



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

PROPOSIÇÃO DE LEI Nº 112/2019

Disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso do solo no Município de Contagem e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM aprova:

TÍTULO I

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece as normas de parcelamento, ocupação e uso do solo do Município de Contagem.

§1º O parcelamento do solo, a execução, a modificação ou a ampliação de edificação e o exercício de atividades no Município de Contagem só podem ser iniciados ou efetuados mediante licenças concedidas pelo Poder Executivo Municipal e com integral cumprimento desta Lei Complementar e das demais normas aplicáveis.

§2º Os conceitos a serem adotados na aplicação desta Lei Complementar são os constantes do Anexo 4 – Glossário.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO

Art. 2º Para efeito do ordenamento, do parcelamento, da ocupação e do uso do solo, o território do Município de Contagem fica subdividido, conforme diretrizes e critérios estabelecidos pela Lei Complementar nº 248, de 11 de janeiro de 2018 - Plano Diretor do Município de Contagem, sendo:

I - Zona Adensável (ZAD), subdividida em:

- a) Zona Adensável 1 (ZAD-1);
- b) Zona Adensável 2 (ZAD-2); e
- c) Zona Adensável 3 (ZAD-3).

II - Zona de Ocupação Restrita (ZOR), subdividida em:

- a) Zona de Ocupação Restrita 1 (ZOR-1);
- b) Zona de Ocupação Restrita 2 (ZOR-2); e
- c) Zona de Ocupação Restrita 3 (ZOR-3).

III - Zona de Usos Incômodos (ZUI), subdividida em:

- a) Zona de Usos Incômodos 1 (ZUI-1); e



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

b) Zona de Usos Incômodos 2 (ZUI-2).

IV - Zona de Expansão Urbana (ZEU), subdividida em:

a) Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1);

b) Zona de Expansão Urbana 2 (ZEU-2); e

c) Zona de Expansão Urbana 3 (ZEU-3).

d) Zona de Expansão Urbana 3B (ZEU-3B), caracterizada como área prioritária para proteção dos recursos naturais e vegetação, visando a preservação do manancial de águas de Vargem das Flores, cujo perímetro coincide com a Área de Proteção de Mananciais – APM – constante no Anexo 8 da LC 248/2018 – Plano Diretor.

V - Zona de Especial Interesse Turístico (ZEIT).

Parágrafo único. Para a ZEU-3B fica definido o seguinte:

I - a dimensão de lote mínimo será de:

a) 10.000m² na parte do terreno em que não se sobrepõe a Área de Especial Interesse Ambiental – AIA, e,

b) 20.000m² na parte do terreno em que se sobrepõe a Área de Especial Interesse Ambiental – AIA;

II - o uso residencial multifamiliar horizontal só será permitido nas seguintes condições:

a) com quota de terreno por unidade residencial de 5.000m² na parte do terreno em que não se sobrepõe a Área de Especial Interesse Ambiental – AIA e;

b) Com quota de terreno por unidade residencial de 10.000m² na parte do terreno em que se sobrepõe a Área de Especial Interesse Ambiental – AIA;

III - o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) serão iguais a 0,2;

IV - para os usos não residenciais ficam valendo os mesmos impedimentos e condições de instalação definidos para ZEU3, ZEIT, Bacia de Vargem das Flores e Bacia de Vargem das Flores sem reversão;

V - para a taxa de permeabilidade fica valendo:

a) o valor de 70% na parte do terreno em que não se sobrepõe a Área de Especial Interesse Ambiental – AIA, a ser cumprida integralmente com área permeável não sendo permitido qualquer piso ou dispositivo que implique na retirada da cobertura vegetal;

b) o valor de 80% na parte do terreno em que se sobrepõe a Área de Especial Interesse Ambiental – AIA, a ser cumprida integralmente com área permeável não sendo permitido qualquer piso ou dispositivo que implique na retirada da cobertura vegetal;

VI - fica definida como ZUI a margem de 500m (quinhentos metros) de cada lado em toda a extensão da rodovia BR040 que esteja situada na ZEU-3B;

VII - os limites das AIAs situadas na ZEU-3B não poderão ser alterados, salvo para criação de novas AIAs;



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

VIII - caso sejam parceladas ou ocupadas as áreas situadas na ZEU-3B, o zoneamento não será alterado;

IX - as menções a ZEIT nesta Lei Complementar e na LC 248/2018 ficam substituídas por ZEU-3B, prevalecendo os parâmetros especificados neste parágrafo.

X - ficam declarados como AIS, para fins de regularização fundiária, os bairros Solar do Madeira, Liberdade II, Estância Imperial, Nascentes Imperiais, Tupã, Darci Ribeiro, Quintas do Jacuba e Granjas Ouro Branco.

Art. 3º A delimitação das zonas está representada no Anexo 1 – Mapa de Zoneamento desta Lei Complementar.

§1º Os limites das bacias hidrográficas de Vargem das Flores, Pampulha, Arrudas e Imbiruçu e ainda da sub-bacia do Bom Jesus prevalecem como limites de zonas sobre qualquer outro critério.

§2º Pertencem a uma zona os lotes que tenham testada na área envolvida pelo limite da mesma.

§3º Quando a linha divisória entre zonas, sem constituir limite entre loteamentos, passar no interior de uma quadra, seguindo de forma paralela a via longitudinal, somente os lotes com testada nesta via longitudinal são pertencentes ao zoneamento definido paralelo a via.

§4º No caso de terreno não parcelado, quando a linha divisória entre zonas passar no interior da gleba, será respeitada a proporcionalidade e localização das zonas, observado o disposto no §1º deste artigo.

§5º Para o lote com testadas em zonas distintas, é facultada a escolha da zona pelo interessado, respeitado o disposto no §1º deste artigo.

§6º Para lotes com testadas em zonas distintas, é facultada a escolha da zona pelo interessado, desde que o acesso seja pela via com testada para a zona escolhida, respeitando o disposto no §1º deste artigo.

Art. 4º O Poder Executivo Municipal poderá autorizar empreendimento em um conjunto de lotes situados em zonas distintas, observado o seguinte:

I - os limites das bacias hidrográficas de Vargem das Flores, Pampulha, Arrudas e Imbiruçu e ainda da sub-bacia do Bom Jesus prevalecem como limites de zonas sobre qualquer outro critério;

II - o potencial construtivo do terreno total será a somatória dos potenciais construtivos de cada lote que o compõem;

III - os demais parâmetros de ocupação do solo serão aplicados a cada lote que compõem o terreno total, de acordo com as zonas e bacias hidrográficas em que se localizem; e

IV - na hipótese de ser o empreendimento de que trata este artigo destinado a uso que não seja admitido em qualquer dos lotes envolvidos no empreendimento, fica o seu licenciamento e implantação condicionado à decisão favorável e orientações expedidas pela Comissão de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (CPOUS), definida no Capítulo I do Título V desta Lei Complementar.

Art. 5º A caracterização das zonas segundo parâmetros e critérios gerais de parcelamento, ocupação e uso do solo é a estabelecida no Anexo 5 desta Lei Complementar.

§1º Para os terrenos situados em ZOR-2, quando atendidos pelo sistema de esgotamento sanitário interligado a interceptores de esgoto e reversão de esgoto, que por sua vez estejam interligados à Estação



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

de Tratamento de Esgoto (ETE), ou solução indicada e aprovada pela concessionária com o devido aceite das obras executadas pelo empreendedor que garantam o tratamento, será admitida a aplicação dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo estabelecidos para ZOR-1 constantes do Anexo 5 desta Lei Complementar, ficando isento da obrigatoriedade de cumprimento da quota de terreno por unidade residencial.

§2º Para os terrenos situados em ZEU-3 e ZOR-3 situados fora dos limites da Área de Proteção de Mananciais (APM), quando atendidos pelo sistema de esgotamento sanitário interligado a interceptores de esgoto e reversão de esgoto, que por sua vez estejam interligados à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), ou solução indicada e aprovada pela concessionária com o devido aceite das obras executadas pelo empreendedor que garantam o tratamento, será admitida a aplicação dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo estabelecidos para ZOR-1 constantes do Anexo 5 desta Lei Complementar, acrescido da Quota de Terreno por Unidade Residencial de 90,00m² (noventa metros quadrados).

Art. 6º Para os zoneamentos que possuem diferenciação nos coeficientes de aproveitamento entre uso residencial e não residencial, dispostos no Anexo 5 desta Lei Complementar, o uso misto será aplicado observado o seguinte cumulativamente:

I – o coeficiente de aproveitamento utilizado para cada uso não pode exceder o seu limite máximo permitido, mesmo que haja sobra do coeficiente de aproveitamento utilizado pelo outro uso; e

II – a soma dos coeficientes de aproveitamento utilizados por cada uso não pode exceder o maior coeficiente de aproveitamento permitido para qualquer dos usos.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 7º São categorias de Áreas Especiais, conforme disposto no Plano Diretor do Município de Contagem:

I - Áreas de Especial Interesse Urbanístico (AIURB), compreendendo as categorias:

- a) Áreas de Especial Interesse Urbanístico 1 (AIURB-1);
- b) Áreas de Especial Interesse Urbanístico 2 (AIURB-2);
- c) Áreas de Especial Interesse Urbanístico 3 (AIURB-3); e
- d) Áreas de Especial Interesse Urbanístico 4 (AIURB-4).

II - Áreas de Especial Interesse Social (AIS), compreendendo as categorias:

- a) Áreas de Especial Interesse Social 1 (AIS-1);
- b) Áreas de Especial Interesse Social 2 (AIS-2); e
- c) Áreas de Especial Interesse Social 3 (AIS-3).

III - Área de Proteção de Mananciais (APM);

IV - Área de Especial Interesse Ambiental (AIA);

V - Área de Relevante Interesse Comunitário (ARIC); e



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

VI - Áreas de Desenvolvimento Econômico Sustentável (ADES).

§1º As Áreas Especiais estarão sujeitas a normas diferenciadas de parcelamento, ocupação e uso do solo, a serem definidas em leis específicas respeitando-se, no mínimo, as disposições deste Capítulo e do Plano Diretor do Município de Contagem.

§2º Os parâmetros e critérios específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo das Áreas Especiais preponderam sobre os do zoneamento.

§3º Os parâmetros urbanísticos não especificados para as Áreas Especiais nesta Lei Complementar ou em legislação específica, serão aqueles aplicáveis ao macrozoneamento em que a área se insira.

§4º Para terrenos pertencentes a Áreas Especiais superpostas prevalecerão os parâmetros mais restritivos, salvo se a superposição envolver área delimitada como AIS e ADES, hipótese em que prevalecerão na porção pertencente a esta categoria os parâmetros especiais estabelecidos em sua regulamentação, sem prejuízo da proteção ambiental.

§5º No caso de sobreposição entre AIS, APM e ADES, prevalecerão os parâmetros adotados na seguinte ordem: APM, AIS e ADES;

§6º No caso de sobreposição entre Área A da AIURB 3, ADES, AIS e APM prevalecerão os parâmetros adotados para Área A da AIURB 3, APM, AIS e ADES, nesta ordem;

§7º Todo o projeto no Município de Contagem que remova famílias moradoras em AIS, mesmo sendo originário de outro entre federativo mediante permissão, fica obrigado a cumprir uma das 2 (duas) condições seguintes, por livre escolha do atingido:

I – ressarcir-lo com pagamento à vista pelos valores de sua benfeitoria e posse fundiária de fato, somados, mesmo que o terreno do imóvel em questão careça de regularização fundiária; ou

II – reassentá-lo em nova unidade previamente concluída, com troca de imóveis mediante a regra de chave por chave.

Seção I

Das Áreas de Especial Interesse Urbanístico (AIURB)

Art. 8º A AIURB-2, delimitada no mapa constante do Anexo 4 da Lei Complementar nº 248, de 2018 – Plano Diretor do Município de Contagem, está sujeita aos seguintes parâmetros e critérios especiais de uso e ocupação do solo:

I - o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), praticável mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir, é 5,0 (cinco); e

II - na parte da AIURB-2 superposta à ZUI-2 é vedada a instalação de usos incômodos.

§1º Para efeito de aplicação do parágrafo único do art. 17 da Lei Complementar nº 248, de 2018, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) igual a 8,0 (oito) será praticado exclusivamente mediante Operações Urbanas Consorciadas, via Certificado de Potencial Adicional de Construção (Cepac), quando ultrapassar o coeficiente máximo estabelecido no inciso I deste artigo, que é praticável mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, observado o disposto no §3º do art. 95 desta Lei Complementar.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§2º Para efeito de aplicação do parágrafo único do artigo 17 da Lei Complementar 248, de 2018, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) igual a 0,8 (oito) será praticado exclusivamente mediante Operações Urbanas Consorciadas, via certificado de potencial adicional de construção (CEPAC) ou, preferencialmente, por meio de contrapartidas implementadas por obras.

Art. 9º Até que entre em vigor a legislação específica para AIURB-3 da Sede municipal e em consonância com o Plano Diretor do Município de Contagem, a ocupação e o uso do solo nessa área ficam sujeitos a critérios e parâmetros diferenciados, de acordo com a subdivisão interna dessa AIURB-3 em quatro áreas, constantes do Anexo 3 desta Lei Complementar, a saber:

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

II – Área B, destinada à preservação de maciços arbóreos existentes, constituída pelas quadras nas quais se encontram esses maciços;

III – Área C, correspondente à interseção da área de ARIC com o perímetro da AIURB-3; e

IV – Área D, compreendendo as demais áreas internas ao perímetro da AIURB-3.

V – ficam inseridos na Área B da AIURB-3 os terrenos compreendidos entre as seguintes referências:

a) Avenida Prefeito Gil Diniz, Rua Joaquim José e Rua Coronel Augusto Camargos;

b) Rua Bernardo Monteiro, Rua Santa Helena, Rua Tenente Romualdo e Rua Alfredo Avelino Diniz;

c) Rua Joaquim Rocha, Rua Cirilo Diniz, Rua Virgílio Cesar, Rua Augusto Macedo, Rua Julia Maria Diniz (Rua Colombo) e Rua Antônio Augusto;

d) Rua Manoel Alves, Rua Bueno Brandão, Rua Antônio Augusto, Rua Virgílio César, Rua Rita Camargos, Rua Dom Silvério e linha limítrofe da AIURB-3.

VI – Área A, que visa a preservar, controlar e restaurar o patrimônio histórico-cultural do Município, desdobrando-se em:

a) Área A-1, no Centro de Contagem, constituída por uma faixa de 30m (trinta metros) de cada lado da via, a partir do alinhamento ao longo das ruas Bernardo Monteiro, Bueno Brandão, Manoel Alves, Doutor Cassiano, Presidente Kennedy e Francisco Miguel;

b) Área A-2, na Cidade Industrial, constituída pela porção da Vila Itaú situada na margem direita do Córrego Ferrugem, pelas Vilas Santo Antônio, São Nicodemos e São Vicente, componentes do Complexo Frigo-Diniz, pelas chaminés restantes da antiga Fábrica Itaú, pelo prédio da antiga indústria Mafersa, inclusive o terreno adjacente ainda disponível, e pelas edificações tombadas;

c) Área A-3, no Camelódromo, conhecida como Feira Popular do Eldorado, há décadas existente.

d) Área A-4, composta pela Irmandade Nossa Senhora do Rosário da Comunidade Quilombola dos Arturos de Contagem, certificada como Remanescente de Quilombo pela Fundação Cultural Palmares, reconhecida como bem imaterial de Minas Gerais pelo Conselho Estadual do Patrimônio Cultural e registrada como Patrimônio Cultural Imaterial de Contagem, com vistas à promoção, proteção e preservação de seu território tradicionalmente ocupado na condição de patrimônio histórico-cultural do Município.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§1º Para a Área A-1 da AIURB-3, fica estabelecido que:

§2º Para a Área A da AIURB-3 fica estabelecido que:

I – o afastamento lateral mínimo é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para as novas edificações; e

II – deverá ser elaborado projeto de requalificação do espaço público, incluindo passeios, mobiliário urbano, comunicação visual, tratamento de pavimento, priorização do pedestre, criação de espaço de convívio, dentre outras medidas.

III – especificamente na Área A-1, a altimetria fica restrita a dois pavimentos.

§3º Para a Área A-2 da AIURB-3, fica estabelecido que a preservação, a restauração e o controle do patrimônio histórico-cultural pressupõem, seja a manutenção e melhoria das casas locais, respeitando-se a arquitetura e as soluções de urbanização originais, seja a consideração do fator humano com admissão de novas edificações para re-assentamento de famílias em situação de bolsa-moradia, removidas de suas residências nas vilas mediante programas governamentais.

§4º Para a Área A-3 da AIURB-3, fica estabelecido que a preservação, a restauração e o controle do patrimônio histórico-cultural implicam a manutenção e melhoria, na mesma praça, das instalações físicas e das condições laborais dos pequenos comerciantes originais e usuários.

§5º Para a Área A-4 da AIURB-3, a preservação, o controle e restauração do patrimônio histórico-cultural:

I - abrangem o Quilombo dos Arturos, identificado no Anexo apresentado e coincidente com os limites de sua descrição perimétrica, que pode ser atualizada por ocasião de sua definição pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA;

II - regulamentam-se por ato do Poder Executivo, com a participação da população localmente beneficiada mediante representantes, do Conselho Municipal de Cultura e do Patrimônio Ambiental e Cultural de Contagem (COMPAC), da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, da Superintendência de Promoção da Igualdade Racial e do Conselho Municipal de Promoção da Igualdade Racial (Compir);

III - devem os seus parâmetros urbanísticos, assim como as regras de uso de solo de edificações e de posturas, ser as estabelecidas em suas respectivas regulamentações específicas, desenvolvidas de forma compartilhada entre a comunidade quilombola dos Arturos e o Executivo ou apresentadas pela mesma comunidade e aprovadas pelo Executivo;

IV - devem a informação e a participação ser garantidas à Comunidade Quilombola dos Arturos, para fins de formulação e implementação das normas e intervenções que a afetam.

