



**PROJETO DE LEI 1.523, DE 15 DE ABRIL DE 2024**

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

**Autor: Poder Executivo**

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

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

“Art. 4º. As alterações de Zoneamento Urbano e Macrozoneamento somente poderão ocorrer mediante revisão do Plano Diretor ou para adequabilidade nos seguintes casos:

I - Novos parcelamentos em ZEU ou em ZEPU 2;

II - Alterações de ZEPAM 1 e ZEPAM 3 através de estudos hidrológicos conforme o termo de referência ou o Plano de Macrodrenagem;

III - Alterações de ZEPAM 2 e ZEPAM 4 através de processos respaldados por estudos técnicos e consulta pública, realizados pelo órgão ambiental competente, seguindo os parâmetros e processos definidos pela Lei Federal nº 9.985/2000, que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC e estabelece critérios e normas para a criação, implantação e gestão das unidades de conservação; e

IV - Áreas designadas como ZERF que não apresentarem características específicas de regularização fundiária.

Parágrafo único. As alterações de zoneamento serão enviadas anualmente pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente à Câmara Municipal, a fim de atualizar o Mapa 4 - Anexo 5.” (NR)



“Art. 6º. Esta Lei revisa e revoga a Lei nº 2.470/1990, Lei nº 2.911/1994, Lei nº 2.912/1994, Lei nº 3.216/1996, Lei nº 3.262/1997, Lei nº 3.439/1998, Lei nº 4.707/2008, Lei nº 1.210/1973, Lei nº 1666/1978, Lei nº 2.318/1988, Lei nº 2.330/1989, Lei nº 2.348/1989, Lei nº 2360/1989, Lei nº 2.411/1989, Lei nº 2.452/1990, Lei nº 2.590A/1992, Lei nº 2.903/1994, Lei nº 3.536/1998, Lei nº 3.737-A/2000, Lei nº 3.773/2000, Lei nº 4.791/2008, Lei nº 4.872/2009, Lei nº 5.053/2011, Lei nº 5.197/2012, Lei nº 5.282/2013, Lei nº 5.311/2013, Lei nº 5.313/2013, Lei nº 5.408/2013, Lei nº 5.341/2013, Lei nº 5.399/2013, Lei nº 5.403/2013, Lei nº 5.408/2013, Lei nº 5.410/2013, Lei nº 5.499/2014, Lei nº 5.508/2014, Lei nº 5.519/2014, Lei nº 5.526/2014, Lei nº 5.573/2015, Lei nº 5.619/2015, Lei nº 5.718/2016, Lei nº 5.727/2016, Lei nº 5.737/2016, Lei nº 5.767/2016, Lei nº 5.777/2016, Lei nº 6.234/2020, Lei nº 6.289/2020.” (NR)

“Art. 8º. (...)

§ 3º O Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA<sub>mín</sub>) não será obrigatório na fase da aprovação do projeto, será analisado posteriormente para fins de aplicação do Instrumento Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC).” (NR)

“Art. 16. (...)

X – Zonas Especiais de Regularização Fundiária (ZERF); XI - Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC); e XII - Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZEPAM).(...)

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

“Art. 19. (...)

§ 1º A Macrozona de Desenvolvimento Urbano corresponde a Zona Urbana do território municipal e está subdividida e delimitada



em Macroáreas, disposta no Mapa 2, que integra o Anexo 3 desta Lei." (NR)

"Art. 20. (...)

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

"Art. 24. (...)

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

"Art. 27. (...)

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

"Art. 36. (...)

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

"Art. 40. (...)

§ 1º (...)

II - (...)

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

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

a) RMV-1: com até 4 (quatro) pavimentos, inclusive pilotis e garagem;

b) RMV-2: que tenha entre 5 (cinco) e 12 (doze) pavimentos, inclusive pilotis e garagem;

c) RMV-3: que tenha entre 13 (treze) e 21 (vinte e um)



pavimentos, inclusive pilotis e garagem; e

d) RMV-4: com mais de 21 (vinte e um) pavimentos.

§ 2º (...)

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, as medidas de mitigação e a apresentação dos instrumentos de licenciamento urbanístico previstos no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 desta lei, ressalvadas as normas de proteção ao meio ambiente, incluídas as de repressão à poluição sonora e à perturbação do sossego público; de forma que a fiscalização do exercício do direito de desenvolver atividade econômica de nível de risco I ou baixo risco seja realizada posteriormente, de ofício ou como consequência de denúncia encaminhada à autoridade competente;

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, as medidas de mitigação e a apresentação dos instrumentos de licenciamento urbanístico previstos no Quadro 4B que compõe o Anexo 8 desta lei, ressalvadas as normas de proteção ao meio ambiente, incluídas as de repressão à poluição sonora e à perturbação do sossego público; de forma que a fiscalização do exercício do direito de desenvolver atividade econômica de nível de risco II ou médio risco seja realizada posteriormente, de ofício ou como consequência de denúncia encaminhada à autoridade competente;  
(...)

§ 5º (...)

I - (Revogado).

§ 6º É permitida a manutenção de atividade rural no perímetro urbano, desde que não conflite com as normas do Código de Posturas do município." (NR)



“Art. 41. (Revogado).”

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

(...)

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

“Art. 49. (...)

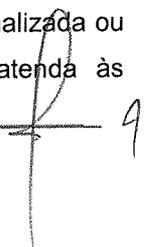
I - (Revogado).

