que 5.000m ²	1 vaga para cada 500m ² de área útil	1 vaga para cada 1.500m ² de área útil	-
Centro comercial Shopping center Hipermercado Supermercado	Área útil maior ou igual a 5.000m ²	1 vaga para cada 750m ² de área útil	1 vaga para cada 1.500m ² de área útil	-
	Área útil menor que 2.000m ²	1 vaga para cada 50m ² de área útil	Para área útil maior ou igual a 500m ² , 1 vaga para cada 2.000m ² de área útil	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 5m cada, quando em paralelo
Loja de departamentos Academia de ginástica Quadra de esportes	Área útil maior ou igual a 2.000m ²	1 vaga para cada 25m ² de área útil	1 vaga para cada 2.000m ² de área útil	-
Hotéis Apart-hotéis	-	1 vaga para cada 50m ² de área útil	-	-
	-	1 vaga para cada 5 apartamentos + 1 vaga para cada 20 m ² de sala de convenções	Área útil menor que 3.000m ² , 1 vaga para cada 3.000m ² , 2 vagas para cada 3.000m ² , 2 vagas para cada 20 m ² de sala de convenções	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 5m cada, quando em paralelo
Espaço para feiras e exposições Parque de diversão	Área útil maior ou igual a 2.000m ²	1 vaga para cada 100m ² de área útil	Área útil menor que 3.000m ² , 1 vaga para cada 3.000m ² , 2 vagas para cada 3.000m ² , 2 vagas para cada 20 m ² de sala de convenções	-
	-	1 vaga para cada 10 lugares	Área útil maior ou igual a 3.000m ² , 2 vagas para cada 3.000m ² , 2 vagas para cada 20 m ² de sala de convenções	-
Estádio Ginásio Esportivo Arena de rodeios	-	1 vaga para cada 200 m ²	1 vaga	-
	Área útil entre 300m ² e 1.000m ²	1 vaga para cada 200m ² de área útil	1 vaga para cada 2.000m ² de área útil	-
Ensino infantil	Área útil maior ou igual a 1.000m ²	1 vaga para cada 150m ² de área útil	-	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 5 metros cada, quando em paralelo
	Área útil menor que 1.000m ²	1 vaga para cada 100m ² de área útil	1 vaga	-
Ensino fundamental Ensino médio Ensino não seriado	Área útil maior ou igual a 1000m ²	1 vaga para cada 75m ² de área útil	1 vaga	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 5 metros cada, quando em paralelo
	Área útil entre 300m ² e 1.000m ²	1 vaga para cada 75m ² de área útil	1 vaga	-
Ensino superior	Área útil maior ou igual a 1.000m ²	1 vaga para cada 50m ² de área útil	1 vaga	2 vagas por entrada com comprimento mínimo de 5 metros cada, quando em paralelo
	Área útil menor que 1.000m ²	1 vaga para cada 250m ² de área útil	1 vaga	-

Hospitais e Maternidade	-	1 vaga para cada 2 leitos	Área útil menor que 6.000m ² , 1 vaga Área útil maior ou igual a 6.000m ² , 2 vagas	2 vagas por entrada com comprimento mínima de 7 metros cada, quando em paralelo
-------------------------	---	---------------------------	--	---

Observações:

1. Toda fração resultante da aplicação do critério estabelecido nesta tabela será convertida em mais uma vaga.
2. Os escritórios de empresas de Comércio Atacadista e Indústria, quando isolados das atividades finalísticas das empresas, ficam sujeitos aos parâmetros definidos para a categoria de uso serviço.
3. As atividades que se encaixarem em mais de um item deverão ser classificadas no mais restritivo.

ANEXO 9 - Quadro 9 – Faixas de Acumulação de Veículos.

Área de estacionamento (em m²)	Cumprimento da faixa de acumulação (em metros)	Número de faixas
De 2.001 a 5.000	20	1
De 5.001 a 10.000	15	2
Mais de 10.000	25	2



ANEXO 9 - Mapa 6 - Áreas de Riscos de Inundação e Deslizamento.

Rua dos Carijós, 45 - Centro, Pouso Alegre - MG, 37550-000
Tel.: 35 3449-4028 Fax: 35 3449-4016



ANEXO 10 - Termo de Referência (TR) do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).



ANEXO 11 - Termo de Referência (TR) do Estudo de Impacto de Circulação (EIC).



ANEXO 12 - Termo de Referência (TR) do Estudo de Impacto de Ruído (EIR).



ANEXO 13 - Termo de Referência (TR) Estudo Prévio de Impacto ao Patrimônio (EPIC).

Rua dos Carijós, 45 - Centro, Pouso Alegre - MG, 37550-000
Tel.: 35 3449.4028 Fax: 35 3449.4016



**ANEXO 14 - Mapa 7A - Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico.
ANEXO 14 - Mapa 7B - Polos de Desenvolvimento Econômico Rural Sustentável.**