§6º Para a Área B da AIURB-3, visando à preservação das áreas verdes, fica estabelecido que:

I – a Taxa de Permeabilidade deverá ser cumprida sem a possibilidade de caixa de captação ou de uso de qualquer tipo de piso ou dispositivo que implique na retirada da cobertura vegetal existente, devendo a área permeável ser locada no terreno, priorizando a manutenção dos maciços arbóreos existentes;

II - a taxa de permeabilidade deverá ser cumprida conjugada com caixa de captação, sem que implique na retirada da cobertura vegetal existente, devendo a área permeável, ser locada no terreno, priorizando a manutenção dos maciços arbóreos existentes;



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

III - a supressão arbórea e/ou o transplântio, bem como suas medidas compensatórias, deverão ter anuência do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (COMPAC); e

IV - nas intervenções em terrenos que contenham Áreas de Preservação Permanente (APP) poderá ser exigida, a critério do COMPAC, a apresentação de Projeto Técnico de Reconstituição da Flora (PTRF), a ser elaborado e implantado pelo proprietário.

§7º Para a Área C da AIURB-3 prevalecem os parâmetros estabelecidos para a ARIC no art. 18 desta Lei Complementar.

§8º Deve haver anuência do COMPAC, quando o terreno se localizar na AIURB-3, nos casos de:

I - qualquer empreendimento na Área A da AIURB-3;

II - supressão arbórea na Área B da AIURB-3; e

III - intervenção em bem tombado ou inventariado e em seu entorno, considerado como uma faixa de 50m (cinquenta metros) a partir do círculo no qual esteja inscrito o lote onde se insere o bem, prevalecendo, no mínimo, as medidas estabelecidas nos perímetros de entorno constantes nos processos de inventário, tombamento e registro.

IV - intervenção em bem tombado, registrado ou inventariado e em seu entorno, considerado como uma faixa de 50m (cinquenta metros) a partir do círculo no qual esteja inscrito o lote ou a área onde se insere o bem, prevalecendo, no mínimo, as medidas estabelecidas nos perímetros de entorno constantes nos processos de inventário, tombamento e registro.

§9º Na avaliação dos projetos inseridos em AIURB-3, o COMPAC deverá considerar:

I – elementos construtivos;

II – passeios;

III – engenhos de publicidade, se for o caso; e

IV – preservação da ambiência local.

V - preservação das condições de produção e reprodução do bem cultural imaterial.

§10. O COMPAC terá o prazo de 60 (sessenta) dias para manifestar-se nos casos dispostos neste artigo.

§11. Para qualquer empreendimento com mais de quatro pavimentos em terreno situado na AIURB-3 será exigido estudo de visada, a ser analisado pelo COMPAC, que poderá limitar a altura caso seja constatado que o empreendimento interfere na paisagem.

§12. A implantação de empreendimento com mais de quatro pavimentos em terrenos da AIURB-3 é disciplinada pelas seguintes normas:

I – nas Áreas A-1, A-2, A-3 e A-4, há vedação absoluta;

II – nas demais são exigidos estudo prévio de visada e sua apreciação pela COMPAC, que limitam sua altura em caso de interferência na paisagem.

Art. 10. Os terrenos situados na AIURB-4 do Jardim Riacho das Pedras ficam sujeitos ao seguinte:

I – Coeficiente de Aproveitamento Máximo igual a 1,0 (um); e

II – vedação do uso residencial multifamiliar vertical.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção II

Das Áreas de Especial Interesse Social (AIS)

Art. 11. As leis de regulamentação das Áreas de Especial Interesse Social poderão estabelecer para essas áreas parâmetros e critérios de parcelamento, ocupação e uso do solo diferenciados dos previstos nesta Lei Complementar, de modo a viabilizar a habitação de interesse social.

§1º Os critérios e parâmetros diferenciados de que trata o **caput** deste artigo não se aplicarão a áreas que não sejam delimitadas como AIS.

§2º Para loteamentos em AIS-2 destinados à habitação de interesse social, será admitido o lote mínimo igual ou maior que 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), desde que o terreno esteja atendido pelo sistema de esgotamento sanitário interligado a interceptores de esgoto e reversão de esgoto, que por sua vez estejam interligados à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), com garantia o tratamento.

§3º Os critérios e parâmetros diferenciados no caput deste artigo se aplicam somente às áreas delimitadas como AIS no Plano Diretor e nesta Lei Complementar, respeitando-se, porém, as singularidades histórico-culturais que definem as Áreas A da AI-URB-3.

Art. 12. Enquanto não for aprovada a lei de regulamentação da AIS-1, aplica-se no que couber, as normas da Zona Residencial Especial (ZRE), criada pela Lei nº 2.140, de 09 de novembro de 1990, que criou o Programa Municipal de Regularização de Vilas (PROVILA), sem prejuízo da legislação correlata.

§1º Fica incluída como AIS-1 a ocupação denominada Guarani Kaiowa situada no terreno compreendido entre a Rua Rodrigues da Cunha, Rua Castelo Nuevo, Rua Manoel Brandão e Rua Manoelita Chaves.

§2º Fica incluída como AIS a porção da Vila Itaú situada na margem direita do Córrego Ferrugem.

§3º Ficam incluídas como AIS as Vilas Santo Antônio, São Nicodemos e São Vicente, componentes do Complexo Frigo-Diniz.

Art. 13. Para efeito de aplicação do §5º do art. 28 da Lei Complementar nº 248, de 2018 – Plano Diretor do Município de Contagem, o Habite-se e a entrega das unidades imobiliárias à população atendida por empreendimentos habitacionais em AIS-2 devem ser condicionados à execução e implantação de infraestrutura adequada, acessibilidade, equipamentos comunitários, especialmente no que se refere ao esgotamento sanitário, com garantia de tratamento, comprovada pelo aceite da concessionária relativo às obras executadas pelo empreendedor.

Art. 14. O Plano Municipal de Regularização Fundiária a ser aprovado por Lei Municipal de iniciativa do Executivo, de que trata o art. 117 da Lei Complementar nº 248, de 2018 – Plano Diretor do Município de Contagem, deverá elaborar o levantamento e análise dos assentamentos classificados como AIS-3, indicando os instrumentos legais aplicáveis a cada loteamento dentro do que dispõe a legislação federal que trata de regularização fundiária.

§1º O Plano Municipal de Regularização Fundiária, a ser aprovado por legislação com iniciativa do Executivo em até 6 (seis) meses após a publicação desta Lei Complementar, prorrogável por igual período, será efetivado nos terrenos municipais e privados onde famílias detêm a posse real de suas residências, conforme a Lei Federal nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, com urgência e prioridade absoluta para as Vilas de Contagem e todos os assentamentos classificados como



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

AIS ,bem como para os terrenos onde estão os povos e comunidades tradicionais, conforme o art. 3º, I, do Decreto Federal nº 6.040/2007, e o art. 2º, I, da Lei Estadual nº 21.147/2014.

§2º É vedada a sobreposição de Área de Especial Interesse Social 2 – AIS 2 na ZEIT e na AIA.

§3º Os parâmetros de Área de Especial Interesse Social 2 – AIS 2 não prevalecem sobre os parâmetros da ZEU-3 sobreposta a APM que coincida com AIA.

Seção III

Da Área de Proteção de Mananciais (APM)

Art. 15. As áreas situadas em Área de Proteção de Mananciais, estão sujeitas a critérios e parâmetros especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo, tendo em vista a manutenção e conservação da rede hidrográfica para proteção dos recursos hídricos e perenização do reservatório de Vargem das Flores, ficando regida também pelas normas estabelecidas no Capítulo IV do Título I desta Lei Complementar para a Bacia de Vargem das Flores, além das demais normas aplicáveis.

§1º O parcelamento do solo para fins urbanos em Área de Proteção de Mananciais fica condicionado a laudo geológico-geotécnico que ateste a estabilidade dos solos, não podendo resultar em lotes que apresentem mais de 1/3 (um terço) de sua área com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

§2º As áreas com impedimento ao parcelamento, conforme definidas no §1º deste artigo, deverão ser destinadas, preferencialmente, as áreas vegetadas para manutenção da estabilidade dos solos.

§3º Na Área de Proteção de Mananciais, o empreendimento que não dispuser de condições adequadas de acessibilidade ou não houver possibilidade de melhorias para adequação ao uso proposto poderá ser indeferido, a critério do órgão municipal responsável pelo trânsito.

§4º Na Área de Proteção de Mananciais o empreendimento que não dispuser de condições adequadas de acessibilidade ou não houver possibilidade de melhorias para adequação ao uso proposto, será indeferido, a critério do órgão municipal responsável pelo trânsito.

§5º É vedada na Área de Proteção de Mananciais, bem como nas áreas distantes até 100 m (cem metros) de rios e córregos, definidos pelo nível máximo **maximorum** das margens, com qualquer volume hídrico, perenes ou sazonais, o exercício de atividades com utilização de defensivos agrícolas, ou qualquer uso que comprometa a proteção dos mananciais.

§6º O lote mínimo na Zona de Expansão Urbana 3 (ZEU-3) sobreposta a Área de Proteção de Mananciais (APM) será de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), e, em locais atendidos por rede pública de abastecimento de água, é admitido o lote mínimo de 3.000 m² (três mil metros quadrados);

§7º O parcelamento do solo para fins urbanos para Área de Proteção de Mananciais fica sujeito aos seguintes critérios:

I – lote mínimo de 20.000m²;

II – quota de terreno por unidade residencial de 20.000m²;

III – coeficiente de aproveitamento básico:

a) uso residencial 0,05;



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

b) uso não residencial 0,05;

IV - coeficiente de aproveitamento máximo:

a) uso residencial 0,05;

b) uso não residencial 0,05;

V – uso permitido;

a) uso não residencial convivente;

b) uso residencial unifamiliar.

§8º Visando-se à proteção dos recursos hídricos, na Área de Proteção de Mananciais, é vedado empreendimento residencial multifamiliar e, conseqüentemente, a delimitação de sobrezoneamentos para tal fim, exceto se houver sobreposição com as normas das Áreas A da AIURB-3, que prevalecem.

Art. 16. Para efeito de aplicação do art. 32 da Lei Complementar nº 248, de 2018 e, até que se regulemente por Lei Municipal de iniciativa do Executivo os parâmetros urbanísticos e condições especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo, baseados em estudos específicos a serem elaborados, será considerada como Área de Influência Direta do Rodoanel uma faixa de 300m (trezentos metros) de cada lado da via, sujeita a controle especial, com o objetivo de que os empreendimentos no seu entorno não prejudiquem ou interfiram na sua função e também possa evitar que a sua implantação venha a induzir a ocupação e usos incompatíveis com a proteção dos mananciais.

§1º O traçado do Rodoanel que será considerado para aplicação deste artigo será aquele disposto no Anexo 2 desta Lei Complementar.

§2º Poderá ser considerado outro traçado do Rodoanel caso haja alteração no seu projeto, devidamente documentado por parte do órgão responsável por sua implantação.

§3º No caso de parcelamento de terreno na Área de Influência do Rodoanel, as diretrizes urbanísticas para parcelamento do solo poderão definir parâmetros especiais diferenciados de modo a atender os objetivos estabelecidos no **caput** deste artigo.

§4º Enquanto não for regulamentada a Área de Influência do Rodoanel, o parcelamento, a ocupação e uso de terrenos situados nesta área deverão adotar os parâmetros desta Lei Complementar.

Seção IV

Das Áreas de Especial Interesse Ambiental (AIA)

Art. 17. Até que entre em vigor legislação específica para as Áreas de Especial Interesse Ambiental e em consonância com o Plano Diretor do Município de Contagem, o parcelamento, a ocupação e o uso do solo nessas áreas ficam sujeitos ao seguinte, sem prejuízo de outras normas aplicáveis:

I – somente serão admitidos loteamentos precedidos de licenciamento ambiental;

II – somente serão admitidos desmembramentos precedidos de avaliação do órgão municipal responsável pelo meio ambiente;

III – o parcelamento do solo deverá respeitar os seguintes valores mínimos para a área dos lotes:

a) 20.000m² (vinte mil metros quadrados) na ZEIT;



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

b) 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) na Zona de Expansão Urbana 3 (ZEU-3) sobreposta a Área de Proteção de Mananciais (APM);

c) 5.000m² (cinco mil metros quadrados) na APM exterior à ZEIT; e

d) 2.000m² (dois mil metros quadrados) nas demais zonas.

e) 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) nas demais APM do Município, exceto se houver sobreposição com Áreas A da AIURB 3.

IV - as áreas que forem caracterizadas como Espaços Livres de Uso Público (ELUPs), a serem transferidas ao Município, terão dimensões e localização definidas em diretrizes e, sempre que possível, devem constituir manchas contínuas de vegetação na qual haja interesse especial de preservação, visando à formação de corredores ecológicos;

V - a Taxa de Permeabilidade deverá ser integralmente cumprida mediante área permeável, constituída por área vegetada já existente, observados os valores de:

a) 80% (oitenta por cento) para as AIA situadas na ZEIT;

b) 80% (oitenta por cento) para as AIA situadas na ZEU 3 sobreposta a APM;

c) 90% (noventa por cento) para as AIA situadas na ZEIT;

c) 75% (setenta e cinco por cento) para as AIA situadas na ZEU-3 e na ZOR-3 e na Bacia do Bom Jesus;

d) 80% (oitenta por cento) para as AIA situadas na ZEU-3 e na ZOR-3 e na Bacia do Bom Jesus;

e) 70% (setenta por cento) para as AIA situadas nas demais Zonas.

f) 75% (setenta por cento) para as AIA situadas nas demais Zonas.

VI – são vedados quaisquer usos ou formas de manejo que, a juízo dos órgãos competentes, sejam considerados prejudiciais à preservação da flora e da fauna.

§1º Na área permeável obrigatória, nos termos do inciso V do **caput** deste artigo, não será aceita a utilização de qualquer tipo de piso ou dispositivo que implique na retirada da cobertura vegetal existente, devendo a área permeável ser locada no terreno, priorizando a manutenção dos maciços arbóreos existentes.

§2º Nos empreendimentos ou loteamentos que incluam AIAs sem vegetação ou com vegetação degradada, deverá ser exigida a apresentação de Projeto Técnico de Reconstituição da Flora (PTRF), a ser elaborado e implantado pelo proprietário.

§3º Para terrenos que estão apenas parcialmente dentro de uma AIA, a aplicação das taxas estabelecidas no inciso V deste artigo será proporcional à distribuição de AIA no terreno, de modo que o percentual estabelecido nesse inciso será aplicado na porção do terreno pertencente a AIA, ficando o restante do terreno sujeito a taxa de permeabilidade estabelecida para o seu respectivo zoneamento e bacia hidrográfica.

§4º Os limites das AIAs situadas na ZEIT não poderão ser alterados, salvo para criação de novas AIAs.

Seção V

Da Área de Relevante Interesse Comunitário (ARIC)



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 18. A Área de Relevante Interesse Comunitário, definida na Lei Complementar nº 248, de 2018 – Plano Diretor do Município de Contagem, está sujeita aos seguintes parâmetros especiais de uso e ocupação do solo:

I - o Coeficiente de Aproveitamento Máximo é 1,0 (um); e

II - é vedado o uso residencial multifamiliar vertical.

§1º Para o Bairro Central Parque, além do previsto no **caput** deste artigo, fica estabelecido o seguinte:

I - é permitido exclusivamente o uso residencial unifamiliar; e

II - as edificações não podem ter mais de 3 (três) pavimentos.

§2º Não se aplica o disposto no inciso I do §1º deste artigo aos terrenos com frente para a Rua Coronel Augusto Camargo ou àqueles com frente para a Rua Professora Neusa Rocha, na quadra voltada para a Avenida Prefeito Gil Diniz.

Seção VI

Das Áreas de Desenvolvimento Econômico Sustentável (ADES)

Art. 19. Até que entre em vigor legislação específica para as Áreas de Desenvolvimento Econômico Sustentável, deverá ser observado o seguinte:

I - a instalação de empreendimentos em áreas de Áreas de Desenvolvimento Econômico Sustentável são condicionadas à comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de sustentabilidade de outras áreas dentro da mesma bacia hidrográfica no município adotadas pelo empreendedor, por adoção ou de propriedade do interessado, considerando o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação;

II - a implantação de empreendimentos econômico-sustentáveis em Áreas de Desenvolvimento Econômico Sustentável deve ser condicionada à existência ou previsão de implantação de infraestrutura adequada, acessibilidade, equipamentos comunitários e aprovação de projeto com solução de esgotamento sanitário, apresentado pelo empreendedor, ou interligação à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) e/ou Estação Elevatória de Esgoto (EEE), com garantia de tratamento ou solução de tratamento de efluentes que garanta a proteção dos recursos hídricos e perenização do reservatório de Vargem das Flores; e

III - ficam proibidas em Áreas de Desenvolvimento Econômico Sustentável as atividades de fecularias, destilarias de álcool, metalurgias e siderurgias, químicas, artefatos de amianto, matadouros, processamento de material radioativo, curtumes atividade extrativa vegetal ou mineral.

§1º Para efeito de aplicação do inciso II do **caput** deste artigo, o Habite-se e o Alvará de Funcionamento provisório ou definitivo do empreendimento ficam condicionados à execução e implantação de infraestrutura adequada, acessibilidade, equipamentos comunitários, especialmente no que se refere ao esgotamento sanitário, com garantia de tratamento, comprovada pelo aceite pela concessionária das obras executadas.

§2º É vedada a sobreposição de Área de Desenvolvimento Econômico Sustentável – ADES na ZEIT e na AIA.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§3º Os parâmetros de Área de Desenvolvimento Econômico Sustentável – ADES, não prevalecem sobre os parâmetros da ZEU-3 sobreposta a APM que coincida com a AIA.

CAPÍTULO IV

DA BACIA HIDROGRÁFICA DE VARGEM DAS FLORES

Art. 20. Na Bacia de Vargem das Flores, a função primordial da propriedade é a manutenção e conservação da rede hidrográfica para proteção dos recursos hídricos e perenização do reservatório.

§1º É vedada a criação confinada de animais para fins comerciais na sub-bacia de contribuição direta do reservatório de Vargem das Flores.

§2º Em toda a Bacia de Vargem das Flores, em áreas sem reversão de esgoto, é vedada qualquer modalidade de manejo ou utilização do solo, ou instalação de qualquer atividade ou empreendimento que, a juízo do Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR), seja considerada potencialmente poluidora dos recursos hídricos, ainda que nesta Lei Complementar a atividade ou empreendimento não seja expressamente impedido na bacia.