II - Apresentação dos documentos comprobatórios, ou às exigências derivadas de processos de licenciamento urbanístico no caso de empreendimentos passíveis, conforme art. 191.” (NR)

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

“Art. 54. (...)

§ 1º Edificação conforme é aquela que atende aos seguintes requisitos: cumpre as características de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostos na lei vigente no momento do licenciamento; com obra em execução que possua alvará de construção; com obra finalizada ou edificação concluída que possua habite-se; que atende aos padrões com obra finalizada ou edificação concluída que possua habite-se e que atenda às

 9



características de parcelamento, uso e ocupação do solo dispostas no momento do licenciamento e que se adequem a zona de ocupação e aos parâmetros do projeto.

§ 2º Edificação não conforme é aquela que não atende aos seguintes requisitos: não cumpre as características do parcelamento, uso e ocupação do solo dispostos na lei vigente; que não possua alvará de construção; com obra finalizada ou edificação concluída que não possua habite-se; que não cumpre as características do projeto quanto à sua posição dentro do zoneamento urbano.

§ 3º. (Revogado).

§ 4º. As edificações consideradas em situação não conforme ou irregular nas hipóteses previstas pela legislação urbanística e edilícia ou não admitidas no local de acordo com esta Lei, são passíveis de regularização em conformidade com a legislação específica, desde que comprovada a construção até a vigência desta Lei, mediante apresentação da devida documentação referente a obra e imagem de satélite georreferenciada.

§ 5º. Serão consideradas como regular e conforme as edificações antigas, que tenham sido construídas antes da vigência da Lei Federal 6766/1979, mesmo que não tenham habite-se, desde que constem na matrícula do imóvel." (NR)

"Art. 55. (...)

I - Uso admitido no local é aquele que: apresenta compatibilidade com a função urbanística da zona em que está inserido; está alinhado ao projeto de uso e ocupação do solo; pode ser implantado ou instalado respeitando a largura da via; atende aos parâmetros legais do empreendimento, como macrozoneamento, macroáreas e zoneamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, coeficientes de aproveitamento e os demais parâmetros urbanísticos.

II - Uso não admitido no local é aquele: não passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função da zona; não se enquadra na largura da via; não atende às normas estabelecidas ao projeto de uso e ocupação do solo; e não atende aos



parâmetros urbanísticos para a referida zona de instalação.

III - Uso conforme: aquele admitido no local, e que atenda 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.

IV - Uso não conforme: aquele que não é admitido no local, ou, no caso de uso não residencial – nR, aquele que, mesmo permitido, não atenda a qualquer um dos parâmetros de incomodidade ou das condições de instalação constantes dos Quadros 7 e 8 do Anexo 9, desta lei.” (NR)

“Art. 56. (...)

III - Edificação aprovada no terreno para a atividade específica que, mediante pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, ultrapasse o potencial construtivo do projeto; e

IV - Os recursos auferidos referentes à Outorga Onerosa do Direito de Construir dos usos não conformes serão destinados ao Fundo Municipal de Planejamento Urbano.” (NR)

“Art. 58. (...)

§ 1º. Poderá ser admitido edificar em lotes que não atendam à exigência do inciso II deste artigo, imóveis situados em áreas frutuosas de Regularização Fundiária nos termos da Lei Federal de regularização fundiária ou quando comprovado por meio de documentos, como certidão de registro de imóveis, que já existiam anteriormente à Lei Federal de parcelamento do solo ou quando emitido a certidão de regularidade e consolidação do parcelamento do solo, sendo esta emitida pela comissão de aceite do município.” (NR)

“Art. 61. (...)

§ 1º (...)

V - (...)

c) Beiral da cobertura - limitado para recuo lateral/fundo em 0,75m e frontal 1,20m;



d) Marquise em balanço - limitado para recuo lateral/fundo em 0,75cm e frontal 1,20m; e

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

VIII – (Revogado).

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

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

“Art. 62. (...)

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

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

I - Beiral, marquises balanceadas, pergolados e similares sendo não computável até a largura de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

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

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

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

V - Sistemas de captação e reuso de águas pluviais;

VI - Abrigo de gás e sistemas de controle de incêndio; VII - Cômodos para depósito de resíduos sólidos;

VIII - Sistemas de apoio à sustentabilidade energética e hídrica da edificação; e IX - Jardins verticais ou horizontais e espelhos d'água.” (NR)

“Art. 63. (...)

§ 2º Em lotes que possuem 2 (duas) testadas ou mais, o



gabarito de altura deverá ser medido através de uma das seguintes regras:

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

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

(...)

§ 5º (Revogado).

§ 6º (Revogado).

§ 7º (Revogado)

§ 8º (Revogado).” (NR)

“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 não edificante, destinada ao alargamento da via, seja calçada e/ou pista de rolamento quando necessário, definidos da seguinte forma:

I - Obrigatório nos imóveis de acordo com a hierarquização viária definida nesta Lei, à saber:

a) 15,00m (quinze metros) para as rodovias;

b) 7,00m (sete metros) para as estradas;

c) 5,00m (cinco metros) para vias arteriais;

d) 3,00m (três metros) para vias coletoras; e

e) 2,00m (dois metros) para vias locais. II - Dispensados, nos casos:

a) De imóveis com testadas para mais de uma via, onde o afastamento (recuo) frontal é 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 proprietário; e

b) De reformas de imóveis e construções de novas edificações inseridas na Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC) em Zonas Centrais – ZC que apresentem largura mínima da calçada de 2 (dois) metros e em Zonas Mistas de Verticalização



– ZMV que apresentem largura mínima da calçada de 4 (quatro) metros (sendo considerado para esta largura mínima apenas o passeio, sem qualquer recuo frontal), mediante apresentação das condicionantes na aprovação do projeto arquitetônico pelo responsável técnico.

