

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 5409/13

DISPÕE SOBRE OS NOVOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA CIDADE DE POUSO ALEGRE, DANDO NOVA REDAÇÃO AOS ANEXOS II E III DA LEI 4872/09 – LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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. Os Artigos 6º, §§ 1º ao 8º, 15, § 1º ao 3º, 23, § 1º ao 3º, da Lei 4.872/2009 (Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo), passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 6º – De acordo com o Plano Diretor do Município, a ocupação e o uso do solo na Zona Urbana de Pouso Alegre ficam estabelecidos pela definição e delimitação das seguintes zonas, considerando-se a disponibilidade de infraestrutura e a capacidade de adensamento e o grau de incômodo e poluição ao ambiente urbano, conforme Anexo I:

I. Zona Mista Central (ZMC - Hipercentro): corresponde às áreas do centro tradicional da cidade, onde se situam o comércio e as atividades de prestação de serviços de atendimento geral, com ocupação caracterizada por usos múltiplos como residências uni e multifamiliares, comércio, serviços e uso institucional, sendo possível a instalação de usos multifamiliares, institucionais, comerciais e de serviços de atendimento local e geral, com medidas de contenção do processo de verticalização e defesa do patrimônio histórico e cultural;

II. Zona Mista 1 (ZM 1): corresponde às áreas urbanas em que predomina a ocupação residencial unifamiliar. São permitidos principalmente os usos residenciais unifamiliares. Também são permitidos usos comerciais, de serviços e institucionais de pequeno porte de atendimento local, onde devem ser aplicados parâmetros de uso e ocupação que permitam manter as condições de conforto ambiental e qualidade de vida existentes. Não são permitidos usos industriais de nenhuma espécie;

III. Zona Mista 2 (ZM 2): corresponde às áreas urbanas adequadas aos usos múltiplos de média densidade, com ocupação caracterizada por usos como residências uni e multifamiliares, comércio, serviços e uso institucional, sendo possível a instalação de usos multifamiliares, institucionais, comerciais e de serviços de atendimento local, e de atendimento geral, onde devem ser aplicados parâmetros de ocupação que impeçam a intensificação do processo de adensamento para garantir as condições de conforto ambiental e qualidade de vida existentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

IV. Zona Mista 3 (ZM 3): corresponde às áreas urbanas adequadas aos usos múltiplos de baixa densidade, com ocupação caracterizada por usos como residências uni e multifamiliares, comércio serviços e uso institucional, sendo possível a instalação de usos multifamiliares, institucionais, comerciais e de serviços de atendimento local, e eventualmente de atendimento geral, onde devem ser aplicados parâmetros de ocupação que impeçam a intensificação do processo de adensamento para garantir as condições de conforto ambiental e qualidade de vida existentes;

V. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária.

a. ZEIS 1 – áreas ocupadas por loteamentos irregulares já consolidados ou por conjuntos habitacionais de interesse social, nos quais podem ser feitas intervenções de recuperação urbanística, regularização fundiária, produção e manutenção de habitações de interesse social.

b. ZEIS 2 – áreas destinadas ao reassentamento de populações em área de risco ou em áreas de proteção ambiental;

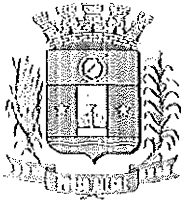
c. ZEIS 3 – áreas destinadas à implantação de novos empreendimentos habitacionais de interesse social através de programas sociais reconhecidos ou de iniciativa do Poder Público. Nelas, não é permitida a comercialização individual de lotes, apenas de edificações.

VI. Zona Mista de Verticalização (ZMV): corresponde às áreas urbanas destinadas aos usos múltiplos de alta densidade, onde serão permitidos e incentivados processos de verticalização e usos multifamiliares, institucionais, comerciais e de serviços de atendimento local e geral, constituindo-se em centralidades que contribuem para a estruturação e desenvolvimento das áreas do entorno.