§3º Além das atividades geradoras de efluentes líquidos impactantes, pode o Chefe do Poder Executivo Municipal, mediante Decreto, impedir a implantação de novos empreendimentos ou loteamentos na Bacia de Vargem das Flores, em virtude dos resultados do monitoramento da qualidade das águas do reservatório ou de estudos geotécnicos especialmente formatados para a dinâmica da área.

§4º Além das atividades geradoras de efluentes líquidos impactantes, o Chefe do Poder Executivo Municipal, mediante Decreto, tem que impedir a implantação de novos empreendimentos ou loteamentos na Bacia de Vargem das Flores, em virtude dos resultados do monitoramento da qualidade das águas do reservatório ou de estudos geotécnicos especialmente formatados para a dinâmica da área.

§5º Somente será admitido sistema de esgotamento dinâmico na Bacia de Vargem das Flores quando interligado a Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) sob responsabilidade da concessionária, devidamente aprovado por ela, de modo a garantir o tratamento.

§6º É vedado o uso conjunto de fossa séptica e sumidouro em todos os locais da Bacia de Vargem das Flores onde ocorra insuficiência de solo aerado, tais como regiões alagadiças, margens do reservatório em cota inferior a 845m (oitocentos e quarenta e cinco metros) e distantes menos de 100 metros (cem metros) das margens, definidas pelo nível máximo **maximorum** do reservatório assim como áreas da bacia situadas ao longo de águas correntes e dormentes, na forma prevista no inciso X do art. 21 desta Lei Complementar.

§7º Os assentamentos irregulares localizados na bacia de Vargem das Flores somente poderão ser regularizadas depois de solucionada a questão do esgotamento sanitário, de modo a garantir proteção dos mananciais.

§8º Fica o Poder Executivo municipal autorizado a contratar estudos técnicos para subsidiar o Plano Municipal de Segurança Hídrica de Contagem.

§9º Fica o Poder Executivo municipal autorizado a elaborar projeto de lei referente a Pagamento de Serviços Ambientais – PSA, como forma de estimular os proprietários de terra a preservar suas áreas verdes produtoras de água.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§10. Os dispositivos, comandos e limites da Lei Estadual nº 16.197/2006, inclusive de seu “Memorial Descritivo, que instituiu a Área de Proteção Ambiental de Vargem das Flores (APA de Vargem das Flores), prevalecem sobre os demais zoneamentos, categorias e critérios da legislação municipal.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS **NON AEDIFICANDI**

Art. 21. Ficam definidas como áreas **non aedificandi**:

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

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

III - as áreas resultantes de recuo do alinhamento previsto no art. 90 desta Lei Complementar;

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

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

VI - os terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento, ou aqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - os terrenos com declividade acima de 47% (quarenta e sete por cento);

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

IX – as áreas de preservação ecológica definidas em legislação municipal e supramunicipal;

X – as Áreas de Preservação Permanente (APPs), salvo intervenções previstas na legislação federal;

XI – a faixa de proteção do reservatório de Vargem das Flores, constituída por:

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

b) todas as áreas distantes menos de 100 m (cem metros) das margens, definidas pelo nível máximo **maximorum** do reservatório, que corresponde à cota de 840m (oitocentos e quarenta metros); e

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

XII – todas as calhas aluviais e áreas susceptíveis a enchentes situadas na Área de Proteção de Mananciais (APM).

XIII – as áreas de preservação ecológica definidas em legislação municipal e supramunicipal especialmente a APA de Vargem das Flores;

§1º Além das áreas **non aedificandi** citadas neste artigo, outras poderão ser definidas, conforme disposto no §3º do art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§2º Nos loteamentos aprovados antes da vigência da Lei Federal nº 6.766, de 1979, não se aplica o inciso I do **caput** deste artigo.

§3º Nas áreas delimitadas por alças de interseções viárias será admitida a implantação de postos de vigilância de serviços públicos.

§4º É permitido utilizar a faixa de proteção do reservatório de Vargem das Flores para a instalação de equipamentos destinados a atividades de lazer, desde que:

- I – sejam licenciadas pelo órgão ambiental competente;
- II – impliquem edificações apenas destinadas a equipamentos de suporte às atividades de lazer, com até 6m² (seis metros quadrados); e
- III – não gerem efluentes lançados na represa ou no subsolo;
- IV – sejam de uso público.

CAPÍTULO VI

DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I

Do Sistema Viário Oficial

Art. 22. São consideradas vias públicas oficiais:

- I – as vias tituladas em nome do Município mesmo que não estejam implantadas;
- II – as vias comprovadamente implantadas até 1981 conforme levantamento aerofotogramétrico efetuado pelo Município, ainda que não estejam tituladas em nome do Município;
- III – as vias comprovadamente implantadas até 22 de dezembro de 2016, data da vigência da norma federal que dispõe sobre a regularização fundiária, ainda que não estejam tituladas em nome do Município, mas que atendam nesta data cumulativamente os seguintes critérios, mediante análise e parecer favorável da CPOUS:
 - a) uso público consolidado;
 - b) promova a continuidade do sistema viário; e
 - c) sejam dotadas de pavimentação, drenagem e iluminação pública.
- IV - as vias implantadas pelo poder público ou por sua determinação.

§1º Não se enquadram no inciso IV deste artigo as vias em que o Poder Público somente tenha efetuado melhorias ou pavimentação.

§2º No caso de via considerada oficial que não atenda os parâmetros viários vigentes, poderá ser exigida a sua adequação para fins de aprovação de parcelamento do solo, modificação ou ocupação de terreno lindeiro.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§3º Com base nos critérios estabelecidos neste artigo, as vias públicas oficiais serão mapeadas e atualizadas por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, sempre que novas vias se enquadrarem nestes critérios.

Seção II

Da Hierarquização do Sistema Viário

Art. 23. As vias no Município de Contagem enquadram-se nas categorias:

I – Vias de Ligação Regional: são vias de trânsito rápido para a circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes, com controle de acesso às áreas lindeiras, subdividindo-se em:

- a) Vias Rápidas, com apenas interseções em níveis distintos; e
- b) Autovias, nas quais se admitem interseções em um mesmo nível.

II – Vias Arteriais: são vias preferenciais destinadas à circulação de veículos entre áreas distantes, subdividindo-se em:

- a) Arteriais Primárias; e
- b) Arteriais Secundárias.

III – Vias Coletoras: são as vias secundárias que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e vias locais, subdividindo-se em:

- a) Vias Coletoras Primárias; e
- b) Vias Coletoras Secundárias.

IV – Vias Locais: são vias destinadas ao acesso direto aos lotes lindeiros e à movimentação de trânsito local;

V – Vias Locais Especiais: são vias destinadas ao acesso direto aos lotes lindeiros e à movimentação de trânsito local em parcelamento total ou parcialmente destinado a atividades econômicas;

VI – Vias de Pedestres: são vias destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres; e

VII – Ciclovias: são vias destinadas ao trânsito exclusivo de bicicletas.

§1º As vias integrantes do Sistema Viário de Contagem são as constantes do Anexo 2 desta Lei Complementar.

§2º Enquadram-se na categoria de vias locais as vias destinadas ao trânsito de veículos e pedestres, que no Anexo 2 desta Lei Complementar não estejam assinaladas como vias de ligação regional, arteriais ou coletoras.

§3º Para as vias classificadas como de ligação regional, arteriais ou coletoras não implantadas, o mapa constante do Anexo 2 desta Lei Complementar indica a diretriz para projeto, não devendo ser admitidas canalizações de cursos d'água para a implantação de sistema viário, exceto intervenções de baixo impacto tais como travessias.

§4º As características geométricas de planta e perfil das vias que compõem o Sistema Viário de Contagem são as constantes do Anexo 9 desta Lei Complementar.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 24. O Anexo 2 desta Lei Complementar poderá ser atualizado por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal em virtude de novas demandas de articulação espacial, quais sejam:

- I – aprovação de novos loteamentos;
- II – implantação de novas vias efetuadas pelo poder público ou por sua determinação; e
- III – alteração da função de via em virtude da alteração nas características geométricas da mesma e/ou da alteração no trânsito e/ou planejamento viário.

Art. 25. As normas complementares relativas ao sistema viário serão estabelecidas pelo órgão municipal responsável pelo transporte e trânsito.

CAPÍTULO VII

DAS DIRETRIZES

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 26. Ficam condicionadas ao atendimento de diretrizes emitidas, cumulativamente ou não, pelos órgãos municipais competentes:

- I – a aprovação de loteamento e de loteamento com acesso controlado;
- II – a aprovação de desmembramento, condomínio de lotes em gleba, regularização de gleba, desdobro, remembramento e reparcelamento, a critério do órgão municipal responsável pela aprovação de parcelamento do solo;
- III – a aprovação e instalação de empreendimento de impacto;
- IV – a aprovação de conjuntos residenciais; e
- V – a instalação da atividade classificada como uso convivente com restrição ou como uso incômodo, conforme disposto no Anexo 10 desta Lei Complementar.

§1º As diretrizes de que trata este artigo ficam regidas pelas disposições das seções deste Capítulo e demais disposições pertinentes, constantes desta Lei Complementar.

§2º Quando o exame das características da atividade ou empreendimento para efeito de fornecimento de diretrizes de trânsito ou de diretrizes ambientais, frente às características do local onde pretende instalar-se, concluir que se trata de Empreendimento de Impacto, ser-lhe-ão aplicadas as disposições da Seção III deste Capítulo.

§3º A emissão de Diretrizes para Empreendimento de Impacto e de Diretrizes Simplificadas para Conjuntos Residenciais dispensa as Diretrizes Ambientais e as Diretrizes de Trânsito, não implicando a dispensa de Licenciamento Ambiental.

§4º O atendimento às diretrizes indicadas no Anexo 10 desta Lei Complementar não dispensará a atividade do cumprimento das exigências da legislação ambiental municipal, estadual e federal e demais normas pertinentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§5º As diretrizes terão prazo de validade de 1(um) ano, excetuada a Diretriz Urbanística para loteamento ou loteamento com acesso controlado, para a qual o prazo será de 2 (dois) anos.

Seção II

Das Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo

Art. 27. A elaboração do projeto de loteamento e de loteamento com acesso controlado será precedida da fixação das Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo, emitidas pelo órgão responsável pelo parcelamento do solo, com a definição de parâmetros mínimos e orientações que nortearão a concepção urbanística e a sua melhor inserção na estrutura urbana.

Parágrafo único. O loteamento e o loteamento com acesso controlado são sujeitos também às Diretrizes Urbanísticas emitidas pelo órgão metropolitano.

Art. 28. Poderão ser emitidas Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo para as seguintes modalidades:

- I – desmembramento;
- II - condomínio de lotes;
- III – regularização de Gleba;
- IV – desdobro;
- V – remembramento; e
- VI – reparcelamento.

Parágrafo único. Os critérios do empreendimento e do terreno para que possam ser exigidas diretrizes nos casos definidos no **caput** deste artigo são os seguintes:

- I - quando houver proposta ou interferência viária que afete o terreno;
- II - quando houver questões ambientais importantes a serem observadas; e
- III - quando houver transferência de terreno ao Município.

Art. 29. As Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo indicarão no mínimo:

- I – o traçado, características, dimensionamento e classificação das principais vias de circulação e sua articulação com a rede viária municipal, estadual e federal;
- II – a localização aproximada das APPs, AIAs, outras áreas de proteção ambiental, áreas **non aedificandi** e outras áreas especiais, se for o caso;
- III – distribuição do percentual de transferência de área, localização aproximada e delimitação das áreas destinadas a equipamentos comunitários e ELUPs; e
- IV – o zoneamento que o terreno receberá após o registro do parcelamento.

Seção III

Das Diretrizes para Empreendimentos de Impacto



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 30. As Diretrizes para Empreendimentos de Impacto definirão as condições de instalação e funcionamento dos empreendimentos de impacto e a indicação das medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias a serem implementadas pelo empreendedor.

§1º As Diretrizes para Empreendimento de Impacto constituem condição obrigatória para o protocolo do projeto arquitetônico para fins de aprovação ou regularização de empreendimento de impacto.

§2º A obtenção do Habite-se e do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento de empreendimento de impacto dependerão do cumprimento das diretrizes de que trata esta seção.

§3º As Diretrizes de Empreendimento de Impacto poderão exigir condições de instalação e parâmetros adicionais àqueles previstos pela legislação.

Art. 31. Ficam definidos como Empreendimentos de Impacto:

I – todas as atividades que, nos termos do Anexo 10 desta Lei Complementar, estejam submetidas a Diretrizes para Empreendimentos de Impacto (DEI);

II – os empreendimentos destinados ao uso não residencial, com área bruta edificada superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), se classificados como usos conviventes com restrição ou sem destinação específica, ou área útil superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), se classificados como usos incômodos;

III – os empreendimentos destinados ao uso residencial com mais de 200 (duzentas) unidades residenciais; e

IV – os empreendimentos de uso misto no qual:

a) a soma da área líquida edificada destinada ao uso residencial com a área bruta edificada destinada ao uso não residencial for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), quando se tratar de uso convivente com restrição ou sem destinação específica; e

b) a soma da área líquida edificada destinada ao uso residencial com a área útil destinada ao uso não residencial for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), quando se tratar de uso incômodo.

§1º Os empreendimentos de uso misto, em que qualquer das categorias de uso, isoladamente, se enquadre nos incisos I, II ou III deste artigo, são considerados empreendimentos de impacto.

§2º Para fins de aplicação dos critérios previstos nesta Seção, considera-se como empreendimento todas as edificações, categorias de uso e atividades existentes ou previstas no terreno, conforme área e limites definidos na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(eis).

§3º Qualquer conjunto residencial poderá, a critério da equipe multidisciplinar a que se refere o §2º do art. 32 desta Lei Complementar, ser considerado empreendimento de impacto, se a soma de suas unidades residenciais com as de outro(s) conjunto(s) pós implantado(s) ou em processo de licenciamento, o qual não tenha sido submetido à elaboração de Relatório de Impacto Urbano (RIU), quando da sua implantação ou licenciamento, em terreno contíguo, na mesma quadra ou em quadra adjacente, for superior a 200 (duzentas) unidades residenciais.

Art. 32. Os Empreendimentos de Impacto ficam sujeitos à apresentação do RIU, elaborado por responsável técnico habilitado às custas do empreendedor, o qual deverá conter todas as informações necessárias para análise dos efeitos positivos e negativos relativos à instalação e funcionamento do empreendimento.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§1º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do RIU, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Executivo Municipal, por qualquer interessado, mediante solicitação prévia.

§2º O RIU será analisado por uma equipe multidisciplinar composta por técnicos dos órgãos municipais competentes pelas áreas urbana, viária e ambiental.

Art. 33. O Relatório de Impacto Urbano (RIU) conterá, conforme aplicável:

I - definição e caracterização da área de influência do empreendimento, considerando a infraestrutura existente ou a implantar, principais atividades e centralidades, acessibilidade, características populacionais e características físicas, tais como recursos naturais, elementos paisagísticos e de interesse cultural;

II - caracterização do empreendimento e dos impactos previsíveis e sobrecarga nos equipamentos comunitários, nos sistemas públicos de água, esgoto, drenagem e outros, no tráfego e transporte coletivo, na vegetação, no solo e nos recursos hídricos, potencial de poluição e riscos, interferência na vizinhança e paisagem urbana; e

III - indicação das medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos negativos e das medidas potencializadoras dos impactos positivos do empreendimento.

§1º Em função das especificidades, impactos previsíveis e localização do empreendimento, o Poder Executivo Municipal poderá dispensar ou incluir itens no escopo básico do respectivo RIU a ser definido em Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§2º O Relatório de Impacto Urbano (RIU) conterá os seguintes itens conforme Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), o EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários; III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§3º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

Art. 34. A critério da equipe multidisciplinar a que se refere o §2º do art. 32 desta Lei Complementar, poderão ser dispensados da apresentação do RIU:

I – o empreendimento de impacto com licenciamento ambiental vigente, com comprovação do cumprimento de suas condicionantes, que esteja implantado e licenciado mediante Alvará de Licença de Localização e Funcionamento com validade indeterminada ou definitiva, emitidos em data anterior a publicação desta Lei Complementar;



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

II – o empreendimento de impacto de uso industrial instalado ou a instalar nos Distritos Industriais, Cidade Industrial Coronel Juventino Dias, CINCO, CINQUINHO, CINÇÃO, Distrito Industrial Riacho das Pedras, Distrito Industrial Dr. Helio Pentagna Guimarães; Galoca e bairro do Comércio;

III – os empreendimentos de impacto instalados ou a instalar nas dependências existentes da CEASA Minas até a vigência desta Lei Complementar;

IV – os empreendimentos de impacto enquadrados nos agrupamentos "J" e "K" da Tabela VII do Anexo 10 desta Lei Complementar, instalados ou a instalar em terreno de propriedade do Município, Estado ou União;

V – o empreendimento de impacto instalado ou a instalar em edificação aprovada até a data de publicação desta Lei Complementar, que seja submetido à modificação, desde que não haja alteração entre a categoria de uso do projeto aprovado e a categoria de uso instalada ou a instalar, nos seguintes casos:

a) para uso não residencial ou uso misto se o acréscimo de área não for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e a 50% (cinquenta por cento) da área total aprovada; e

b) para o uso residencial, se o acréscimo não for superior a 25% (vinte e cinco por cento) do número das unidades residenciais aprovadas.

VI - o empreendimento contemplado por RIU aprovado e submetido a modificação.

§1º Apenas os casos que se enquadrem nos critérios estabelecidos no **caput** deste artigo serão analisados pela equipe multidisciplinar, podendo ou não ser dispensados, após avaliação da situação da empresa e de seu histórico na administração pública relativo a cumprimento de suas obrigações, compromissos, condicionantes e afins, bem como da existência ou não de impactos relativos a suas atividades e ao seu funcionamento no município.

§2º Quando dispensado da apresentação do RIU, a equipe multidisciplinar emitirá as Diretrizes para Empreendimentos de Impacto e serão aplicadas as medidas compensatórias previstas conforme Ato do Executivo que regulamenta as medidas mitigadoras e compensatórias para empreendimentos de impacto e conjuntos residenciais.