§ 1º (Revogado).

§ 2º (Revogado).

§ 3º (Revogado).

§ 4º (...)

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

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

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

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

1. (Revogado);

2. (Revogado);

3. (Revogado);

4. (Revogado);

5. (Revogado).

II – (...)

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

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

§ 6º No caso de ampliação de área, toda área ampliada deverá respeitar os recuos laterais e de fundos e todos os outros parâmetros urbanísticos.” (NR)



"Art. 65. (Revogado)." (NR)

"Art. 66. (...)

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

II – Obrigatórios, nas divisas com aberturas, portas, janelas ou varandas ou após o limite de gabarito disposto no inciso I, com as seguintes dimensões:

a) 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;

b) Afastamento mínimo de 2,00m (dois metros) em edificações entre 7 m (sete metros) a 13 m (treze metros) de gabarito;

c) Afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em edificações maiores que 13 metros até 19 metros de gabarito; e

d) Para edificações com altura superior à 19 metros de gabarito, o afastamento mínimo é de 3,00m (três) metros.

§ 1º O atendimento aos recuos laterais e de fundo obrigatórios dispostos no inciso II ficam dispensados nos seguintes casos especiais: (...)

III – Em lotes de esquina que já apresentarem afastamento (reco) frontal contemplados no projeto. (...)

§ 3º (...)

III – Pergolados, vigamentos, pilares e outros elementos de sustentação estrutural das edificações descobertos.

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

§ 7º A altura máxima das edificações na divisa será de 13,00m



(treze metros), medida a partir do nível mais alto do terreno natural na linha da divisa em questão, limitando o desnível a 4,00m de altura.

§ 8º (Revogado).” (NR)

“Art. 69. (...)

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

“Art. 75. (...)

§ 3º. (...)

V - (...)

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

“Art. 76. O Alargamento de Calçadas consiste em incentivo às edificações em destinarem o Afastamento (Recuo) Frontal das edificações consolidadas, em casos de reformas e/ou ampliação, na ampliação das calçadas nos parcelamentos e regiões consolidadas, garantindo melhor qualidade na circulação dos pedestres e pessoas com mobilidade reduzida.

§ 1º. Para uso do incentivo público de alargamento de calçada para desconto na Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), o proprietário, deverá incorporar a calçada existente a faixa necessária para atendimento aos valores mínimos de calçadas nos lotes estabelecidos no Quadro 3 que compõe o Anexo 7 desta Lei.

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

§ 3º. O potencial construtivo do lote é calculado com base na área



original do lote, dispensando a outorga onerosa referente à área ampliada.

(...)

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

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

§ 1º (...)

III - Ter aberturas para os logradouros públicos com portas, janelas e afins, de modo a garantir a permeabilidade visual no mínimo em 50% (cinquenta por cento) da metragem de sua testada, possibilitando a observação do pedestre; eIV - Possuir no mínimo a cada 10m (dez metros) de testada do terreno, acesso direto para os logradouros públicos com as dimensões mínimas previstas para usos comerciais em legislação específica.

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

§ 3º. A implantação da Fachada Ativa não é obrigatória, porém quando for adotada para lotes com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) localizados ao longo das vias das Zonas Mistas de Verticalização (ZMV), ao optarem pela Fachada Ativa, deverão conter no mínimo 50% (cinquenta por cento) da sua testada para esta finalidade.

§ 4º. (Revogado)." (NR)

"Art. 78. A Fruição Pública visa potencializar a qualidade de circulação dos pedestres, e consiste no incentivo ao proprietário de edificações ou outras construções privadas em destinar voluntariamente uma porcentagem da área livre do seu terreno ao



espaço público, podendo a área ser externa ou interna à edificação, desde que esteja ao nível dos logradouros públicos, tenha tratamentopaisagístico, atenda a acessibilidade prevista em norma e possua o mesmo tipode pavimentação da calçada.

§ 1º A implementação do incentivo público da Fruição Pública não é obrigatória, porém os empreendimentos e edificações que adotarem o incentivo deverão

possuir, no mínimo, área do lote de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e atender uma das seguintes exigências:

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

- a) Banco ou elemento de mobiliário urbano similar destinado a proporcionar a permanência de pessoas no espaço;
- b) Arborização com espécies de porte pequeno ou médio para fins de sombreamento;
- c) Iluminação; e
- d) Placa informativa relativa ao caráter público da área de fruição com indicação do mantenedor e horário de funcionamento.

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

- a) Banco ou elemento de mobiliário urbano destinado a proporcionar a permanência de pessoas no espaço; e
- b) Usos comerciais em seu interior, de maneira a estimular o uso misto do imóvel e proporcionar conveniência e incentivar a convivência coletiva.

§ 2º Poderá ser fechada frontal ou lateralmente entre 22h de um dia e 7h do dia seguinte, desde que atenda aos critérios de permeabilidade visual e seja removível ou permita abertura para acesso irrestrito durante o dia.