VII. Zona de Empreendimentos de Porte (ZEP): corresponde às áreas ocupadas pelo Distrito Industrial, por grandes indústrias, por equipamentos de grande porte e aquelas onde serão permitidos usos econômicos e empreendimentos de maior porte conflitantes com o uso residencial, cuja instalação e funcionamento deverão ser precedidos de licenciamento ambiental fundamentado em estudos de impacto ambiental e urbanístico, conduzido pelo setor competente da Prefeitura Municipal;

VIII. Zona de Expansão Urbana (ZEU): corresponde às áreas ainda vazias dentro do perímetro urbano e propícias à ocupação, pelas condições do sítio natural e possibilidade de instalação de infraestrutura, respeitando-se as Áreas de Preservação Permanente (APP) previstas na legislação ambiental e aquelas com declividade acima de 30%, com a classificação preliminar ZM2;

IX. Zona de Proteção Ambiental (ZPA): corresponde às áreas protegidas pela legislação federal e estadual, assim como



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

aquelas que o Município considera de relevância para a preservação ambiental, as quais deverão ser objeto de projeto e tratamento específicos visando o controle de sua ocupação e/ou a instituição de Unidades de Conservação, destacando-se no perímetro urbano da Sede Municipal a Zona de Proteção Ambiental 5 (ZPA 5), que correspondente ao Parque Municipal da Várzea e Reserva Biológica da Várzea;

X. Zona de Atividades Militares (ZAM): correspondem às áreas pertencentes à União Federal sob jurisdição do Exército Brasileiro, destinadas às atividades militares, obedecidas as legislações vigentes relativas a essas atividades e à proteção ambiental.

§ 1º - Nas zonas definidas por esta Lei, o uso e a ocupação do solo deverão observar, além das condições de uso e ocupação do solo urbano ora estabelecidas, a capacidade do solo e as possibilidades de instalação de infraestrutura urbana, assim como as condições de salubridade do ambiente urbano e construído, em conformidade com o que determina o Plano Diretor e a Legislação Urbanística Básica (LUB).

§ 2º - Os usos permitidos em cada zona encontram-se definidos no Anexo II – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

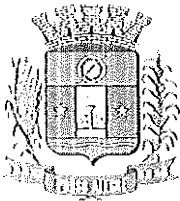
§ 3º - Os parâmetros das Zonas Urbanas Especiais (ZUE) encontram-se definidos no Anexo II.

§ 4º - Pertencem a uma zona os lotes que tenham testadas voltadas para as vias pertencentes à área envolvida pelos limites dessa zona.

§ 5º - Caso um lote pertença a mais de uma zona, será facultada a escolha da zona pelo interessado, desde que atendidas condições adequadas de acesso, com análise pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDU).

§ 6º - Os Usos Especiais definidos pelo artigo 17, assim como os Empreendimentos de Impacto definidos pelo Plano Diretor e relacionados no Anexo VII, terão suas implantações avaliadas individualmente, conforme estabelecido pelo Plano Diretor, mediante licenciamentos específicos, analisados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (COMDU) e aprovados pelos órgãos competentes, fundamentados na legislação ambiental vigente e na LUB, em especial no Código de Posturas, no que diz respeito ao licenciamento de atividades e empreendimentos de impacto e ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 7º - De acordo com o Plano Diretor do Município, no seu art. 22, §1º, pequenas indústrias não produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes, são permitidas em todas as zonas, exceto na ZM 1, desde que apresentem autorização ou licenciamento ambiental aprovado pelos órgãos municipais competentes, de acordo com a legislação ambiental e sanitária vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

§8º - *As pequenas indústrias a que se refere o parágrafo anterior deverão ter área máxima de 200m².*

Art. 15 – As categorias de uso no município de Pouso Alegre são as seguintes:

I. Uso Residencial, que se refere ao uso destinado à moradia, podendo ser:

a. [...]

b. Uso Residencial Unifamiliar, que corresponde ao uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes, incluídos os condomínios horizontais compostos exclusivamente por unidades residenciais deste tipo.

c. Uso Residencial Multifamiliar, no caso de várias moradias por lote, que podem agrupar-se horizontalmente, em vilas ou casas geminadas, ou verticalmente, em edifícios de apartamentos, sendo:

1 - residencialmultifamiliar horizontal, com até 2 (dois) pavimentos;

2 - residencialmultifamiliar vertical, com 3 (três) ou mais pavimentos;

3 – [...]

4 – [...]