§3º Novos loteamentos aprovados para uso predominantemente não residencial poderão ser considerados para aplicação do disposto no inciso II deste artigo, desde que tenha sido prevista toda a infraestrutura necessária para o uso industrial, ficando este dispositivo gravado no ato de aprovação do loteamento.

Seção IV

Das Diretrizes Simplificadas para Conjuntos Residenciais

Art. 35. As Diretrizes Simplificadas para Conjuntos definirão as condições de instalação dos conjuntos residenciais com até 200 (duzentas) unidades residenciais e a indicação das medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias a serem implementadas pelo empreendedor, observado o seguinte:

I – serão emitidas após análise das características do conjunto instalado ou a instalar;

II – poderão exigir condições de instalação e parâmetros adicionais àqueles previstos pela legislação;

III – constituem condição obrigatória para o protocolo do projeto arquitetônico para fins de aprovação ou regularização; e



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

IV – a obtenção do Habite-se dos conjuntos residenciais com até 200 (duzentas) unidades dependerá do cumprimento das diretrizes de que trata esta seção.

Art. 36. Para emissão das Diretrizes Simplificadas para Conjuntos serão considerados, quando for o caso, aspectos sobre:

I - nascentes e cursos d'água;

II - acessibilidade e articulação interna e externa;

III - infraestrutura existente ou com previsão de implantação em curto prazo, tais como rede de água, esgoto, drenagem, energia elétrica, compatível com o conjunto proposto ou construído;

IV - impactos nos sistemas públicos de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica e sobrecarga dos sistemas de esgotamento sanitário e pluvial;

V - elementos paisagísticos, bens de interesse cultural e interferência na paisagem urbana do entorno;

VI - sobrecarga dos equipamentos comunitários, especialmente de educação e saúde;

VII - impactos na circulação e no tráfego da área e demanda de áreas para veículos;

VIII - cobertura vegetal, necessidade de retirada de vegetação, intervenções nos recursos hídricos, movimentos de terra e geração de entulho para implantação do empreendimento;

IX - condições topográficas do terreno, processos erosivos e áreas de risco; e

X - indicação das medidas mitigadoras dos impactos negativos e das medidas potencializadoras dos impactos positivos do empreendimento;

XI – tipologia de uso e ocupação do solo.

§1º Em função das especificidades, impactos previsíveis e localização do empreendimento, o Poder Executivo Municipal poderá dispensar ou incluir itens no escopo básico.

§2º Serão aplicadas as medidas compensatórias previstas para Conjuntos Residenciais com até 200 (duzentas) unidades, conforme Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal que regulamenta as medidas mitigadoras e compensatórias para empreendimentos de impacto e conjuntos residenciais.

Seção V

Das Diretrizes de Trânsito

Art. 37. As Diretrizes de Trânsito definirão as condições de instalação das atividades obrigadas a este procedimento conforme Anexo 10 desta Lei Complementar, de forma suplementar aos parâmetros definidos nesta Lei Complementar, a serem implementadas pelo empreendedor, no que se refere ao sistema viário, acessos, estacionamentos, carga e descarga, movimentação de pedestres, veículos leves e de carga e utilização de transporte coletivo.

Art. 38. As diretrizes de trânsito compreenderão, no mínimo:

I – o dimensionamento das áreas requeridas pela atividade para acesso, estacionamento, acumulação de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros;

II – a indicação de critérios e parâmetros a serem adotados para interiorização das áreas para veículos referidas no inciso I deste artigo e, quando for o caso, solução de acesso;



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

III – a indicação de adequações geométricas e de sinalização de logradouros públicos, a serem efetuados às expensas do interessado, em virtude de mudanças de circulação e/ou aumento de tráfego provocados pela implantação da atividade; e

IV – demais medidas necessárias para adequar o exercício da atividade à infraestrutura viária existente.

Parágrafo único. Os empreendimentos sujeitos às Diretrizes de Trânsito deverão ser objeto de análise dos impactos viários, que deverão ser mitigados às expensas do interessado, conforme mensuração a ser regulamentada pelo órgão municipal responsável pelo transporte e trânsito.

Seção VI

Das Diretrizes Ambientais

Art. 39. As diretrizes ambientais indicarão as medidas a serem implementadas pelo empreendedor, no sentido de mitigar ou eliminar as repercussões negativas do empreendimento, no que se refere ao impacto ambiental da atividade ou da construção.

§1º Para fins desta Lei Complementar, entende-se como diretrizes ambientais quaisquer exigências previstas na legislação ambiental vigente e/ou aquelas definidas pelo órgão ambiental competente.

§2º O exame do processo para emissão de diretrizes ambientais poderá resultar na explicitação da exigência de licenciamento ambiental da atividade, nos termos da legislação pertinente.

§3º Será admitida a dispensa das Diretrizes Ambientais, a critério do órgão municipal responsável pelo meio ambiente não eximindo o empreendedor do dever de:

I – obter junto aos órgãos competentes os atos autorizativos para realizar intervenções ambientais bem como para intervir ou fazer uso de recurso hídrico, quando necessário;

II – implantar e manter os controles ambientais para o exercício da atividade; e

III – obter outras licenças, autorizações, alvarás, outorgas e certidões previstas em legislação específica.

§4º - Não será admitida a dispensa das diretrizes ambientais.

Art. 40. Além do disposto no Anexo 10 desta Lei Complementar, ficarão submetidas as diretrizes ambientais:

I - a instalação na Bacia de Vargem das Flores de qualquer empreendimento classificado como uso convivente com restrição ou uso incômodo, desde que não seja obrigado as Diretrizes para Empreendimento de Impacto;

II - a implantação de projeto ou empreendimento que implique alteração dos recursos naturais ou do sistema de drenagem natural ou construído; e

III – quaisquer atividades que suscitem incômodo a vizinhança ou danos ao meio ambiente, mediante deliberação do Conselho Municipal de Meio Ambiente de Contagem (COMAC).

Art. 41. As diretrizes ambientais compreenderão, no mínimo:

I - a verificação da existência de nascentes e cursos d'água permanentes ou intermitentes, APPs, áreas de proteção ambiental e vegetação legalmente protegida, bem como as orientações, normas e determinações para estas áreas;



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

II – os aspectos relativos à movimentação de terra, condições geológicas e contaminação do solo;

III – os aspectos relativos à drenagem e ao saneamento;

IV – os aspectos relativos aos efluentes líquidos e resíduos sólidos, se for o caso; e

V – os aspectos relativos à contaminação do ar, ruídos e outros poluentes, se for o caso.

VI – os aspectos relativos à água subterrânea;

VII – os aspectos relativos à recarga de aquífero;

VIII – os dispositivos, comandos, limites e critérios da Lei Estadual nº 16.197/2006, inclusive de seu Memorial Descritivo, que instituiu a APA de Vargem das Flores.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO E SUAS MODIFICAÇÕES

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 42. O parcelamento do solo, condomínio de lotes, modificações de parcelamento e regularização de gleba no Município de Contagem ficam sujeitos à aprovação do Poder Executivo Municipal, respeitadas as disposições deste Capítulo e demais normas, conforme aplicáveis.

Art. 43. O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito por desmembramento ou loteamento.

I - considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias, de logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos já existentes; e

II - considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação que implique abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou o prolongamento, a modificação ou a ampliação das vias existentes.

Parágrafo único. Não caracteriza loteamento a execução de abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de sistema viário efetivada pelo Município ou por sua determinação.

Art. 44. Somente será permitido o parcelamento do solo, condomínio de lotes, modificações de parcelamento e regularização de gleba, em terrenos registrados no Cartório de Registro de Imóveis e que tenham acesso por via pública oficial.

Parágrafo único. Nos casos em que a área e dimensões perimetrais constantes no registro estejam divergentes da área e dimensões reais do terreno, poderá ser exigida previamente a retificação de área.

Art. 45. Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

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

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

IV - em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;
e

V – em áreas de preservação ecológica definidas em legislação municipal e supramunicipal.

§1º Estão sujeitos a elaboração de laudo geotécnico, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica:

I – o parcelamento para fins urbanos de terreno com declividade acima de 30% (trinta por cento) e menor ou igual a 47% (quarenta e sete por cento); e

II - o parcelamento para fins urbanos em terreno cujas condições geológicas indiquem suscetibilidade à formação de áreas de risco geológico.

§2º Nas hipóteses mencionadas nos incisos I e II do §1º deste artigo, o projeto deve ser acompanhado de documento, emitido por profissional habilitado, atestando ser viável edificar-se no local, com fundamento no respectivo laudo geotécnico.

§3º As áreas não parceláveis serão admitidas no interior do parcelamento desde que, cumulativamente:

I – fiquem gravadas na matrícula do imóvel como áreas **non aedificandi**;

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

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

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

Art. 46. As áreas **non aedificandi** de que trata o art. 21 desta Lei Complementar poderão integrar:

I - lotes, desde que sejam garantidos, no mínimo, 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área passível de ocupação;

II - áreas públicas para equipamentos comunitários e ELUPs do percentual obrigatório, na porção admitida em APP definida no inciso III do artigo 49 desta Lei Complementar, e

III - áreas públicas para equipamentos comunitários e ELUPs excedentes, na hipótese de transferência acima do percentual obrigatório.

Parágrafo único. As áreas **non aedificandi** integradas no parcelamento deverão atender ao disposto no §3º do art. 45 desta Lei Complementar.

Art. 47. Os projetos de parcelamento do solo deverão atender aos seguintes critérios:



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

I - a área mínima dos lotes são as constantes do Anexo 5 desta Lei Complementar em consonância com o Plano Diretor do Município de Contagem;

II – os lotes devem ter testada mínima de 10,00m (dez metros), respeitada a razão entre profundidade e testada não superior a 6m (seis metros);

III - todos os lotes devem confrontar-se com pelo menos uma via pública oficial de uso veicular, salvo os lotes resultantes de Condomínio de Lotes que irão confrontar com via interna de uso veicular;

IV - a extensão máxima da somatória das testadas dos imóveis contíguos compreendidos entre duas vias transversais não poderá ser superior a 300,00m (trezentos metros) para o uso residencial e 540,00m (quinhentos e quarenta metros) para o uso não residencial, podendo a extensão ultrapassar esta metragem mediante decisão favorável da CPOUS nas seguintes situações:

a) em que comprovadamente não exista viabilidade técnica para abertura de sistema viário;

b) quando houverem barreiras físicas, ocupações ou parcelamentos consolidados ou condições ambientais em que a abertura de sistema viário não tenha condições de continuidade;

c) quando se tratar de parcelamento do solo destinado a atividade econômica com vistas a regularizar os usos instalados ou a garantir condições adequadas aos usos a serem instalados; e

d) quando se tratar de parcelamento do solo lindeiro às vias de ligação regional.

V - será admitida a separação de quadra por ELUPs, desde que o somatório das testadas dos lotes das quadras separadas e a testada do ELUPs não ultrapasse 540,00m (quinhentos e quarenta metros) e o projeto paisagístico do ELUPs garanta transposição da quadra de forma confortável e segura para o pedestre;

VI - as vias previstas no sistema de circulação devem ser articuladas com as vias adjacentes existentes ou projetadas, e compatibilizadas com a topografia local, observando o planejamento viário do Município e a condição mais favorável à insolação dos lotes;

VII - vias terminando em “**cul de sac**” só devem ser admitidas quando não houver viabilidade técnica para outra alternativa ou nos limites do terreno, de modo a aguardar a implantação de sistema viário em terrenos vizinhos que ainda estão indivisos; e

VIII - não devem ser admitidas canalizações de cursos d'água pra qualquer fim, especialmente para a implantação de sistema viário, exceto intervenções de baixo impacto tais como transposições;

IX – deverão garantir acessibilidade universal para pessoas com mobilidade reduzida.

Art. 48. Na hipótese de existir área remanescente no parcelamento do solo, esta deverá seguir os seguintes requisitos, cumulativamente:

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

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

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

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



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

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

Parágrafo único. Para os casos em que a área remanescente proposta não atenda a todos os critérios definidos neste artigo, ela deverá ser integrada ao parcelamento, formando lote, devendo ser computada para efeito do cálculo de áreas a serem doadas.

Art. 49. As transferências de área ao Município, para instalação de equipamentos comunitários e ELUPs exigidas no parcelamento do solo, regularização de gleba e, se for o caso, condomínio de lotes e reparcelamento, deverão atender aos seguintes critérios:

I - para efeito do cálculo da área a ser transferida, será considerada a área parcelada, excluindo a área remanescente, se houver;

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

III - até $\frac{1}{3}$ (um terço) da área obrigatoriamente destinada a instalação de equipamentos comunitários e ELUPs poderá situar-se em APPs;

IV - no mínimo $\frac{2}{3}$ (dois terços) da área destinada a equipamentos comunitários e ELUPs devem situar-se fora de área **non aedificandi**, sendo que, no mínimo a metade dela deve ter declividade máxima de 20% (vinte por cento) e o restante declividade máxima de 30% (trinta por cento);

V - as áreas transferidas ao Município para equipamentos comunitários e ELUPs devem ter no mínimo, 15,00m (quinze metros) de testada, com acesso por via pública oficial veicular; e

VI - o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá determinar a distribuição por destinação e a localização das áreas para equipamentos comunitários e ELUPs, bem como a localização das vias principais, quando aplicável.

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

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

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

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

§5º Os parâmetros urbanísticos de ocupação não incidirão sobre as áreas transferidas.

Art. 50. Para os loteamentos que foram comprovadamente implantados antes da vigência da Lei Federal nº 6.766, de 1979, com base no levantamento aerofotogramétrico de 1981, cujos lotes tenham registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, com base em estudo e parecer técnico, poderão:

I – ser reconhecidos como loteamentos regulares e terem sua planta oficializada por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal; e

II – ficar isentos da transferência de áreas de que trata o art. 49 desta Lei Complementar.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 51. Para fins de aplicação do disposto no art. 12 da Lei Complementar nº 248, de 2018 – Plano Diretor do Município de Contagem ficam definidos os seguintes critérios, para terrenos situados na ZEU-1 e ZEU-2:

I – a classificação como ZAD-1 será condicionada a no mínimo:

a) existência ou implantação de sistema de esgotamento sanitário interligado a interceptores de esgoto e reversão de esgoto, se for o caso, que por sua vez estejam interligados à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), devidamente aprovado pela concessionária;

b) declividade predominante de até 30% (trinta por cento); e

c) demais condições favoráveis ao médio e alto adensamento, tais como infraestrutura viária e adequação do loteamento à topografia.

II - a classificação como ZOR-1 será condicionada a no mínimo:

a) existência ou implantação de sistema de esgotamento sanitário interligado a interceptores de esgoto e reversão de esgoto, se for o caso, que por sua vez estejam interligados à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), devidamente aprovado pela concessionária; e

b) demais condições favoráveis ao médio adensamento, tais como infraestrutura viária e adequação do loteamento à topografia.

III - a classificação como ZUI-2 será condicionada a no mínimo:

a) existência ou implantação de sistema de esgotamento sanitário interligado a interceptores de esgoto e reversão de esgoto, conforme aplicável, que por sua vez estejam interligados à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), devidamente aprovado pela concessionária;

b) o cumprimento dos parâmetros relativos ao sistema viário indicados para trânsito de veículos pesados, de modo a receber adequadamente o assentamento de atividades econômicas; e

c) o cumprimento das demais condições necessárias ao assentamento de atividades econômicas, e adequação do loteamento à topografia.

§1º Além do disposto no inciso I deste artigo, os terrenos situados na ZEU-1 só serão classificados como ZAD-2 se tiverem testada em via com características geométricas que superem as exigidas pela sua categoria, devendo estar articulada a via de categoria igual ou superior.

§2º Além do disposto no inciso I deste artigo, os terrenos situados na ZEU-1 só serão classificados como ZAD-3 se tiverem condições muito favoráveis a alto adensamento construtivo e verticalização das edificações, em virtude de características urbanísticas propícias à dinamização de corredores estruturantes no Município e sistema viário que comporte as funções viárias, o adensamento e a existência de centralidade, comércio e serviços.

§3º Os terrenos situados em ZEU-2 que não se enquadrem nas condições definidas nos incisos I, II e III deste artigo receberão como zoneamento ZOR-2.

§4º Os terrenos situados em ZEU-2 que se enquadrem em qualquer dos incisos I, II e III deste artigo poderão ser parcelados com lote mínimo de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados).



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 52. O parcelamento do solo ou modificações de terreno edificado não poderá resultar na desconformidade da edificação existente com os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos por esta Lei Complementar, salvo quando a edificação existente for passível de regularização conforme lei específica.

Art. 53. Sempre que forem previstas obras de infraestrutura a serem realizadas pelo empreendedor, poderá ser exigida a prestação de garantia de que trata o Art. 61 desta Lei Complementar.

Art. 54. No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação do Decreto de aprovação do projeto de parcelamento ou modificação, deve o proprietário iniciar o processo de registro do projeto, em cartório de registro de imóveis, sob pena de caducidade.

CAPÍTULO II

DO DESMEMBRAMENTO

Art. 55. O desmembramento poderá estar sujeito ao cumprimento de diretrizes, as quais poderão, entre outras exigências, incluir a reserva de áreas **non aedificandi** para futura implantação ou ampliação de sistema viário, bem como recusar o desmembramento, indicando o loteamento como condição para parcelamento da gleba.

Art. 56. Os desmembramentos para fins urbanos estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) do terreno, para instalação de equipamentos comunitários e ELUPs, observado o seguinte:

I - nos casos em que a área total a ser desmembrada for menor ou igual a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), os desmembramentos ficarão isentos da transferência;

II - nos casos em que a área total a ser desmembrada for maior que 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), a transferência poderá ser cumprida mediante pagamento em espécie e/ou transferência de terreno, de acordo com o planejamento do Município; e

III – Nos casos em que a área total a ser desmembrada, for maior que 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), a transferência deverá ser feita mediante da ELUP (Espaço Livre de Uso Público).

IV - nos casos em que a área total a ser desmembrada for superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a transferência de área em terreno.