§ 3º Poderá ter cobertura ou ser coberta desde que a mesma não interfira no caráter público do espaço ou prejudique a fruição de pessoas, sendo assim computada como área construída do



empreendimento.

§ 4º (Revogado).

§ 5º (Revogado).

§ 6º (Revogado).

§ 7º (Revogado).

§ 8º Poderá ser realizada nos afastamentos frontal, lateral ou de fundos, respeitados os demais parâmetros urbanísticos.

§ 9º Poderá haver desnível, desde que seu tratamento qualifique o espaço e incentive a convivência coletiva e acessível.

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

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

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

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

"Art. 79. Quando a área do lote a ser implantado o empreendimento de uso Residencial Multifamiliar Vertical (RMV), não residencial (nR) ou misto for superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), para aplicação do incentivo da área de fruição pública deve-se obedecer aos seguintes parâmetros de ocupação:"

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

§ 1º As casas geminadas devem respeitar os parâmetros de parcelamento, useo ocupação do solo da zona e da macroárea em que estiverem inseridas.

§ 2º É admitida a regularização e ampliação de casas geminadas de uso não conforme ou não admitidos para o zoneamento, desde que comprovada a construção até a vigência desta Lei, mediante



apresentação da devida documentação referente a obra e imagem de satélite georreferenciada.” (NR)

“Art. 82. (...)

§ 1º As casas superpostas devem respeitar os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo da zona e da macroárea em que estiverem inseridas.

§ 2º É admitida a regularização ou ampliação de casas superpostas de uso não conforme ou não admitidos para o zoneamento, desde que comprovada a construção até a vigência desta Lei, mediante apresentação da devida documentação referente a obra e imagem de satélite georreferenciada.” (NR)

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

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

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

III – Construção de edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, horizontais ou verticais, destinadas a habitação em qualquer zoneamento que permita o uso residencial.

IV – (Revogado).

§ 1º (...)

I – Poderão utilizar o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA<sub>máx</sub>) definido no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta lei ou nas leis de operações urbanas consorciadas sem a contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); e

II – Utilizar a Taxa de Ocupação máxima, definida neste



artigo, independente do Zoneamento, do seguinte modo:

(...)

IV – Adaptação de edificações existentes mediante flexibilização dos parâmetros urbanísticos, quando necessário.

V – (Revogado).

(...)

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

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

§ 10 (Revogado).

§ 11 (Revogado).

§ 12 (Revogado).

§ 13 (Revogado).” (NR)

“Art. 84. (...)

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

(...)

§ 5º (Revogado).” (NR)

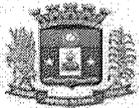
“Art. 85. (...)

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

“Art. 86. (...)

§ 1º (...)

II – (Revogado).



§ 2º (Revogado).

§ 4º(...)

I – (Revogado).”

“Art. 87. (...)

§ 1º (...)

I - (...)

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

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

II - (...)

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

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

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

III - (...)

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

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

IV - (...)

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

d) Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) e Empreendimentos de Moradia Popular (EHMP), que tenham até



21 (vinte e um) pavimentos, exclusive pilotis.

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

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

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.

§ 2º (Revogado).” (NR)

“Art. 88. (...)

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

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo que seja em Zona de Expansão Urbana (ZEU) localizada nas adjacências, limítrofe ou lindeira a Zona de Amortecimento de Unidades de Conservação, deverá ser adotado a Zona Mista de Adensamento Restrito (ZM1) quando não houver Zoneamento Especial predefinido para a referida área nos termos desta Lei.

(...)

§ 3º (Revogado).

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



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

"Art. 89. (...)

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

1. (Revogado).
2. (Revogado).
3. (Revogado).
4. (Revogado).
5. (Revogado).

(...)

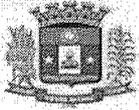
d) Empreendimentos de Habitação de Interesse Social Grupo 1 e 2 (EHIS-1) e (EHIS-2) e Empreendimentos de Moradia Popular (EHMP), com qualquer número de pavimentos, respeitados os parâmetros construtivos definidos para azona." (NR)

"Art. 90. (...)

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

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

§ 3º. Para empreendimentos de uso residencial e parcelamentos do solo residenciais que sejam limítrofes a Zonas de Empreendimentos de Porte (ZEP) e/ou Zonas de Expansão de Empreendimento de Porte (ZEEP) o empreendedor deverá apresentar uma das seguintes exigências:



I - Comprovar, mediante a elaboração de EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, EIC – Estudo de Impacto de Circulação e EIR – Estudo de Impacto de Ruído, que não haverá prejuízo aos futuros residentes e, quando houver riscos e/ou prejuízos, que o uso residencial contempla ações de prevenção à potenciais impactos ocasionados pelos empreendimentos não residenciais vizinhos; e

II - Apresentar uma declaração comprobatória e legal esclarecendo a ciência do empreendedor quanto aos impactos gerados pelos empreendimentos não residenciais vizinhos.

§ 4º Nos casos de parcelamento do solo de Zona de Empreendimento de Porte (ZEP) e em Zona de Expansão de Empreendimentos de Porte (ZEEP) localizada nas adjacências, limítrofe ou lindeira a unidades residenciais ou a Zona Exclusivamente Residencial (ZER) e Zona Mista de Adensamento Restrito (ZM1), deverão ser obedecidos aos requisitos definidos na legislação de parcelamento do solo, havendo a necessidade de apresentação do licenciamento urbanístico.