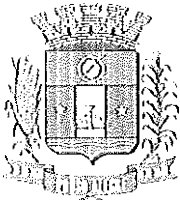
II. Uso Econômico, que engloba as atividades de comércio e serviços, podendo ser:

a. de atendimento local - atividades com área construída máxima de 200m² (duzentos metros quadrados), e que se destinam ao atendimento das necessidades cotidianas da população, não produzindo poluição sonora, atmosférica ou ambiental de qualquer natureza, não conflitantes com o uso residencial;

b. de atendimento geral - atividades com área construída acima de 200m² (duzentos metros quadrados) e até 500m² (quinhentos metros quadrados) e cujos impactos sobre o espaço urbano sejam mitigados por dispositivos de controle da poluição sonora e atmosférica e da emissão de efluentes diversos, exceto aqueles relacionados como Usos Especiais, no artigo 17, assim como aqueles relacionados como Empreendimentos de Impacto, conforme Anexo VII.

III. Uso Misto, que corresponde à associação dos dois anteriores;

IV. Uso Institucional, que compreende os espaços e instalações destinadas à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social e lazer, com especial atenção na sua implantação quanto aos aspectos da segurança de seus usuários, e com relação àqueles relacionados como Usos Especiais, no artigo 17, assim como aqueles relacionados como



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

Empreendimentos de Impacto, conforme Anexo VII;

V. Uso Industrial, que se subdivide em:

a. não impactante - estabelecimentos com área construída máxima de 500m² (quinhentos metros quadrados) e cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, não ocasionando, independentemente de uso de métodos especiais de controle da poluição, qualquer dano à saúde, ao bem-estar e à segurança das populações vizinhas;

b.

c. impactante - estabelecimentos com área construída acima de 500m² (quinhentos metros quadrados), ou que, independentemente de seu porte, causem poluição atmosférica, hídrica ou sonora, e ocasionem incomodidades para as populações vizinhas, exigindo, no seu processo produtivo, instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes.

§ 1º - A altura máxima a que se refere a alínea c) do inciso I exclui pilotis de uso comum para lazer e recreação, o subsolo e os pavimentos destinados a garagem e estacionamento, desde que vinculados às unidades residenciais que atendem.

§ 2º - [...]

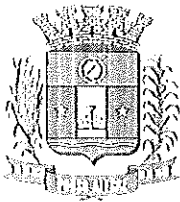
§3º - Os Usos Econômicos podem se instalar em edificações verticais, para abrigar escritórios, consultórios e similares, sendo que, nestes casos, seguem os parâmetros do Uso Multifamiliar vertical para a zona em que se inserir.

Art. 23. Os parâmetros urbanísticos destinados a controlar a ocupação e o uso do solo em cada zona, com o objetivo de garantir a preservação do meio ambiente urbano e natural, assim como do patrimônio histórico e cultural, e, ainda, o conforto, a salubridade e a qualidade do meio ambiente e o seu usufruto por todos os cidadãos, são:

I. Taxa de Ocupação (TO), que corresponde à relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno e que deve ser conjugada com as exigências de recuos e afastamentos, prevalecendo o valor mais restritivo, sendo vedada a ocupação do espaço público por qualquer elemento das edificações;

II. Coeficiente de Aproveitamento (CA), que corresponde ao índice que, multiplicado pela área do terreno, indica a área total construída admitida;

III. Afastamentos, que são as faixas entre a edificação e os limites laterais e de fundos do lote (afastamentos laterais e de fundos) e entre a edificação e o alinhamento do lote no logradouro público (afastamento frontal);



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

IV. Taxa de Permeabilidade (TP), que corresponde à porção do terreno que deverá sempre ser conservada em seu estado natural;

V. Vagas Mínimas de Estacionamento, que definem o número mínimo de vagas para estacionamento de veículos em função de cada uso, com o objetivo de minimizar conflitos no sistema viário.

§ 1º - O Anexo III – Parâmetros Urbanísticos determina os valores dos parâmetros urbanísticos destinados a controlar a ocupação do solo.

§ 2º - O CA compreende duas categorias, o CA Básico e o CA Máximo, sendo que:

I. CA Básico compreende o aproveitamento básico permitido em cada zona;

II. CA Máximo compreende o aproveitamento máximo permitido com a utilização do instrumento da outorga onerosa do direito de construir, previsto pelo Plano Diretor Municipal, de acordo com o Capítulo V.”


§ 3º - Será permitido construir sem a observação da Taxa de Permeabilidade mediante aprovação de estudo fundamentado que indique a inviabilidade de sua construção pelas próprias dimensões, uso consolidado do imóvel ou pela aprovação da adoção de medidas técnicas que supram sua função como a construção de caixa de captação e/ou drenagem.