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

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

§3º Aplica-se à área a ser transferida, no que couber, o disposto no art. 49 desta Lei Complementar.

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



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§5º No caso de impossibilidade da transferência de área ocorrer no terreno a ser desmembrado, ou em terreno distinto, a transferência poderá ser consubstanciada no pagamento, pelo requerente, de terreno ou parte de terreno declarado de utilidade pública pelo Município para fins de desapropriação.

§6º Havendo interesse público e em conformidade com o planejamento viário do Município, a área objeto de transferência, poderá, a critério do órgão municipal competente, ser total ou parcialmente destinada a futura ampliação ou implantação de sistema viário e para implantação de Habitação de Interesse Social.

§7º Quando da análise do projeto, será definida a natureza e a destinação da área a ser doada, de acordo com a demanda por equipamentos comunitários e ELUPs.

§8º A transferência ou pagamento em espécie, conforme aplicável, será condição necessária para a finalização do processo de aprovação do desmembramento.

Art. 57. Nos casos em que a transferência for efetuada em terreno distinto do desmembramento ou for consubstanciada no pagamento de terreno declarado de utilidade pública pelo Município para fins de desapropriação, a área a ser doada ou declarada de utilidade pública será calculada mediante a equação $AD \times VD$ maior que ou igual a $AO \times VO$, onde:

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

II - VD = Valor do metro quadrado do terreno distinto do terreno que originou a transferência;

III - AO = Área a ser doada ou declarada de utilidade pública no terreno que originou a transferência, em metros quadrados; e

IV - VO = Valor do metro quadrado do terreno que originou a transferência.

§1º Será utilizado como base de cálculo da equação disposta no **caput** 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.

§2º 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 Contagem.

§3º 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 Contagem, 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 III

DO LOTEAMENTO

Art. 58. Nos loteamentos para fins urbanos, é obrigatória a transferência ao Município, para instalação de equipamentos comunitários e ELUPs, de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba, além das áreas destinadas ao sistema de circulação.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único. Aplica-se à área a ser transferida, o disposto no art. 49 desta Lei Complementar e nas Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo.

Art. 59. O sistema viário do loteamento deverá integrar-se ao sistema viário municipal, de acordo com a hierarquia estabelecida no Anexo 2 desta Lei Complementar, articulando-se com as vias adjacentes existentes ou projetadas e harmonizando-se com a topografia local.

§1º Compõem as vias do loteamento os espaços destinados à circulação de pedestres e de veículos.

§2º As vias dos loteamentos deverão dar continuidade às vias existentes ou planejadas.

§3º As vias de circulação serão classificadas, no ato de aprovação do projeto do loteamento, podendo o órgão técnico competente do Poder Executivo Municipal atualizar o Anexo 2 desta Lei Complementar.

Art. 60. São responsabilidades do empreendedor:

I – o atendimento à legislação em vigor;

II – a demarcação dos lotes, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, dos ELUPs e dos limites das APPs e outras áreas de proteção ambiental, quando for o caso;

III – o fechamento, com cerca ou muro, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e a ELUPs, bem como das APPs e outras áreas de proteção ambiental de propriedade pública;

IV – a implantação do sistema viário dotado de pavimentação e meio-fio, da sinalização estatigráfica, da infraestrutura básica e das praças;

V – a manutenção da infraestrutura básica e das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, até a liberação total do parcelamento; e

VI – a implantação do plano de arborização dos logradouros públicos aprovado.

Art. 61. Será exigida do loteador prestação de garantia, em favor do Município, do valor correspondente à execução das obras constantes do projeto de loteamento aprovado.

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

I – moeda corrente, através de depósito bancário;

II - títulos da dívida pública;

III - fiança bancária;

IV – seguro garantia; e

V - vinculação a lotes no loteamento, feita mediante instrumento público.

§2º Cumprido o cronograma de obras, a modalidade de garantia adotada poderá ser restituída, quando da liberação do loteamento pelo Poder Executivo Municipal, após a verificação da conclusão de toda a infraestrutura urbana básica, e o recebimento das obras pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

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

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



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

- I – ficarão vinculados à garantia no mínimo $\frac{1}{3}$ (um terço) dos lotes do loteamento aprovado;
- II – o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá indicar os lotes vinculados à garantia; e
- III – o lote ao qual está vinculada a garantia não poderá ser alienado, edificado ou utilizado, sob pena de responsabilização civil e criminal do infrator.

§5º As restrições constantes do inciso II do §4º deste artigo deverão constar do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO IV

DO LOTEAMENTO COM ACESSO CONTROLADO

Art. 62. Constitui loteamento com acesso controlado a modalidade de loteamento cujo controle de acesso e o fechamento do perímetro do loteamento será autorizado pelo poder público municipal.

Parágrafo único. Será permitido o acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 63. Os loteamentos com acesso controlado deverão atender aos seguintes critérios:

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

II – o perímetro fechado do loteamento com acesso controlado não poderá ter área superior a 350.000m² (trezentos e cinquenta mil metros quadrados);

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

IV – aplicam-se os mesmos parâmetros do loteamento;

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

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

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

Art. 64. No loteamento com acesso controlado, compete aos seus moradores, com relação as suas áreas internas:

I - a coleta de lixo;

II - a manutenção do sistema viário;

III - a instalação, manutenção e custeio de equipamentos de prevenção e combate à incêndios, conforme projeto elaborado por profissional legalmente habilitado e com anotação de responsabilidade técnica;

IV - a conservação da área vegetada e da arborização;

V - a manutenção e custeio das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário;

VI - a manutenção e custeio das redes de telecomunicações;



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

VII - a manutenção e custeio das redes de transmissão de energia elétrica;

VIII - a manutenção e custeio das redes de gás canalizado;

IX - a manutenção e custeio das redes de drenagem pluvial; e

X - a manutenção das áreas públicas localizadas dentro do perímetro fechado do loteamento com acesso controlado.

Art. 65. No ato do registro do loteamento com acesso controlado devem ser averbadas a sua natureza, bem como a instituição da Associação dos Moradores com, no mínimo, suas respectivas obrigações com relação às áreas públicas, os serviços, equipamentos e redes de infraestrutura internos ao loteamento e à impossibilidade de restrição de acesso, conforme disposto no parágrafo único do art. 62 desta Lei Complementar.

Art. 66. Os loteamentos aprovados e implantados antes da vigência desta Lei Complementar, cujo perímetro tenha sido fechado sem autorização do poder público, poderão ter sua situação regularizada, desde que atendidas as disposições deste Capítulo, ou de forma onerosa, cujo cálculo e demais parâmetros serão definidos em lei específica.

CAPÍTULO V

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 67. Considera-se condomínio de lotes a divisão de terreno em partes que são propriedades exclusivas ou unidades imobiliárias destinadas a construção de edificações e partes que são propriedades comuns dos condôminos, destinada a implantação de vias internas, áreas de manutenção e áreas de convivência e lazer.

§1º A categoria de uso deve ser informada no projeto e somente pode ser alterada mediante comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido.

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

§3º Nos condomínios de lotes é vedada a abertura de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, sendo admitida somente a abertura de vias internas de domínio privado.

§4º Aos imóveis resultantes de condomínio de lotes é garantida a autonomia para o licenciamento individual de suas construções, aplicando-se, no que couber, os parâmetros urbanísticos.

§5º No caso que dispõe o §4º deste artigo, será considerado lote cada propriedade exclusiva e seus limites serão considerados para aplicação dos parâmetros no licenciamento individual, excetuada a quota de terreno por unidade habitacional que será aplicada na área total do condomínio.

§6º O condomínio de lotes não poderá gerar um número de unidades imobiliárias superior ao número de unidades residenciais permitido pela quota de terreno por unidade habitacional.

Art. 68. Para efeito da classificação do empreendimento como condomínio, entende-se como vias de circulação interna as vias que não são de uso público, definidas como áreas de uso comum, cuja manutenção é de responsabilidade do condomínio e deverão ser integradas em um sistema que permita o acesso a todas as unidades autônomas do empreendimento sem a utilização do sistema viário público.

Art. 69. A aprovação de condomínio de lotes deve observar o seguinte:



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

I - a área das unidades imobiliárias poderá ser inferior à área do lote mínimo constante do Anexo 5 desta Lei Complementar, observada a quota de terreno por unidade habitacional, desde que respeitada a área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados);

II – as unidades imobiliárias devem ter testada mínima de 5,00m (cinco metros), respeitada a razão entre profundidade e testada não superior a 6m (seis metros);

III - todas as unidades imobiliárias devem confrontar-se com pelo menos uma via interna, que deverão ter largura de 12,00m (doze metros) quando destinado ao uso residencial ou misto e 16,00m (dezesseis metros) quando destinado ao uso não residencial;

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

a) para os condomínios de lotes residenciais e mistos, a área máxima do condomínio é de 100.000m² (cem mil metros quadrados); e

b) para os condomínios de lotes não residenciais, a área máxima do condomínio é de 150.000m² (cento e cinquenta mil metros quadrados).

V – a aprovação de condomínio de lotes em gleba ou conjunto de glebas fica sujeita a transferência de área ao Município para implantação de equipamentos comunitários e/ou ELUPs, sendo que:

a) para os condomínios de lotes residenciais e mistos, a área a ser transferida será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba; e

b) para os condomínios de lotes não residenciais, a área a ser transferida será de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba.

§1º Além do percentual de transferência previsto nas alíneas “a” e “b” do inciso V deste artigo, poderá ser exigida transferência de área excedente para implantação de via de uso público a ser executada pelo empreendedor.

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

§3º Havendo interesse público a área a ser transferida poderá situar-se em outro local do Município, desde que atendido o disposto no art. 57 desta Lei Complementar.

§4º Será admitida a implantação de condomínio com área superior à especificada no inciso IV do art. 69 desta Lei Complementar, a critério da CPOUS, desde que, cumulativamente:

I - o terreno já apresente características de confinamento por obstáculos físicos naturais ou o condomínio não represente barreira física que impeça ou prejudique a continuidade do tecido urbano; e

II - a área do condomínio residencial, descontadas as áreas transferidas ao Município, não ultrapasse 120.000m² (cento e vinte mil metros quadrados).

Art. 70. Aplica-se, no que couber, o disposto no Capítulo IV deste Título.

CAPÍTULO VI

DA MODIFICAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 71. A modificação do parcelamento do solo consiste nas modalidades de alteração do projeto original de loteamento, desmembramento ou regularização de gleba que resultem em nova configuração dos lotes, do sistema viário e/ou das áreas públicas, sem prejuízo das ligações viárias existentes e do percentual de transferência destinado a implantação de equipamento comunitário e ELUPs aplicado no ato de aprovação.

Art. 72. A modificação do parcelamento do solo poderá ser feita por meio de remembramento, desdobro, reparcelamento ou pela junção de mais de uma destas modalidades.

§1º A aprovação de modificação de parcelamento do solo independe de Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo ou anuência do órgão metropolitano.

§2º Poderão ser emitidas diretrizes pelo Poder Executivo Municipal, como condição para aprovação de projeto de modificação de parcelamento do solo, de acordo com os critérios dispostos no parágrafo único do art. 28 desta Lei Complementar.

§3º Aplica-se, no que couber, o disposto no Capítulo I do Título II desta Lei Complementar.

§4º Será admitida a modificação do parcelamento do solo que resulte em desconformidade com os incisos I e II do art. 47 desta Lei Complementar, desde que, cumulativamente:

I – seja observado o disposto no inciso II do art. 4º da Lei Federal nº 6766, de 1979;

II – sejam situados na ZUI, ZAD ou ZOR-1;

III - a divisa pretendida já esteja consolidada até 22 de dezembro de 2016, data da vigência da norma federal que dispõe sobre a regularização fundiária; e

IV - tenha análise e parecer favorável da CPOUS.

Art. 73. Dentro de 180 (cento e oitenta) dias da publicação, da aprovação, da modificação de parcelamento do solo, os proprietários dos terrenos modificados deverão providenciar o registro da modificação aprovada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

Seção I

Do remembramento

Art. 74. Considera-se remembramento a união de dois ou mais terrenos para formação de novo terreno com frente para via pública oficial já existente, sem abertura de novas vias nem o prolongamento das vias já existentes.

Parágrafo único. O terreno resultante de qualquer remembramento que inclua gleba é considerado gleba, ficando sua ocupação e parcelamento futuros sujeitos às transferências dispostas no art. 49 desta Lei Complementar e demais normas aplicáveis.

Art. 75. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o remembramento de terrenos situados em zonas distintas, sem implicar alteração da delimitação das zonas.

Parágrafo único. A ocupação dos terrenos resultantes do remembramento a que se refere o **caput** deste artigo observará o disposto no art. 4º desta Lei Complementar.

Seção II

Do desdobro



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 76. Considera-se desdobro a divisão de lote resultante de parcelamento aprovado ou regularizado, para formação de novos lotes, sem abertura de novas vias nem prolongamento das vias já existentes.

Parágrafo único. O desdobro constitui-se em modificação de parcelamento do solo já aprovado ou regularizado, não implicando a execução de obras de urbanização ou a transferência de áreas para o Município.

Art. 77. Aplica-se, no que couber, ao desdobro o disposto nos Capítulos I e II deste Título.

Seção III

Do Reparcelamento

Art. 78. Considera-se reparcelamento a alteração do loteamento, desmembramento ou regularização de gleba aprovado que implique em abertura de nova via de circulação ou alteração das áreas públicas sem prejuízo do percentual de transferência de áreas para equipamentos comunitários e ELUPs aplicado na aprovação do parcelamento.

Art. 79. A alteração das áreas públicas de que trata o art. 78 desta Lei Complementar dependerá de avaliação sobre o atendimento às demandas locais de áreas públicas, assegurando a manutenção ou ampliação da oferta adequada, em quantidade e qualidade, de áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, ELUPs e sistema viário, não podendo comprometer a qualidade urbanística da unidade de vizinhança.

§1º No reparcelamento é obrigatória a manutenção do percentual mínimo de área transferida ao Município no parcelamento original.

§2º A critério do órgão municipal responsável pelo Parcelamento do Solo, a distribuição do percentual de áreas destinadas a implantação de equipamento comunitário e ELUPs poderá ser alterada, desde que não implique na diminuição do percentual total transferido no parcelamento original.

§3º Nos reparcelamentos de loteamento, as áreas públicas para implantação de equipamentos comunitários e ELUPs devem ser mantidas no interior do loteamento de origem ou em terreno adjacente.

§4º Nos reparcelamentos de desmembramento e regularização de gleba, as áreas públicas para implantação de equipamentos comunitários e ELUPs podem ser transferidas para local distinto do terreno original, a critério do órgão responsável pelo Parcelamento do Solo.

Art. 80. A alteração das áreas públicas deverá ocorrer da seguinte forma:

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

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

Art. 81. Os ônus referentes ao reparcelamento ficam a cargo do requerente, sendo que:

I – nos casos de execução de obras, aplica-se o disposto no art. 61 desta Lei Complementar; e

II – nos casos de alienação onerosa, o recurso será calculado conforme disposto no art. 57 desta Lei Complementar.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 82. Aplicam-se, no que couber, ao reparcelamento de loteamentos as regras previstas no Capítulo III deste Título e ao reparcelamento de desmembramentos as regras previstas no Capítulo II deste Título.

CAPÍTULO VII

DA REGULARIZAÇÃO DE GLEBA

Art. 83. Considera-se regularização de gleba reconhecer como lote o terreno não resultante de parcelamento do solo urbano aprovado, vinculado à aprovação da edificação, sujeito a transferência de área ao município.

Art. 84. A regularização de gleba deverá observar o seguinte:

I - a regularização de gleba fica sujeita a diretrizes e somente será efetuada mediante execução de parcelamento vinculado aplicando-se o disposto no Capítulo VIII deste Título;

II – a regularização de gleba fica sujeita a transferência de área ao Município para implantação de equipamentos comunitários e/ ou ELUPs, observado os critérios dos arts. 56 e 57 desta Lei Complementar, aplicando-se o seguinte:

a) para empreendimentos de uso residencial e mistos, a área a ser transferida será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba;

b) para empreendimentos de uso não residenciais, a área a ser transferida será de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba;

c) havendo interesse público e em conformidade com o planejamento viário do Município, até 5% (cinco por cento) da área total da gleba, compondo o percentual obrigatório de transferência, poderá, a critério do órgão municipal competente, ser utilizado para futura ampliação ou implantação de sistema viário; e

d) havendo interesse público a área objeto de transferência, poderá, a critério do órgão municipal competente, ser total ou parcialmente destinada à implantação de Habitação de Interesse Social.

III - as diretrizes referidas no inciso I deste artigo poderão, entre outras exigências, incluir a reserva de áreas **non aedificandi** para futura implantação de sistema viário, bem como, se for o caso, indicar o parcelamento para fins urbanos da gleba, como condição para ocupação do terreno; e

IV – a gleba deve ter as condições exigidas para a ocupação do solo, dispostas nos incisos do art. 89 desta Lei Complementar.

Art. 85. Após a regularização, a gleba será considerada como lote.

§1º A regularização da gleba será efetuada mediante Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, aplicando-se o disposto no art. 54 desta Lei Complementar.

§2º Nos casos em que haja previsão para mudança de zoneamento, conforme critérios do art. 12 da Lei Complementar nº 248, de 2018 – Plano Diretor do Município de Contagem, este será definido no decreto de regularização da gleba e a aprovação da edificação vinculada deverá considerar o zoneamento previsto nas Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo.

§3º Alvará de Construção fica condicionado ao registro do decreto de regularização de gleba.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 86. As glebas ocupadas antes da vigência desta Lei Complementar poderão ter sua situação regularizada, desde que atendidas as disposições deste Capítulo.

§1º Fica isento do atendimento ao art. 49 desta Lei Complementar as glebas edificadas, que tenham edificação aprovada antes da vigência desta Lei Complementar e que tenham o Habite-se.

§2º Nos casos de regularização de gleba com edificações existentes, a emissão do Habite-se fica condicionada ao registro do decreto de regularização de gleba.

CAPÍTULO VIII

DO PARCELAMENTO VINCULADO

Art. 87. Considera-se parcelamento vinculado aquele em que ocorre a aprovação simultânea de qualquer modalidade de parcelamento ou suas modificações, condomínio de lotes e regularização de gleba com a edificação.