§ 5º. Quando cortadas pelos Eixos de Estruturação Local ou Zonas Mistadas de Verticalização (ZMV) previstas por esta Lei deverão manter as características urbanísticas da ZEP.” (NR)

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

§ 1º. Os parcelamentos do solo nesta zona seguem as definições de uso e ocupação como Zonas de Empreendimentos de Porte (ZEP).

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo de Zona de Expansão de Empreendimentos de Porte (ZEEP) localizada nas adjacências, limítrofe ou lindeira a unidades residenciais ou a Zona Exclusivamente Residencial (ZER) e Zona Mista de Adensamento Restrito (ZM1), deverão ser obedecidos aos requisitos definidos na legislação de parcelamento do solo, havendo a necessidade de



apresentação do licenciamento urbanístico.

§ 3º Quando cortadas pelos Eixos de Estruturação Local ou Zonas Mistas de Verticalização (ZMV) previstas por esta Lei deverão manter as características urbanísticas da ZEEP.” (NR)

“Art. 94. As ZEIS estão subdivididas em 2 (duas) categorias:I –

(...)

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

1. (Revogado).

2. (Revogado).

3. (Revogado).

4. (Revogado).(...)

III - (Revogado).

§ 1º Os usos não residenciais admitidos em ZEIS 2 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.

§ 2º (Revogado).” (NR)

“Art. 95. (...)

§ 1º (Revogado).”

“Art. 97. (Revogado).”

“Art. 98. (Revogado).”

“Art. 99. (Revogado).”

“Art. 100-A. Zonas Especiais de Regularização fundiária (ZERF), refere-se às áreas com problemas de regularização fundiária, principalmente de assentamentos precários e informais, bem como parcelamentos do solo clandestinos e/ou irregulares, que necessitam de investimentos em



infraestruturas básicas, cujos objetivos são:

- I - Adequar a propriedade do solo à sua função social;
- II - 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; e
- III - Evitar a expulsão indireta dos seus moradores, mediante a utilização de instrumentos jurídicos e urbanísticos próprios.

§ 1º. Os usos não residenciais admitidos em ZERF são as 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.

§ 2º. Será obrigatória a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) no início do processo de regularização fundiária e urbanização de assentamentos delimitados como ZERF, conforme Lei Federal de regularização fundiária, abordando os aspectos físico-ambiental, jurídico e social, de forma simultânea e articulada, devendo ser submetidos ao Poder Executivo Municipal.”

“Art. 100-B. Os planos de urbanização ou Projeto de Regularização Fundiária (PRF) de ZERF poderão ser formulados pelo Executivo, podendo ser de iniciativa privada ou popular, e deverão contar com a participação direta de seus respectivos moradores.

Parágrafo único. Os moradores, suas entidades representativas da ZERF poderão tomar a iniciativa de elaborar planos de urbanização, que serão submetidos à Prefeitura para aprovação.”

“Art. 100-C. Os planos de urbanização em ZEIS e ZERF 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 aohabitacional, a depender das características da intervenção;

VIII - Dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e dasfontes 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.

§ 1º Os planos de urbanização poderão abranger áreas distintas demarcadas como ZEIS e ZERF, bem como em partes únicas de ambas.

§ 2º Em ZERF, 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.

§ 3º Durante o processo de parcelamento do solo ou de



regularização da gleba, as áreas designadas como ZERF que não apresentarem características específicas de regularização fundiária serão submetidas a um zoneamento urbano condizente com suas particularidades.

§ 4º Nas ZEIS e ZERF situadas em áreas de proteção permanente (APP), aplicam-se as disposições das leis estaduais e federais específicas.”

“Art. 101. (...)

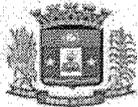
§ 2º De acordo com as particularidades e necessidades do município de Pouso Alegre, ficam instituídas 3 três categorias de ZEPEC e suas subdivisões dispostas no Mapa 4 que compõem o Anexo 5 desta Lei, sendo elas:

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 conforme disposto no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei, do qual 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 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 estabelecidos no Quadro 2 que compõe o Anexo 6 desta Lei;” (NR)

“Art. 106. (...)



V – (Revogado).”

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

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

§ 8º A inclusão ou exclusão de áreas na categoria de ZEPAM 1 e 3 deverão ser acompanhadas de parecer consubstanciado emitido pelo órgão ambiental municipal através de estudos de APP urbana, com apresentação de responsabilidade técnica.

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

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

§ 2º 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, respectivamente.” (NR)

“Art. 120. O parcelamento do solo em Zonas Especiais de Regularização Fundiária (ZERF) poderá ser aprovado pelo Poder Executivo Municipal a título



de urbanização específica de interesse social, em conformidade a Lei Federal de parcelamento do solo e a Lei Federal de regularização fundiária.” (NR)

“Art. 121. Nos casos do Art. 120 os lotes em ZERF deverão atender aos seguintes parâmetros:” (NR)

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

“Art. 124. (...)”

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

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

“Art. 128. (...)”