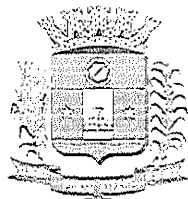
Art. 2º. Ficam revogados a alínea “a”, do inciso I, itens 3 e 4, da alínea “c”, do inciso II e § 2º, do art. 15.

Art. 3º. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 13 DE DEZEMBRO DE 2013


Agnaldo Perugini
PREFEITO MUNICIPAL


Márcio José Faria
CHEFE DE GABINETE

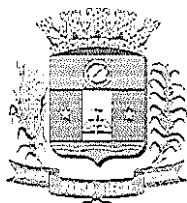


PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO II
Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano

ZONAS / USOS	ZMC	ZM 1	ZM 2	ZM 3	ZMV	ZEIS	ZEP	ZEU	ZUE
<i>Residencial Unifamiliar</i>	A	A	A	A	A	A	NA		A
<i>Residencial Multifamiliar Horizontal (até 2 pavimentos)</i>	A	NA	NA	NA	NA	AC	NA		A
<i>Residencial Multifamiliar Vertical</i>	A	NA	A	A	A	A	NA		A
<i>Econômico de Atendimento Local</i>	A	AC	A	A	A	A	AC		A
<i>Econômico de Atendimento Geral</i>	A	NA	A	A	A	NA	A		AC
<i>Misto</i>	A	NA	A	A	A	A	NA		A
<i>Institucional</i>	A	AC	A	A	A	AC	AC		A
<i>Industrial Não Impactante</i>	NA	NA	AC	AC	AC	AC	A		AC
<i>Industrial Impactante</i>	NA	NA	NA	NA	NA	NA	A		NA

Legenda: A = Admitido;
NA = Não Admitido
AC = Admitido mediante condicionantes estipuladas pelo Poder Público Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO III

Quadro de Parâmetros Urbanísticos

Zonas \ Parâmetros	Área Mínima do Lote	Taxa de Ocupação TO (%)	CA Básico		CA Máximo		Taxa de Permeabilidade TP (%)	Afastamentos (m)	
			Uso Residencial e Misto	Uso Não Residencial	Uso Residencial e Misto	Uso Não Residencial		Frontais	Laterais
ZMC	240 m	$\leq 500\text{m}^2 = 80$ $>500\text{m}^2 = 75$	$\leq 500\text{m}^2 = 1,50$ $>500\text{m}^2 = 1,80$	$\leq 500\text{m}^2 = 2,00$ $>500\text{m}^2 = 2,30$	$\leq 500\text{m}^2 = 2,00$ $>500\text{m}^2 = 2,30$	$\leq 500\text{m}^2 = 2,50$ $>500\text{m}^2 = 2,80$	10	0 a partir do alinhamento da calçada	De acordo com o artigo 31
ZM 1	300 m	70	1,50	1,50	1,50	1,50	10	3,00	
ZM 2	240 m	80	$\leq 500\text{m}^2 = 2,00$ $>500\text{m}^2 = 2,50$	$\leq 500\text{m}^2 = 2,50$ $>500\text{m}^2 = 3,00$	$\leq 500\text{m}^2 = 2,50$ $>500\text{m}^2 = 3,00$	$\leq 500\text{m}^2 = 3,00$ $>500\text{m}^2 = 3,50$	10	2,00	
ZM 3	175 m	70	$\leq 500\text{m}^2 = 1,50$ $>500\text{m}^2 = 1,80$	$\leq 500\text{m}^2 = 2,00$ $>500\text{m}^2 = 2,30$	$\leq 500\text{m}^2 = 2,00$ $>500\text{m}^2 = 2,30$	$\leq 500\text{m}^2 = 2,50$ $>500\text{m}^2 = 2,80$	10	2,00	
ZMV	480 m	80	3,50	4,00	4,50	5,00	15	5,00	
ZEIS	125 m	80	1,50	1,50	1,50	1,50	10	1,00	
ZEP	1.000 m	60	---	1,5	---	3,00	15	5,00	
ZEU	240 m	Parâmetros preliminares da ZM 2, definidos caso a caso.							
ZUE	---	75	2,00	2,00	2,00	2,00	15	3,00	

Observação: Na ZMC será considerado o afastamento 0 (zero) a partir do alinhamento da calçada, no entanto, deverá ser respeitado o alinhamento 1,5m em relação ao meio-fio, de modo que nenhuma calçada das novas construções ou das construções que sofrerem qualquer intervenção significativa em sua estrutura original fiquem menores que 1,5m.