§1º A categoria de uso deve ser informada no projeto e somente pode ser alterada mediante comprovação da compatibilidade do parcelamento com o novo uso pretendido.

§2º Nos casos em que haja previsão para mudança de zoneamento, conforme critérios do art. 12 da Lei Complementar nº 248, de 2018 – Plano Diretor do Município de Contagem, este será definido no decreto de aprovação do parcelamento vinculado, e o licenciamento da edificação deverá considerar o zoneamento previsto nas Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo.

§3º O Alvará de Construção fica condicionado ao registro do decreto de aprovação do parcelamento vinculado.

Art. 88. É obrigatório o parcelamento vinculado:

I - em empreendimentos que originem quarteirões com dimensões superiores às previstas na alínea “c” do inciso IV do art. 47 desta Lei Complementar; e

II - na regularização de glebas.

Parágrafo único. As demais modalidades de parcelamento do solo e modificação poderão ser realizadas através de parcelamento vinculado a critério do empreendedor.

TÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I

Dos terrenos passíveis de ocupação

Art. 89. Será permitida a construção em lote ou conjunto de lotes, originados por parcelamento do solo, condomínio de lotes ou regularização de gleba, desde que, cumulativamente:



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

- I - não esteja situado em área **non aedificandi**;
- II - esteja registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- III - esteja inscrito como imóvel urbano no Cadastro Imobiliário Municipal;
- IV - tenha testada voltada para via pública oficial ou via interna de condomínio de lotes; e
- V - tenha projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Contagem e o respectivo Alvará de Construção.

Seção II

Do recuo de alinhamento

Art. 90. Os proprietários de terrenos lindeiros às vias constantes do Anexo 7 desta Lei Complementar deverão respeitar o Recuo de Alinhamento (RA), calculado segundo a fórmula $RA = 0,5 (LFV - LV)$, onde LFV é a largura total da plataforma da via, estabelecida em função da categoria da mesma, conforme os Anexos 2 e 9 desta Lei Complementar, e LV é a largura atual da via, incluindo passeios.

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

§2º Poderá ser exigido recuo de alinhamento com área distinta da resultante da fórmula constante do **caput** deste artigo, em função de projeto de alargamento da via.

CAPÍTULO II

DOS PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Dos Coeficientes de Aproveitamento e da Área Edificável no Terreno

Art. 91. Em consonância com o Plano Diretor do Município de Contagem, ficam estabelecidos os Coeficientes de Aproveitamento Básico (CAB) e os Coeficientes de Aproveitamento Máximo (CAM), conforme Anexo 5 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, fica definido o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo conforme dispõe o inciso II do art. 85 da Lei Complementar nº 248, de 2018 – Plano Diretor do Município de Contagem.

Art. 92. A área máxima que pode ser edificada em um terreno é o potencial construtivo dele, acrescido de seu potencial construtivo adicional, quando aplicável, e das áreas não computáveis no Coeficiente de Aproveitamento.

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

§2º Potencial construtivo adicional é a área líquida adicional máxima de construção admitida no terreno mediante outorga onerosa do direito de construir e/ou transferência do direito de construir, equivalendo ao produto da área do terreno pela diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Máximo e o Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona em que estiver situado.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§3º Quando exigido recuo de alinhamento, o potencial construtivo e o potencial construtivo adicional serão calculados sobre a área total do terreno.

Art. 93. Não são computáveis no Coeficiente de Aproveitamento:

- I - o pilotis em edificação total ou parcialmente destinada ao uso residencial multifamiliar;
- II - as áreas de circulação horizontal coletiva com largura não superior à largura mínima exigida pelo Código de Obras do Município de Contagem para o uso não residencial;
- III - as áreas de circulação horizontal coletiva para o uso residencial;
- IV - as áreas de circulação horizontal em edificação destinada a serviço dos agrupamentos "J" e "K" da Tabela VII do Anexo 10 desta Lei Complementar;
- V - as áreas de circulação vertical coletiva;
- VI - as áreas cobertas destinadas a lazer e convivência de uso comum em edificação residencial multifamiliar ou de uso misto cujo pavimento tipo tenha uso exclusivamente residencial;
- VII - as áreas destinadas a casa de máquinas, subestação, compartimento para coleta e depósito de resíduos, barrilete, caixa d'água e áreas destinadas a depósito de gás ou materiais de limpeza e instalações sanitárias destinadas à zeladoria;
- VIII - guarita com área máxima de 12,00m² (doze metros quadrados);
- IX - saliências e rebaixamentos nas fachadas com até 0,60m (sessenta centímetros) de profundidade;
- X - sacadas e varandas balanceadas, quando vedadas externamente apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que não ultrapassem 10% (dez por cento) da área do pavimento;
- XI - sobreloja que faça parte de loja com pé direito máximo de 6,00m (seis metros) situada no primeiro pavimento da edificação e que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da área bruta da loja;
- XII - a área coberta utilizada para embarque e desembarque de passageiros, na dimensão mínima definida em diretrizes de trânsito;
- XIII - o subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos;
- XIV - a área coberta prevista para estacionamento e manobra de veículos não situada no subsolo, nas seguintes dimensões máximas:
 - a) sem limite, na edificação destinada exclusivamente ao uso residencial;
 - b) até 20% (vinte por cento) da área bruta edificada ou até a dimensão mínima exigida para a área de estacionamento destinada a uso não residencial ou misto, exceto em galpões; e
 - c) a área correspondente às vagas de estacionamento exigidas por esta Lei Complementar, no caso de galpões.
- XV - a área destinada à instalação sanitária de uso comum que tenha condições adequadas de acessibilidade e utilização por Pessoa com Deficiência (PCD), nos termos das normas oficiais vigentes; e
- XVI - a área do pavimento de cobertura que não exceda 1/3 (um terço) da área bruta edificada do pavimento pelo qual tenha acesso.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

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

Art. 94. O pavimento com pé direito superior a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) terá sua área computada para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento de acordo com o seguinte critério:

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

- a) edificação destinada ao uso residencial unifamiliar;
- b) primeiro pavimento destinado a comércio ou serviço, com pé direito de até 6,00m (seis metros);
- c) edificação destinada à indústria; e

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

II - para as demais situações, a área será computada um número de vezes equivalente ao número de pavimentos definidos mediante o seguinte critério:

a) se o pé direito for maior que 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e menor ou igual a 7,00m (sete metros), considera-se como dois pavimentos;

b) se o pé direito for maior que 7,00m (sete metros) e menor ou igual a 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros), considera-se como três pavimentos; e

c) para valores do pé direito superiores a 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros), considerar-se-á um pavimento a mais para cada acréscimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) no valor do pé direito.

Seção II

Da Contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 95. A Outorga Onerosa do Direito de Construir é o instrumento por meio do qual o direito de construir pode ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) do terreno, respeitado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) do terreno, sem prejuízo dos afastamentos obrigatórios da edificação, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§1º A Outorga Onerosa do Direto de Construir é o instrumento por meio do qual o direito de construir pode ser exercido acima do coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) do terreno, respeitando o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) do terreno, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§2º No caso de reforma com ampliação, a área líquida de construção existente, já regularmente aprovada pela Prefeitura, ficará dispensada do pagamento da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir.

§3º O valor da contrapartida será calculado conforme determina o Plano Diretor do Município de Contagem.

§4º O valor da contrapartida terá uma dedução de 30% (trinta por cento) nas edificações construídas na AIURB-2, desde que destinadas a residência multifamiliar ou a atividades classificadas como usos



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

conviventes das categorias comércio varejista e/ou serviços, constantes do Anexo 10 - Tabela VII, agrupamentos C, D, E, F, G, H, J, e K desta Lei Complementar.

§5º O Valor da contrapartida terá um acréscimo de 100% (cem por cento), nas edificações construídas em ZAD I, II e III.

Art. 96. O pagamento da contrapartida da outorga onerosa será efetuado em moeda corrente e os recursos obtidos serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Contagem (FUMHIS) de que trata o art. 193 da Lei Orgânica do Município de Contagem.

§1º Excepcionalmente, havendo interesse público, o pagamento da contrapartida será efetuado mediante dação de edificação ou de terreno tecnicamente apto a receber edificação, desde que os referidos imóveis se situem no Município de Contagem e sejam destinados, preferencialmente, a habitação de interesse social.

§2º A avaliação do imóvel objeto de dação em pagamento será feita com base na pauta de valores imobiliários adotada pelo Município para cobrança do ITBI.

§3º Sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares, a obra sujeita à outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser iniciada mediante:

I - pagamento de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da contrapartida; e

II - pagamento de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da contrapartida.

III - parcelamento do valor restante em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, a exclusivo critério do órgão competente, observado, no que couber, o disposto no Código Tributário do Município de Contagem (CTM), com relação a parcelamento de débito de qualquer natureza para com a Fazenda Pública Municipal.

§4º O pagamento de contrapartida será feito, preferencialmente, mediante implantação das intervenções definidas pelos órgãos responsáveis.

Art. 97. A liberação do "Habite-se" fica condicionada à comprovação do pagamento integral da contrapartida de que trata esta Seção.

Seção III

Da Quota de Terreno por Unidade Residencial

Art. 98. A Quota de Terreno por Unidade Residencial é a relação entre a área total do terreno e o número máximo de unidades residenciais nele permitido.

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

§2º Em consonância com o Plano Diretor do Município de Contagem, ficam estabelecidas as Quotas de Terreno por Unidade Residencial conforme Anexo 5 desta Lei Complementar.

§3º Na ZOR-1, ZAD, ZUI e ZEU-1 situada na Bacia de Vargem das Flores, em área sem sistema de reversão de esgotos, a implantação de edificação destinada a uso residencial multifamiliar fica condicionada à utilização da Quota de Terreno por Unidade Residencial de, no mínimo, 120m² (cento e vinte metros quadrados), observada a exceção do art. 26 da Lei Complementar nº 248, de 2018 – Plano Diretor do Município de Contagem.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§4º Na ZOR-2 e na ZOR-3 é permitida a implantação de edificações destinadas a uso residencial multifamiliar, observada a Quota de Terreno por Unidade Residencial equivalente à área do lote mínimo definido para a respectiva zona, observada a exceção do art. 26 da Lei Complementar nº 248, de 2018 – Plano Diretor do Município de Contagem.

§5º Na ZEU-2 e ZEU-3 aplicam-se Quotas de Terreno por Unidade Residencial com valores equivalentes ao do lote mínimo aplicável.

§6º Para os terrenos situados em ZOR-2, quando atendidos pelo sistema de esgotamento sanitário interligado a interceptores de esgoto e reversão de esgoto, que por sua vez estejam interligados à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), será admitida a aplicação dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo estabelecidos para ZOR-1 no Anexo 5 desta Lei Complementar, ficando isento da obrigatoriedade de cumprimento da Quota de Terreno por Unidade Residencial de que trata o §4º deste artigo.

§7º Para os terrenos situados em ZEU-3 e ZOR-3 situados fora dos limites da Área de Proteção de Mananciais, quando atendidos pelo sistema de esgotamento sanitário interligado a interceptores de esgoto e reversão de esgoto, que por sua vez estejam interligados à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), será admitida a aplicação dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo estabelecidos para ZOR-1 no Anexo 5 desta Lei Complementar, acrescido da Quota de Terreno por Unidade Residencial de 90,00m² (noventa metros quadrados).

§8º Na ZEIT é admitida a construção de mais de uma residência por lote, desde que respeitada a Quota de Terreno por Unidade Residencial de 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

§9º Na ZEIT a Quota de Terreno por Unidade Residencial é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

§10. Na ZEU-3 sobreposta a APM a Quota de Terreno por Unidade Residencial é equivalente ao lote mínimo aplicável.

Seção IV

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 99. Em qualquer terreno situado no Município de Contagem será aplicada a Taxa de Permeabilidade estabelecida no quadro do Anexo 6 desta Lei Complementar para a bacia hidrográfica onde o terreno estiver situado, a ser cumprida por área permeável no terreno e/ou construção de Caixa de Captação e Drenagem e/ou Caixa de Retenção para Reuso.

§1º Em qualquer terreno situado no Município de Contagem será aplicada a Taxa de Permeabilidade estabelecida no quadro do Anexo 6 desta Lei Complementar para a bacia hidrográfica onde o terreno estiver situado, a ser cumprida por área permeável no terreno obrigatoriamente, associada a caixa de captação e/ou caixa de retenção para reuso.

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

§3º O lançamento de águas pluviais de edificações na rede pública de drenagem deverá ser equivalente à vazão do terreno em condições naturais, considerando-o cem por cento permeabilizado.

§4º A área permeável mínima obrigatória será dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§5º Na área mínima a ser mantida permeável, é vedada a implantação de edificação ou de qualquer elemento construtivo que impeça a infiltração de água no solo.

§6º Salvo nos trechos da área permeável que se constituírem como Área de Preservação Permanente, serão admitidos como área permeável o piso intertravado vazado com grama ou o piso drenante, conforme permeabilidade atestada pelo fabricante.

§7º Na área mínima a ser mantida permeável, é vedada a implantação de piso intertravado vazado com grama ou de qualquer pavimentação, ainda que drenante.

§8º Na Área B da AIURB-3 e na AIA a Taxa de Permeabilidade deverá ser cumprida sem a possibilidade de caixa de captação, caixa de Retenção para Reuso, ou de uso de qualquer tipo de piso ou dispositivo que implique na retirada da cobertura vegetal existente, devendo a área permeável ser locada no terreno, priorizando a manutenção dos maciços arbóreos existentes.

§9º Na Área B da AIURB-3, na AIA e na APM, a Taxa de Permeabilidade deverá ser locada no terreno e coincidir com os maciços arbóreos existentes.

§10. Na Área de Proteção de Mananciais não será admitida a substituição da área permeável mínima obrigatória pela caixa de captação e drenagem, ou por piso intertravado vazado com grama ou por piso drenante.

§11. Na Área B da AIURB-3, na AIA e na APM, a caixa de captação e/ou caixa de retenção para reuso deverão ser instaladas sem que haja retirada de maciço arbóreo.

§12. Na caixa de captação e drenagem referida no **caput** deste artigo será considerada retenção de 30l (trinta litros) de água pluvial por metro quadrado de terreno resultante da aplicação da taxa mínima correspondente à referida caixa, de modo a retardar o lançamento das águas pluviais na rede de drenagem.

§13. Na Bacia do Arrudas a caixa de captação e drenagem será obrigatória, no percentual mínimo estabelecido no Anexo 6 desta Lei Complementar.

§14. Nas Bacias do Imbiruçu, Pampulha e de Vargem das Flores, a caixa de captação e drenagem será facultativa e poderá atender a permeabilidade conforme Anexo 6 desta Lei Complementar.

§15. Ficam suprimidos os §12, §13 e §14 deste artigo.

§16. A Taxa de Permeabilidade prevista neste artigo poderá ser dispensada, a critério do órgão municipal competente, nos casos em que, comprovadamente, por meio de parecer técnico, seja desaconselhada a permeabilidade do terreno, visando à sua estabilidade.

§17. Nas hipóteses em que laudo geotécnico atestar incremento de risco geológico em função do cumprimento da área permeável mínima obrigatória, os órgãos municipais responsáveis definirão a forma de mitigação ou compensação de impactos e prestação de contrapartida de caráter ambiental.

§18. Outros dispositivos para aplicação da Taxa de Permeabilidade, tais como telhado verde, poderão ser regulamentados por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, desde que tenham estudos que garantam sua eficácia, respeitado o Anexo 6 desta Lei Complementar.

§19. Para terrenos em que estejam implantados postos de abastecimento de combustíveis, a TP será de 10% (dez por cento), sendo que o restante da TP prevista para o zoneamento será atendida por meio de instalação de caixa de captação ou outro mecanismo que o licenciamento ambiental indicar.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§20. As Edificações poderão ser aprovadas com área mínima permeável associado a um ou mais dispositivos de drenagem, desde que garantido o lançamento na rede pública de drenagem da vazão natural do terreno.

§21. São de responsabilidade do proprietário do imóvel a manutenção e a limpeza periódica da caixa de captação, da caixa de retenção para reuso e de outros dispositivos substitutivos de forma a garantir o cumprimento efetivo de sua função de restrição dos lançamentos de terrenos na rede pública à vazão em condição natural.

I – O município poderá solicitar a qualquer momento a comprovação da manutenção da caixa de captação, da caixa de retenção para reuso e/ou de outros dispositivos substitutivos.

II – A caixa de captação, a caixa de retenção para reuso e/ou outros substitutivos deverão, obrigatoriamente, ser instalados em local que garanta acesso para manutenção e fiscalização.

§22. Na hipótese de liberação de planos específicos definidos para Área de Especial Interesse Social, a TP exigida para cada lote poderá ser concentrada em parte porção territorial objeto no plano.

§23. Na hipótese prevista no § 13º, a norma derivada do plano específico deve definir a TP a ser exigida.

Art. 100. Para efeito de aplicação da Taxa de Permeabilidade, serão descontadas da área do terreno as faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, quando internas ao terreno, e a área do recuo de alinhamento obrigatório.

§1º A área permeável mínima obrigatória não poderá ocupar as faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, quando internas ao terreno, nem a área do recuo de alinhamento obrigatório.

§2º As APPs e áreas sob beirais ou varandas em balanço com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) poderão ser computadas nas áreas permeáveis.

§3º Para empreendimentos de uso residencial multifamiliar vertical, a área permeável mínima obrigatória deverá ser cumprida em espaços de uso comum dos condôminos.

§4º Para empreendimentos de uso residencial multifamiliar horizontal, será admitido que a área permeável mínima obrigatória ocupe área privativa da unidade residencial.

Seção V

Do Afastamento Frontal

Art. 101. É obrigatório o afastamento frontal das edificações, em função da classe das vias onde têm frente, observados os seguintes critérios:

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

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

§1º Quando exigido recuo de alinhamento, o afastamento frontal mínimo obrigatório será medido a partir do alinhamento recuado.