III – Imóveis não utilizados ou abandonados: os imóveis com edificações construídas ou parcialmente construídas e que estejam totalmente desocupadas nas seguintes condições:

a) Esteja em estado de abandono ou sem uso comprovado há, no mínimo, 7 (sete) anos; e

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

§ 1º Ficam excluídos das categorias definidas no caput os imóveis que:

I - Abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades; II - Abriguem atividades que a área total edificada, mesmo que inferior ao definido pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin), seja comprovadamente necessária ao funcionamento da atividade nele instalada, mediante laudo técnico assinado pelo responsável técnico com ART/RRT;



- III - Cujo proprietário não possua outro imóvel no município, fazendo-se provar por certidões fiscais municipais e certidões das serventias cartoriais competentes;
  - IV - Classificados como quaisquer uma das ZEPAM ou cumpram função ambiental relevante;
  - V - 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;
  - VI - Estejam nestas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem.
  - VII - Onde haja impossibilidade técnica de implantação de infraestrutura de saneamento e energia elétrica;
  - VIII - Com impedimento de ordem legal ou ambiental para edificação;
  - IX - Lotes ou glebas que estejam em fase de aprovação, licenciamento ou implantação de projeto;
  - X - Lotes ou glebas que sirvam como estoque de imóveis para empresas que tenham como atividade a construção de imóveis para venda e/ou locação ou a realização de loteamentos;
  - XI - Lotes ou imóveis resultantes de parcelamentos de solo que ainda não tenham sido comercializados pela loteadora;
  - XII - Lotes ou glebas que estejam, ainda que temporariamente, destinados a atividades de uso comum, servindo como áreas de lazer, descanso, recreação ou entretenimento, ainda que se tratem de lotes particulares; e
  - XIII - Estejam nessa categoria em decorrência da existência de áreas não edificantes, ZEPAMs, APPs, ou outras áreas que impeçam a utilização e exploração da totalidade do imóvel.
- § 2º 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, ressalvados os casos em que os equipamentos urbanos ali estabelecidos possam ser exigidos no processo de licenciamento.



§ 3º (Revogado).

§ 4º (Revogado).

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

§ 6º (Revogado).

§ 7º Poderão ser acrescentadas outras exceções às previstas no § 1º 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.

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

§ 9º Os instrumentos indutores da função social da propriedade só são aplicáveis na Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC) do Município." (NR)

"Art. 129. (...)

§ 8º (Revogado).(…)

§ 13 Os instrumentos do parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC) só são aplicáveis na Macroárea de Urbanização Consolidada do Município." (NR)

"Art. 140. (...)

§ 3º (...)

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

"Art. 148. (...)

- I - Para imóveis que apresentarem o Termo de Compromisso, o Fator de incentivo (Fi) deverá ser igual a 1,5; e
- II - Para imóveis que apresentarem o Termo de



Compromisso e forem tombados ou inventariados, o Fator de incentivo (Fi) deverá ser igual a 2,0." (NR)

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

$$PCr = (PCpt \times VTcd) / (Cr \times CAmxcd), \text{ onde:}$$

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 1m<sup>2</sup> (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 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado), da contrapartida da outorga onerosa no imóvel receptor;

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

"Art. 151. (...)

§ 6º O Executivo deverá prever e regular o relatório de monitoramento em lei específica." (NR)

"Art. 158. (...)

Parágrafo único. Quando houver diferentes áreas e tipologias de uso das unidades imobiliárias objetos de Outorga Onerosa, deverá ser adotado os valores dos fatores de incentivo na base de cálculo da unidade imobiliária de valor maior." (NR)

"Art. 160. (...)

§ 3º Nos casos do § 2º, de execução de serviços e obras públicas, o alvará do projeto que pleiteia a OODC ficará condicionado a



entrega das obras e respectivo termo de vistoria final emitido pelo executivo." (NR)

"Art. 169. (...)

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

"Art. 185. (...)

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

a) (Revogado);

b) (Revogado); e

c) (Revogado)

III - (...)

a) Empreendimentos de parcelamento do solo do tipo loteamento ou condomínio de lote;

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

IV - Atividades em uso não conforme;

V - 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 nesta Lei;

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

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

§ 2º (...)

I - Licença Urbanística e Ambiental Prévia (LUAP) para



empreendimentos de parcelamento do solo previstos no caput deste artigo;

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, exceto nos seguintes casos:

- a) 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;
- b) Modificação de projeto de edificação aprovada sem acréscimo ou com decréscimo de área de edificação licenciada sem alteração de atividade; e
- c) 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.

III – (...)

a) (Revogado). (...)

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

§ 11 As edificações já licenciadas para um "uso não residencial" específico, poderão reaproveitar o Licenciamento Urbanístico, bem como a autorização emitida pelo COMDU, para o processo de emissão de alvará de localização e funcionamento, desde que todas as atividades tenham sido contempladas anteriormente."  
(NR)

"Art. 187. (...)

Parágrafo único. Os profissionais habilitados para elaborar e/ou coordenar uma equipe de elaboração de estudos de licenciamento urbanístico são aqueles que possuem atribuição junto ao seu respectivo Conselho de Classe, devendo possuir o registro



profissional ativo.” (NR)

“Art. 191. (...)

Parágrafo único. Não pode ser exigida medida ou prestação compensatória ou mitigatória abusiva, entendida como aquela que:

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

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

III - Requeira a execução ou prestação de qualquer tipo para áreas ou situação além daquelas diretamente impactadas pela atividade econômica; e

IV - Mostre-se sem razoabilidade ou desproporcional, inclusive utilizada como meio de coação ou intimidação.” (NR)

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

I - Esclarecer obscuridade ou eliminar contradição; II - Suprir omissão;

III - Excepcionar situação:

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

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

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

I - Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente;

II - Servidor público da Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes; III - Servidor público da área de projetos;

IV - Servidor público da área ambiental; e

V - Servidor público que ocupe o cargo de fiscal.



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

§ 3º A Comissão Permanente de Execução do Plano Diretor decidirá, por quórum qualificado de 3/5 (três quintos) dos seus membros, sempre de forma contextualizada e motivada.

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

§ 5º A decisão da Comissão e a documentação técnica que a embasou serão remetidas ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano para deliberação e aprovação.”

“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. 190, podendo esse prazo ser prorrogado por igual período, a critério do órgão responsável pelo planejamento urbano, meio ambiente e trânsito. (...)” (NR)

“Art. 204. (...)”

§ 1º O interessado pode interpor defesa a decisão final ao conselho municipal, nos termos da legislação específica do conselho municipal competente em até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir do resultado da decisão final, e, caso a defesa seja indeferida, poderá interpor recurso ao Prefeito Municipal, no mesmo prazo.(...)”

§ 4º A lavratura do termo de compromisso deve ser providenciada pelo setor competente e a assinatura deverá ser realizada pelo responsável pelo empreendimento previamente à deliberação do conselho municipal.” (NR)

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



“Art. 213. (...)

§ 1º O valor-base para a análise de todos os Estudos de Licenciamento Urbanístico é de 100 UFM, composto da seguinte forma:

- I - 25 UFM para Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - 25 UFM para Estudo de Impacto de Circulação (EIC);
- III - 25 UFM para Estudo de Impacto de Ruído (EIC);
- IV - 25 UFM para Estudo de Impacto ao Patrimônio Cultural (EPIC). (...)

§ 3º O valor-base para cada reanálise é de 50 UFM de todos os Estudos de Licenciamento Urbanístico, composto da seguinte forma:

- I - 12,5 UFM para Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II - 12,5 UFM para Estudo de Impacto de Circulação (EIC);
- III - 12,5 UFM para Estudo de Impacto de Ruído (EIC);
- IV - 12,5 UFM para Estudo de Impacto ao Patrimônio Cultural (EPIC).” (NR)

“Art. 224. As definições terminológicas, as atividades de ensaio, calibração e medição de nível de pressão sonora obedecerão às normas técnicas federais NBR 10151, NBR 10152 e NBR 15575, e outras que vierem a substituí-las, e aos procedimentos publicados no âmbito do Sistema Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (SINMETRO), enquanto os parâmetros da aplicabilidade dos estudos de impacto devem atender ao termo de referência elaborado pela Prefeitura.

§ 1º A instrumentação utilizada para o estudo de impacto de ruído (EIR), deverá corresponder à NBR IEC 60942.

§ 2º A calibração dos instrumentos utilizados deve ser realizada por laboratório acreditado, membro da Rede Brasileira de Calibração – RBC, ou pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia – Inmetro, ou por laboratório de calibração, em outros países, acreditado por organismos signatários de acordos oficiais de reconhecimento mútuo.” (NR)



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

Parágrafo único. (Revogado).” (NR)

“Art. 226. (Revogado).”

“Art. 227. Para eventos de grande porte, o nível máximo de som permitido é de LAeq = 70 dB (setenta decibéis ponderado em A) no período diurno, e de LAeq = 60 dB (sessenta decibéis ponderado em A), no período noturno, medidos do imóvel residencial ou comercial localizado mais próximo dos limites do local onde se encontrar a fonte emissora.

§ 1º (Revogado).

§ 2º (Revogado).

§ 3º (Revogado).” (NR)

“Art. 243. (...)

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

“Art. 252. (...)

§ 5º (...)

II - (...)

c) Aumento em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

§ 6º As diretrizes, licenças expedidas para os processos de chaceamento em conformidade com a Lei Municipal nº 5.526 de 26 de novembro de 2014, terão validade de 2 (dois) anos para apresentação da documentação requerida protocolo, sob pena de caducidade no caso de não apresentação da documentação ou início das obras.

§ 7º Incluem-se nos processos de licenciamento em tramitação os



processos de licenciamento ambiental, de licenciamento de impacto urbanístico (EIV, EIC e EIR) e de intervenção em bem cultural protegido ou no entorno de bem cultural protegido.

§ 8º O estabelecido no caput aplica-se à retificação do Plano Diretor por esta Lei.

§ 9º Toda e qualquer obra ou edificação existente, que possuam alvará, no momento da aprovação desta Lei é passível de regularização, entrando em conformidade com a nova legislação específica.

§ 10 As construções, reformas, ampliações e legalizações que comprovadamente estiverem em andamento até a data de 23 de setembro de 2021 terão o prazo de 2 (dois) anos para solicitar a aprovação com as diretrizes da Lei Ordinária nº 4.707/2008.” (NR)

“Art. 253. Os Alvarás de Construção concedidos anteriormente à vigência desta Lei somente poderão ser renovados ou substituídos se as respectivas obras estiverem iniciadas dentro do prazo de validade mediante apresentação de licença hígida.