§2º Poderá ser exigido afastamento frontal de dimensão superior ao estabelecido no **caput** deste artigo, como medida mitigadora de impacto da atividade a ser instalada na edificação.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 102. Poderão avançar sobre a área do afastamento frontal obrigatório, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade:

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

II - marquises balanceadas, até o alinhamento, respeitada a altura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em relação ao passeio, sendo obrigatória a canalização das águas pluviais e seu lançamento na sarjeta da pista da via pública;

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

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

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

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

VII - os pavimentos de edificações localizadas na ZAD-3, que estejam situados entre 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e 10,00m (dez metros) acima da cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento, em qualquer ponto, desde que o primeiro pavimento respeite o afastamento e seja garantida a continuidade e concordância ao passeio, sendo vedados na área do afastamento frontal muros de divisas laterais e quaisquer outros elementos construtivos, salvo elementos de sustentação com seção não superior a 50dm² (cinquenta decímetros quadrados);

VIII - as áreas destinadas a estacionamento de veículos ou de uso comum, cuja laje de cobertura se situe em nível inferior à maior cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento do lote, devendo, nos terrenos situados na ZAD-3, ser garantida, na área delimitada por este afastamento, a continuidade do passeio;

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

X - instalação para deposição de lixo em conjuntos residenciais; e

XI - instalação para depósito de gás com pé direito inferior ou igual a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), respeitado o disposto no §1º deste artigo.

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

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

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

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



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

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

IV - sejam respeitadas as normas relativas ao rebaixamento do meio-fio e área permeável no passeio, em atendimento ao Código de Obras do Município de Contagem; e

V - o passeio não seja utilizado para estacionamento e manobra de veículos, somente sendo admitida sua utilização por veículos para acesso direto à área de estacionamento.

§3º É vedado o avanço, sobre a área do afastamento frontal obrigatório, de elementos construtivos que sejam inerentes ao exercício da atividade instalada na edificação.

§4º É vedada a utilização da área do afastamento frontal como depósito ou mostruário.

§5º Para edificações aprovadas ou regularizadas até a vigência desta Lei Complementar, cujo projeto aprovado já demonstre a ocupação do afastamento frontal, será admitido o acréscimo da edificação nos pavimentos superiores ao trecho já ocupado do afastamento frontal, mediante o pagamento da contrapartida que se aplica ao descumprimento do recuo frontal na Lei Municipal de Regularização de Edificações vigente.

§6º Suprime-se o parágrafo § 5º deste artigo.

Seção VI

Dos Afastamentos Laterais e de Fundo e da Altura na Divisa

Art. 103. O afastamento da edificação em relação a cada divisa lateral ou de fundos variará em função do número de pavimentos voltados para a respectiva divisa, com os seguintes valores:

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

II - 2,00m (dois metros), para o terceiro pavimento;

III - o equivalente a $2,00m + 0,30m \times (n^\circ \text{ de pavimentos} - 3)$, para os pavimentos acima do terceiro; e

IV - a partir do 14º pavimento o afastamento lateral poderá ser 5m (cinco metros).

§1º Para efeito do cálculo dos afastamentos laterais e de fundos, entende-se como primeiro pavimento voltado para uma divisa aquele cujo piso apresente o menor desnível em relação ao ponto médio do perfil natural do terreno naquela divisa.

§2º Na aplicação dos parâmetros expressos no **caput** deste artigo, deverá ser observado o seguinte:

I - o pavimento de pé direito superior a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) será computado no número de pavimentos mediante aplicação do seguinte critério:

a) se $3,50m < \text{pé direito} < \text{ou} = 7,00m$, considera-se como dois pavimentos;

b) se $7,00m < \text{pé direito} < \text{ou} = 10,50m$, considera-se como três pavimentos; e

c) e assim sucessivamente, a cada 3,50m considera-se mais um pavimento;

II - o pilotis não será computado no número de pavimentos;



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

III - não serão computados no número de pavimentos, desde que, em conjunto, representem no máximo $\frac{2}{3}$ (dois terços) da extensão total da fachada no último pavimento:

- a) casa de máquinas;
- b) caixa de escada;
- c) caixa d'água; e
- d) o pavimento de cobertura.

IV - a laje de cobertura em cujo perímetro externo for prevista a construção de parede com altura superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) será considerada como um novo pavimento, excetuados os casos a que se refere o parágrafo único do art. 106 desta Lei Complementar.

§3º No caso de terreno com largura média inferior a 12,00m (doze metros), conforme planta cadastral do loteamento, admite-se, para edificação com até 3 (três) pavimentos, o afastamento lateral mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§4º Para efeito de aplicação do §3º deste artigo não será contado o subsolo, desde que atendido o disposto no §1º deste artigo.

§5º No caso de terreno confrontante com via de pedestre, o afastamento da edificação em relação à divisa entre o terreno e a referida via é considerado afastamento lateral, sendo admitido nesta divisa acesso exclusivamente de pedestre.

Art. 104. Podem avançar sobre o afastamento mínimo lateral ou de fundo, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade e respeitados os limites estabelecidos pelo Código Civil Brasileiro:

I - beirais, saliências, ressalto de vigas, pilares e jardineiras, desde que não ultrapassem 0,60m (sessenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada; e

II - pergolados.

Art. 105. A distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é a soma dos afastamentos laterais mínimos exigidos para cada edificação, exceto nos casos de residência unifamiliar e de dependências isoladas em edificação não residencial destinada a uma única atividade, para os quais o afastamento não poderá ser menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Para efeito do cálculo do afastamento lateral mínimo para cada edificação em relação a outra edificação, no caso de que trata o **caput** deste artigo, considera-se como primeiro pavimento aquele cujo piso apresente o menor desnível em relação ao ponto médio do perfil do terreno natural, tomado no eixo entre as edificações e limitado ao trecho onde as edificações estão implantadas.

Art. 106. A altura máxima permitida para a edificação na divisa é de:

I - 10,0m (dez metros) para edificações em terrenos situados na ZAD-3; e

II - 6,00m (seis metros) para edificações em terrenos situados nas demais zonas.

Parágrafo único. Serão admitidos na divisa, acima da altura máxima prevista no **caput** deste artigo, os elementos construtivos que constituam muro de vedação ou platibanda com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção VII

Das Áreas para Veículos nas Edificações

Art. 107. As edificações deverão dispor de áreas cobertas ou descobertas para estacionamento e acomodação de veículos e, quando for o caso, faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros, nas dimensões mínimas estabelecidas nos quadros integrantes do Anexo 8 desta Lei Complementar e em diretrizes.

§1º Não se aplicam as exigências expressas no **caput** deste artigo:

I - a residências unifamiliares;

II - as unidades não residenciais com área total bruta edificada de até 100m² (cem metros quadrados), situada em terreno onde exista, além dela, somente uma edificação de uso residencial unifamiliar; e

III - as edificações de uso residencial adaptadas ao uso não residencial, desde que comprovada a impossibilidade técnica de ampliação do número de vagas destinadas a estacionamento.

§2º No caso previsto no inciso III do §1º deste artigo, serão mantidas, no mínimo, as vagas destinadas a estacionamento previstas no projeto residencial aprovado anteriormente.

§3º Para as edificações enquadradas no inciso III do §1º deste artigo nas quais houver acréscimo, a área acrescida deverá atender o disposto no **caput** deste artigo.

§4º Nas edificações destinadas a usos ou atividades sujeitas a exigências diferenciadas quanto a áreas para veículos, serão considerados, separadamente, os índices estabelecidos no Anexo 8 desta Lei Complementar para cada categoria de uso ou atividade.

§5º O acesso às vagas de estacionamento exigidas para o uso não residencial e residencial poderá ser compartilhado, desde que as áreas destinadas às vagas de cada uso sejam fisicamente isoladas por parede ou gradil.

§6º As vagas de estacionamento e carga e descarga mínimas obrigatórias deverão ter acesso livre e independente das demais.

§7º Para o uso residencial, as vagas presas devem pertencer à mesma unidade residencial da vaga livre que a prende.

§8º As áreas de estacionamento e carga e descarga obrigatórias não poderão se situar em áreas **non aedificandi** definidas no art. 21 desta Lei Complementar.

§9º As áreas de estacionamento e carga e descarga não obrigatórias poderão se situar nas áreas definidas nos incisos I e IV do art. 21 desta Lei Complementar, condicionado à autorização dos órgãos ou concessionárias responsáveis.

§10. As áreas de estacionamento e carga e descarga não obrigatórias poderão se situar nas áreas definidas no inciso III do art. 21 desta Lei Complementar.

Art. 108. Para empreendimentos sujeitos a Diretrizes de Trânsito ou a Diretrizes de Empreendimento de Impacto:

I – poderão ser exigidos parâmetros superiores àqueles estabelecidos no Anexo 8 desta Lei Complementar;



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

II – poderão ser substituídas por vagas para veículos longos até 50% (cinquenta por cento) das vagas para veículos de passeio e utilitários, sem prejuízo da exigência de vagas para carga e descarga dispostas no Anexo 8 desta Lei Complementar; e

III - poderá ser exigida faixa de acumulação de veículos, de comprimento mínimo de 10m (dez metros), em especial em terrenos lindeiros às seguintes vias:

- a) Via Expressa Francisco Cleuton Lopes (Via Expressa);
- b) Avenida Helena de Vasconcelos Costa;
- c) Avenida Severino Ballesteros Rodrigues;
- d) Via Municipal Manuel Jacintho Coelho Júnior;
- e) Rodovia Municipal Vereador Joaquim Costa (VM-5);
- f) Rodovia Federal BR-040;
- g) Rodovia Federal BR-381 e Avenida Cardeal Eugênio Pacelli;
- h) Rodovia Estadual LMG-808;
- i) Avenida Geraldo Rocha;
- j) Avenida João Cesar de Oliveira;
- k) Avenida José Faria da Rocha; e
- l) Avenida General David Sarnoff.

Seção VIII

Do Pilotis

Art. 109. Considera-se pilotis o pavimento reservado às áreas de lazer e convívio em edificações de uso residencial multifamiliar ou uso misto, não localizado no subsolo, destinado ao uso comum.

Art. 110. Nas edificações destinadas a uso misto, os pavimentos destinados ao uso residencial multifamiliar, quando em número superior a cinco, serão obrigatoriamente separados dos demais por pilotis.

§1º Não se aplica a exigência do **caput** deste artigo quando o sexto pavimento do uso residencial for o pavimento de cobertura.

§2º Para aplicação do disposto no **caput** deste artigo, admite-se a utilização de 50% (cinquenta por cento) da área bruta edificada do pavimento para estacionamento, desde que as vagas sejam destinadas exclusivamente ao uso residencial.

CAPÍTULO III

DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Seção I

Disposições Preliminares

Art. 111. A implantação de conjuntos residenciais no Município rege-se pelo disposto nesta Lei Complementar, sem prejuízo da legislação correlata.

§1º Para os fins desta Lei Complementar, consideram-se conjuntos residenciais as edificações de uso residencial multifamiliar ou misto com mais de 64 (sessenta e quatro) unidades residenciais, compreendendo:

§2º Para os fins desta Lei Complementar, consideram-se conjuntos residenciais as edificações de uso residencial multifamiliar ou misto com mais de 32 (trinta e duas) unidades residenciais, compreendendo:

- I – o conjunto residencial horizontal com unidades agrupadas ou isoladas; e
- II – o conjunto residencial vertical.

Seção II

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 112. Para os conjuntos residenciais horizontais com unidades isoladas ou agrupadas, a área máxima do terreno é de 60.000m² (sessenta mil metros quadrados).

Art. 113. Para os conjuntos residenciais verticais a área máxima do terreno é de 40.000m² (quarenta mil metros quadrados).

Art. 114. Os conjuntos residenciais com mais de 64 (sessenta e quatro) unidades até 200 (duzentas) unidades serão submetidos às Diretrizes Simplificadas para Conjuntos Residenciais e, os empreendimentos acima de 200 (duzentas) unidades às Diretrizes para Empreendimentos de Impacto.

Parágrafo único: Os conjuntos residenciais com mais de 32 (trinta e duas) unidades até 200 (duzentas) unidades serão submetidos às Diretrizes Simplificadas para Conjuntos Residenciais e, os empreendimentos acima de 200 (duzentas) unidades às Diretrizes para Empreendimentos de Impacto.

Art. 115. A aprovação do conjunto residencial deve ser vinculada à aprovação do plano de ocupação na fase de diretrizes, do qual constarão, no mínimo:

- I – as vias internas de acesso às unidades;
- II – as áreas de estacionamento;
- III – as áreas de uso comum, inclusive as áreas de convívio; e
- IV – a implantação das edificações.

Art. 116. O dimensionamento das vias internas do conjunto deverá respeitar o seguinte:

I - a largura mínima da pista de rolamento é de 6,00m (seis metros) nas vias de acesso aos módulos e nas vias destinadas à distribuição do fluxo de veículos;

II – a largura mínima do passeio em cada lado da pista de rolamento é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

III – admitir-se-á estacionamento de veículos junto à pista de rolamento, sem prejuízo da largura mínima prevista no inciso I deste artigo; e

IV – para via interna finalizada em praça de retorno, esta deve apresentar um raio mínimo de 10,00m (dez metros).

§1º Em caso de estacionamento paralelo à pista de rolamento, cada vaga terá, no mínimo, 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de largura por 5,00m (cinco metros) de comprimento.

§2º Nas áreas de estacionamento de veículos, internas ao conjunto ou módulos, é admitida a largura mínima de 5,00m (cinco metros) para as vias que não se constituam como vias internas de acesso aos módulos ou destinadas à distribuição de fluxos.

Art. 117. No projeto de implantação de conjuntos residenciais é obrigatório indicar a destinação das áreas de uso comum e de convívio dos condôminos.

§1º Até 1/3 (um terço) das áreas de convívio poderão situar-se em APP, desde que:

I – a vegetação existente na APP seja preservada, não sendo permitida edificação ou a impermeabilização do solo;

II – a utilização da APP não promova sua degradação ambiental, nos termos do Código Florestal e demais legislações vigentes; e

III – não haja a movimentação de terra, a não ser para recuperação da APP, quando for o caso.

§2º As áreas de convívio terão metragem mínima proporcional ao número de unidades residenciais considerando 3,00m² (três metros quadrados) por unidade.

Art. 118. Os parâmetros de afastamento frontal, lateral e de fundos deverão ser respeitados por cada uma das edificações incluídas no conjunto, observado o seguinte:

I - os parâmetros de afastamento frontal das edificações deverão ser observados em relação ao alinhamento do imóvel onde será implantado o conjunto;

II - o afastamento das edificações do conjunto às divisas laterais ou de fundo do terreno será calculado de acordo com o disposto no art. 103 desta Lei Complementar; e

III - para definição do afastamento entre edificações inseridas nos conjuntos deverá ser considerado o disposto no art. 105 desta Lei Complementar.

Art. 119. Os conjuntos residenciais deverão ser implantados em módulos dotados de autonomia quanto às áreas de uso comum e áreas de convívio, de modo a ensejar a formação de condomínios internos com maior independência e menor porte, observado o seguinte:

I – cada módulo poderá ter, no máximo, 160 (cento e sessenta) unidades residenciais;

II – o conjunto poderá ter um único acesso à via pública, devendo, neste caso, cada módulo ser interligado à via de circulação interna do conjunto, com entrada independente dos demais;

III - as áreas de convívio serão vinculadas a cada módulo e às respectivas unidades residenciais, da forma seguinte:

a) no mínimo a metade das áreas de convívio relativas a cada módulo deverá situar-se internamente ao módulo; e



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

b) o restante das áreas de convívio relativas aos módulos poderá ser concentrados em uma única área, desde que essa área seja acessível a todos os módulos.

IV – as áreas de estacionamento relativas às unidades residenciais de cada módulo deverão situar-se internamente ao módulo;

V - as edificações de módulos distintos deverão guardar, no mínimo, o dobro da distância mínima exigida entre edificações pelo art. 105 desta Lei Complementar; e

VI - a autonomia dos diversos módulos internos ao conjunto deverá ser marcada por elementos naturais ou construtivos indicados no projeto.

Seção III

Disposições Finais

Art. 120. São obrigações do empreendedor do conjunto residencial:

I – executar o conjunto residencial de acordo com o projeto aprovado;

II – instalar a infraestrutura básica do conjunto, compreendendo:

a) rede de drenagem de águas pluviais;

b) rede de abastecimento de água potável;

c) rede de esgotamento sanitário;

d) rede de energia elétrica e iluminação; e

e) abrigos para resíduos sólidos e materiais recicláveis.

III – implantar as áreas de uso comum previstas no projeto de aprovação;

IV – implantar a arborização e o paisagismo básicos do conjunto;

V – implantar, pavimentar e sinalizar as vias internas de acesso, de veículos e pedestres, e o acesso às unidades; e

VI - outros, conforme for definido nas diretrizes para implantação do conjunto residencial.

Parágrafo único. A emissão do Habite-se fica condicionada ao atendimento ao disposto nesta seção.

Art. 121. A manutenção das áreas de uso comum, assim como os serviços de coleta de lixo e segurança internamente ao conjunto residencial, é de responsabilidade dos condôminos.

TÍTULO IV

DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 122. Ficam estabelecidas as categorias de usos:



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

I – residencial;

II – não residencial; e

III – misto, caracterizado pela coexistência dos usos residencial e não residencial no mesmo terreno.

Seção I

Do Uso Residencial

Art. 123. O uso residencial é subdividido em residencial unifamiliar e residencial multifamiliar.

§1º O uso residencial unifamiliar é caracterizado pela destinação de edificação com uma única unidade residencial no terreno.

§2º O uso residencial multifamiliar é caracterizado pela destinação de edificação(ões) com duas ou mais unidades residenciais no terreno.

Art. 124. O uso residencial fica submetido às seguintes restrições:

I – na ZUI-1, é vedado o uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar, exceto no caso previsto no §4º do art. 10 da Lei Complementar nº 248, de 2018 – Plano Diretor do Município de Contagem;

II - na ZUI-2 é vedada a implantação de empreendimento residencial multifamiliar com mais de 48 (quarenta e oito) unidades residenciais, exceto os caracterizados como empreendimentos habitacionais de interesse social, nos termos da política habitacional do Município e observada a exceção do art. 26 da Lei Complementar nº 248, de 2018 – Plano Diretor do Município de Contagem; e

III – o uso residencial multifamiliar fica sujeito à quota de terreno por unidade habitacional, conforme disposto na seção III do Capítulo II do Título III e Anexo 5 desta Lei Complementar, além das demais normas cabíveis.