Parágrafo único. Toda e qualquer obra ou edificação existente no momento da aprovação desta Lei é passível de regularização, de acordo com a Lei nº 5.604/2015, de Regularização de Construções Irregulares ou não licenciadas no Município de Pouso Alegre, ou a lei que vier substituí-la.” (NR)

“Art. 255. São partes integrantes desta Lei:

I – (...)

c) (Revogado).

d) (Revogado) (...)

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

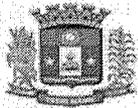
j) Mapa 4 - Zoneamento Urbano, que integra o Anexo 5 desta Lei;

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

l) (Revogado).

m) (Revogado) (...)

II – (...)



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

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

**Art. 2º.** Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre/MG, 15 de abril de 2024.



JOSE DIMAS DA SILVA FONSECA  
Prefeito Municipal



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



### JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,  
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

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

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

O processo de elaboração, revisão ou de alteração do Plano Diretor, conforme estabelecido pela nossa Carta Magna, deve obrigatoriamente, sob pena de acometer ilegalidades, garantir a ampla participação popular, condição esta, fundamental em todo o processo. Portanto, nos termos do Estatuto da Cidade, vejamos:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

(...)

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

(...)

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

No tocante as formalidades impostas pela Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, que regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estão contidas na Resolução n.º 25, de 18 de março de 2005 do Conselho das Cidades, conforme segue:



Art. 3º O processo de elaboração, implementação e execução do Plano diretor deve ser participativo, nos termos do art. 40, § 4º e do art. 43 do Estatuto da Cidade.

§1º A coordenação do processo participativo de elaboração do Plano Diretor deve ser compartilhada, por meio da efetiva participação de poder público e da sociedade civil, em todas as etapas do processo, desde a elaboração até a definição dos mecanismos para a tomada de decisões.

§ 2º Nas cidades onde houver Conselho das Cidades ou similar que atenda aos requisitos da Resolução Nº 13 do CONCIDADES, a coordenação de que trata o §1º, poderá ser assumida por esse colegiado;

Desta forma, o município, entendido como um organismo vivo e em constante transformação, pode, no uso de suas atribuições, a qualquer momento, rever a política urbana municipal, no intuito de corrigir possíveis distorções e incompatibilidades com a dinâmica e as necessidades normativas da cidade.

No entanto, temos que o Plano Diretor editado pelo Município através da Lei Municipal nº 6.546 em 23/09/2021 possui incorreções que estão impossibilitando a aplicação do mesmo em determinados pontos; apresentando ambiguidade de interpretação ou, até mesmo, trazendo erros materiais em zoneamentos já existentes e consolidados, razão pela qual a presente retificação necessitou ser realizada.

Há de se ressaltar que todo trabalho realizado com plena participação da sociedade foi no sentido de corrigir os erros/equívocos existentes detectados pela equipe técnica da Prefeitura Municipal e os apresentados pela população, tanto nas audiências públicas, quanto individualmente, razão pela qual trata-se de retificação pontual.

Por se tratar apenas de ajustes no Plano Diretor, as alterações propostas obedeceram as definições das macrozonas e do zoneamento, assim como as zonas pré-existentes, havendo apenas redefinições físicas das mesmas e alterações do tipo de zona de algumas áreas, cujo cenário atual se configura mais com uma definição de zona, em virtude de outra, e considerando ainda, o tipo de uso estabelecido e suas potencialidades, bem como as características compatíveis dentro de determinadas zonas. Por fim, no intuito de assegurar algumas áreas de preservação permanente (APP) e alguns remanescentes florestais nativos, houve alteração quanto suas áreas, garantindo sua constante preservação e permanência, na manutenção do meio ambiente. Não menos importante, as áreas estritamente residenciais foram preservadas, em virtude do



atendimento às condicionantes no ato de instituição de alguns bairros e do interesse coletivo, mantendo assim suas características, oriundas da concepção de projetos iniciais.

Os debates em relação a retificação do Plano, iniciaram-se a partir de debates específicos entre a Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente e equipe técnica que auxiliou na retificação, como preparatória e de sistematização à Audiência convocadas para o dia 19 de fevereiro de 2024.

Merece destaque o fato de que os debates ocorridos na Audiência do dia 19 de março de 2024, originaram em grandes contribuições ofertadas pela população que compareceu nesta egrégia Casa Legislativa, dando continuidade aos trabalhos, reuniões e longas discussões acerca das proposituras colocadas, pois o trabalho ainda não havia resultado em um produto final que consolidasse numa redação legislativa.

Posteriormente, uma nova Audiência foi realizada no dia 03 de abril de 2024, nesta mesma Colenda Casa, considerando as diversas contribuições e alterações propostas, resultando em satisfação popular e algumas outras considerações pautadas, que seguiram às devidas análises, originando na apresentação deste projeto que segue para a apreciação de Vossas Excelências.

Com a aprovação desta propositura promover-se-á a cooperação entre o Poder Público, empresas e a sociedade civil. Essa colaboração sinérgica é vital para assegurar o êxito do pleno desenvolvimento deste município e de suas funções sociais, garantindo o acesso à uma cidade mais justa. Ao unir esforços, potencializam-se recursos, conhecimentos e engajamento, criando uma base sólida para o sucesso deste importante instrumento, o Plano Diretor.

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

Pouso Alegre/MG, 15 de abril de 2024.

  
JOSÉ DIMAS DA SILVA FONSECA  
Prefeito Municipal