IV - na ZEIT é vedado o uso residencial multifamiliar.

V - na ZEU-3 sobreposta a APM que coincida com AIA é vedado o uso residencial multifamiliar.

VI – na ZEU-3 sobreposta a APM que não coincida com AIA, fica expressamente proibido o uso residencial multifamiliar em áreas que não estejam contempladas na reversão de esgoto ligada a Estação de Tratamento de Esgoto – ETE.

VI – nos limites da região delineada como APA de Vargem das Flores, instituída na Lei Estadual nº 16.197/2006 e delineada em seu “Memorial Descritivo, ficam impedidos o uso residencial multifamiliar e a altimetria superior a 2 (dois) pavimentos.

Seção II

Do Uso Não Residencial

Art. 125. O uso não residencial abrange atividades das categorias:

I – agropecuária;

II – indústria (extrativa, transformação e construção);

III - comércio atacadista;

IV - comércio varejista; e



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

V – serviço.

Art. 126. A localização admissível e as condições de instalação dos usos não residenciais são determinadas pelas repercussões das atividades no ambiente urbano.

§1º São repercussões negativas das atividades:

I - atração de alto número de pessoas, resultando em incômodo ou risco de segurança para a vizinhança, em decorrência da aglomeração;

II - atração de alto número de veículos leves;

III - atração de alto número de veículos pesados;

IV - manuseio ou estocagem de produtos perigosos (produtos tóxicos, venenosos, radioativos, explosivos ou inflamáveis);

V - geração de efluentes em estados sólido ou gasoso (poeira, odores, gases);

VI - geração de efluentes em estado líquido;

VII - geração de ruídos e vibrações que possam perturbar a vizinhança; e

VIII - produção de resíduos sólidos especiais, que demandam acondicionamento, tratamento e/ou transporte especiais.

§2º - Fica vedada, na região composta pelos Bairros Campina Verde, Jardim do Lago, Kennedy, Novo Boa Vista e São Sebastião, a instalação ou expansão de indústrias e serviços que produzem resíduos nocivos aos moradores e às atividades econômicas salubres, sendo que as empresas já existentes e produtoras de eflúvios poluentes têm até 3 (três) meses para apresentarem planos efetivos de controle ambiental aos órgãos competentes, mais 3 (três) meses para implantá-los, após a publicação desta Lei Complementar.

Art. 127. Em função das repercussões no ambiente urbano, das condições de instalação e da localização admissível das atividades, os usos não residenciais ficam classificados em:

I – uso convivente sem restrição;

II – uso convivente com restrição; e

III – uso incômodo.

Art. 128. São usos conviventes sem restrição as atividades que não produzem impactos negativos ao meio ambiente e/ou à estrutura urbana.

§1º É admitida a instalação do uso convivente sem restrição em qualquer local do território municipal.

§2º O uso convivente sem restrição está isento das condições de instalação previstas nesta Lei Complementar.

§3º A classificação da atividade como uso convivente sem restrição não exime o responsável do cumprimento de todas as exigências da legislação ambiental e demais disposições legais.

Art. 129. São usos conviventes com restrição:

I – as atividades cujos impactos potenciais ao meio ambiente ou à estrutura urbana sejam pouco significativos e controláveis através de medidas de fácil aplicação, estando submetidas a condições de instalação definidas pelo Poder Executivo Municipal, conforme previsto nesta Lei Complementar;



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

II – as atividades que, por sua natureza, são consideradas incompatíveis com as características de áreas específicas, podendo estar difundidas pelo território municipal, salvo restrições específicas definidas nesta Lei Complementar; e

III – os empreendimentos de impacto que sejam compatíveis com as áreas destinadas a usos conviventes diversificados ou aqueles de interesse público que, por sua natureza, não devam ter impedimento à localização, nos termos desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O uso convivente com restrição está sujeito a condições de instalação previstas nesta Lei Complementar e, em alguns casos, restrições de localização, conforme disposto no Anexo 10 desta Lei Complementar.

Art. 130. São usos incômodos:

I – as atividades que impliquem geração de grande número de veículos, notadamente os de carga, comprometendo a qualidade ambiental da vizinhança;

II – as atividades que impliquem lançamento de gases, partículas, poluentes líquidos, odores, ou produzam ruídos ou vibrações que perturbem a vizinhança;

III – as atividades que envolvam riscos à segurança ou à salubridade das propriedades vizinhas; e

IV – as atividades que envolvam manuseio ou estocagem de produtos tóxicos, venenosos, explosivos ou inflamáveis, exceto postos de abastecimento de veículos e revenda de gás liquefeito de petróleo.

§1º Os usos incômodos ficam sujeitos a normas mais restritivas quanto às condições de instalação e à localização, conforme disposto no Anexo 10 desta Lei Complementar.

§2º O uso incômodo não pode constituir uso misto com o uso residencial na mesma edificação.

Art. 131. A classificação dos usos, as restrições à localização e as condições de instalação das atividades estão estabelecidas nas tabelas constantes do Anexo 10 desta Lei Complementar.

§1º A codificação e a denominação de atividades constantes do Anexo 10 desta Lei Complementar são provenientes da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

§2º Na hipótese de ser identificada atividade que não conste nominalmente do Anexo 10 desta Lei Complementar, essa atividade receberá denominação provisória, será enquadrada na tabela como desdobramento de um dos códigos existentes e terá sua classificação, localização admissível e condições de instalação definidas pela CPOUS, com base nos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar, até a atualização da CNAE pelo órgão responsável.

§3º As atualizações da CNAE serão integradas ao Anexo 10 desta Lei Complementar após a definição de sua classificação, localização admissível e condições de instalação pela CPOUS com base nos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

§4º Não serão objeto de classificação, definição de localização admissível e de condições de instalação as atividades que, não sejam caracterizadas como categorias de uso do solo ou não sejam aplicáveis à realidade do Município de Contagem.

Art. 132. As atividades constantes no Anexo 10 desta Lei Complementar, indicadas como “não se aplica”, poderão ser objeto de análise e enquadramento pela CPOUS.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§1º Aquelas atividades conforme disposto no **caput** deste artigo que não sejam exercidas no município, serão enquadradas como escritório de contato e classificadas como usos conviventes sem restrição.

§2º Não se enquadra no §1º deste artigo, a atividade de serviços ambulantes de alimentação.

Art. 133. Quando uma atividade for impedida em via local de ZAD e ZOR, considera-se que o impedimento se refere aos terrenos da ZAD ou da ZOR que tenham testada em via local.

Parágrafo único. Nos terrenos situados na ZEU-2 ou ZEU-3, lindeiros a vias locais no limite com a ZAD ou com a ZOR, não poderão ser instaladas atividades que, de acordo com o Anexo 10 desta Lei Complementar, são impedidas em via local de ZAD e ZOR.

Art. 134. As atividades indicadas no Anexo 10 desta Lei Complementar como sujeitas ao disposto neste artigo ficam isentas de impedimentos quanto à localização, desde que a produção seja artesanal.

Parágrafo único. Na Bacia de Vargem das Flores, a implantação das atividades a que se refere o **caput** deste artigo fica condicionada à não geração de efluentes líquidos impactantes pela atividade, exceto quando, a juízo dos órgãos competentes, seja viável a mitigação dos impactos.

Art. 135. As atividades indicadas no Anexo 10 desta Lei Complementar como sujeitas ao disposto neste artigo ficam vedadas na ZEIT e, quando sua área útil ultrapassar os 500m² (quinhentos metros quadrados) ou a área total do terreno ultrapassar os 720m² (setecentos e vinte metros quadrados), também ficam vedadas em via local de ZAD e ZOR.

Art. 136. A atividade que se enquadrar no Anexo 10 desta Lei Complementar como uma das atividades classificadas simultaneamente como “uso convivente com restrição” e “uso incômodo” terá sua classificação definida levando em conta suas peculiaridades, segundo critério estabelecido pelo órgão municipal de meio ambiente competente, observado o seguinte quanto à localização admissível:

I - a atividade é vedada na ZEIT, qualquer que seja sua classificação específica;

II - se a classificação específica for “uso convivente com restrição” e a área útil ultrapassar 500m² (quinhentos metros quadrados) ou a área total do terreno ultrapassar 720m² (setecentos e vinte metros quadrados), a atividade fica vedada em via local de ZAD e de ZOR; e

III - se a classificação específica for “uso incômodo”, a atividade será permitida somente na ZUI e na ZEU-1.

Parágrafo único. O critério de enquadramento referido no **caput** deste artigo será estabelecido em regulamento e levará em consideração o porte e o potencial poluidor da atividade.

Art. 137. São atividades auxiliares aquelas de apoio administrativo ou técnico exercidas no âmbito da empresa, voltadas à criação das condições necessárias para o exercício de suas atividades principal e secundárias e desenvolvidas para serem intencionalmente consumidas dentro da empresa.

§1º É obrigatória a declaração, pelo interessado, das atividades auxiliares exercidas no local de implantação do empreendimento.

§2º A atividade auxiliar que funcione no mesmo local da atividade principal ou secundária não será considerada para efeito de classificação ou impedimento de localização, podendo estar sujeita a alguma condição de instalação.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§3º A atividade auxiliar que funcione em local separado da atividade principal ou secundária, constituindo-se como uma unidade auxiliar, receberá a classificação da atividade principal ou secundária, mas para efeito de instalação serão consideradas as restrições e impedimentos de localização e condições de instalação da atividade auxiliar que efetivamente seja exercida no local, não se aplicando as restrições e impedimentos de localização e condições de instalação da atividade principal e secundária.

§4º Não se aplica o impedimento à localização previsto no Anexo 10 desta Lei Complementar, para o comércio atacadista e os serviços de manutenção, serviços de transporte próprio, reparação e instalação, caracterizados como atividades auxiliares, quando vinculados às atividades produtivas correlatas ou ao comércio regularmente licenciado e exercidas no mesmo local.

§5º Não se aplica o impedimento à localização previsto no Anexo 10 desta Lei Complementar para atividades de beneficiamento e refino, caracterizadas como atividades auxiliares, quando vinculadas às atividades de extração mineral correlatas regularmente instaladas e exercidas no mesmo local.

Art. 138. Não se aplica o impedimento à localização e as condições de instalação previstas no Anexo 10 desta Lei Complementar para as atividades executadas em local de terceiros.

Art. 139. Não se aplica o impedimento à localização previsto no Anexo 10 desta Lei Complementar, para a industrialização de produtos por conta de terceiros.

§1º Entende-se por industrialização por conta de terceiros a atividade terceirizada de produção ou manufatura realizada por subcontratação fora das dependências da empresa à ser licenciada.

§2º As atividades que se enquadrarem no disposto no **caput** deste artigo serão classificadas como Uso Convivente Sem Restrição, sem impedimentos quanto à localização e sem condicionantes quanto a Diretrizes.

Art. 140. Não se aplica o impedimento à localização e as condições de instalação previstas no Anexo 10 desta Lei Complementar para as atividades econômicas exercidas por Microempreendedor Individual (MEI), nos termos da legislação federal, desde que o imóvel no qual a atividade exercida seja utilizado apenas como domicílio fiscal.

Art. 141. As atividades de comércio eletrônico serão classificadas como uso convivente sem restrição, sem impedimentos quanto à localização e sem condicionantes quanto a Diretrizes.

Parágrafo único. Considera-se comércio eletrônico, ou **e-commerce**, ou comércio virtual, ou venda não-presencial, uma transação comercial feita por meio de equipamento eletrônico ou telemarketing, caracterizado por não haver depósito ou estoque do produto a ser comercializado no local.

Art. 142. A atividade caracterizada como Central de Distribuição (CD) será classificada como atividade auxiliar da atividade principal ou secundária, com a qual se relaciona, conforme os parâmetros desta Lei Complementar e será classificada como Uso Incômodo, tendo sua localização impedida em ZAD, ZOR, ZEU-2, ZEU-3, e APM e ficará condicionada às Diretrizes de Trânsito e Ambientais.

Parágrafo único. Entende-se por Central de Distribuição (CD) a atividade relacionada à armazenagem, caracterizando-se como depósito de mercadorias de estabelecimentos comerciais, industriais ou de serviços, as quais serão distribuídas.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 143. Será permitido o exercício de atividade no interior de unidade residencial multifamiliar vertical de acordo com a Lei nº 2.774, de 22 de setembro de 1995, ou outra lei que a substitua, sem prejuízo das disposições desta Lei Complementar e dos regulamentos relativos ao condomínio.

§1º Além do disposto na Lei nº 2.774, de 1995, serão admitidas atividades de uso convivente sem restrição que não tragam movimentação excepcional de transeuntes ou cargas ao condomínio e aquelas exercidas em local de terceiros, devidamente aprovada majoritariamente em Assembleia do Condomínio.

§2º Nas residências unifamiliares ou multifamiliares horizontais serão admitidos os usos permitidos conforme zoneamento e Anexo 10 desta Lei Complementar.

Seção III

Dos Usos Desconformes

Art. 144. Para os efeitos desta Seção, aplicam-se os seguintes conceitos:

I – uso desconforme: é a atividade instalada em local não admitido por esta Lei Complementar;

II – uso regularmente instalado: é a atividade cuja instalação foi licenciada no local pelo Município, mediante Alvará de Licença de Localização e Funcionamento; e

III – uso legalmente constituído: refere-se à atividade de empresa com contrato social registrado na Junta Comercial ou no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

Art. 145. É admitida a permanência do uso desconforme de atividade efetivamente instalada, ainda que mude seu titular ou a razão social da empresa, nas seguintes hipóteses:

I – uso desconforme legalmente constituído e regularmente instalado até que esta Lei Complementar entre em vigor; e

II – uso desconforme legalmente constituído e comprovadamente instalado até que esta Lei Complementar entre em vigor, desde que:

a) seja constatada, em relação ao empreendimento, aceitação de, no mínimo, $\frac{2}{3}$ (dois terços), apurada em consulta à vizinhança, a ser realizada conforme dispuser a regulamentação desta Lei Complementar; e

b) a atividade obtenha o Alvará de Licença de Localização e Funcionamento mediante cumprimento das diretrizes pertinentes e prestação de contrapartida ao Poder Público, a ser definida por ato do Poder Executivo.

III – uso desconforme legalmente constituído e instalado em edificação aprovada até a data de entrada em vigor desta Lei Complementar, desde que realizadas as medidas mitigadoras das repercussões negativas da atividade.

§1º A permanência do uso desconforme de que trata este artigo é condicionada à efetiva mitigação dos impactos da atividade no meio ambiente e na vizinhança, respeitadas as condições de instalação estabelecidas no Anexo 10 desta Lei Complementar, as normas ambientais, sanitárias, de posturas, de segurança e demais disposições aplicáveis.

§2º Os usos de que trata o inciso II deste artigo ficam com a possibilidade de permanência no local condicionada à obtenção do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 146. Havendo interrupção da atividade, não será admitido instalar outro uso desconforme no local.

§1º No caso de edificação aprovada antes da entrada em vigor desta Lei Complementar, com destinação específica a atividade desconforme, ainda que tenha sido interrompida, será admitida a reinstalação dela ou sua substituição por outra atividade de mesma subclasse ou classe, conforme definição da CNAE-Fiscal, desde que sejam realizadas as medidas mitigadoras das repercussões negativas.

§2º Havendo baixa da pessoa jurídica detentora do direito de permanência como uso desconforme, não se admitirá a continuidade do uso desconforme por outra pessoa jurídica.

Art. 147. A edificação ocupada por uso desconforme não poderá receber ampliações, exceto aquelas que sejam consideradas indispensáveis à segurança e higiene da edificação e das propriedades vizinhas ou resultem em redução da incomodidade do uso ou em melhoria das condições ambientais.

TÍTULO V

DA DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I

DA COMISSÃO DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Art. 148. Fica criada a Comissão de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (CPOUS), de caráter deliberativo, composta de 12 (doze) membros titulares e igual número de suplentes, designados por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal, sendo:

I – 4 (quatro) representantes do órgão municipal responsável pela política de desenvolvimento urbano e habitação, a saber:

a) 1 (um) representante do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, que desempenhará a função de Presidente;

b) 1(um) representante do órgão municipal responsável pela emissão do Alvará de Localização e Funcionamento;

c) 1 (um) representante do órgão municipal responsável pelo licenciamento de edificações; e

d) 1 (um) representante do órgão municipal responsável pelo licenciamento de parcelamento do solo.

II – 1 (um) representante do órgão municipal responsável pelo controle ambiental;

III – 1 (um) representante do órgão municipal responsável pelo transporte e trânsito;

IV – 1 (um) representante do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento econômico;

V – 1 (um) Vereador representante da Câmara Municipal de Contagem;

VI – 1 (um) representante indicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON);

VII – 1 (um) representante da Associação Comercial e Industrial de Contagem (ACIC);

VIII – 1 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), Inspetoria de Contagem; e



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

IX – 1 (um) representante indicado pela Câmara de Diretores Lojistas de Contagem (CDL) de Contagem.

X – 1 (um) representante indicado pelo Sindicato dos Servidores Públicos do Município de Contagem (SINDISCON).

XI – 2 (dois) representantes indicados por Movimentos Sociais Organizados.

XII – 1 (um) representante indicado pelo Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (COMPAC).

XIII – 1 (um) representante da Associação das Vilas de Contagem (Avic);

XIV – 1 (um) representante do Sindicato Único dos Trabalhadores em Educação de Minas Gerais – Subsele de Contagem (Sind UTE Contagem);

XV – 1 (um) representante do Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento Minas Gerais (IAB-MG).

§1º Os membros de que trata o **caput** deste artigo terão mandato com duração de 2 (dois) anos.

§2º Os membros de que trata o **caput** deste artigo, serão indicados pelo titular de cada um dos órgãos e entidades mencionados.

§3º O ato do Chefe do Poder Executivo Municipal que designar os membros da CPOUS também designará um assessor jurídico para acompanhamento dos processos submetidos à CPOUS.

Art. 149. Compete à CPOUS:

I - decidir sobre autorização de empreendimento em um conjunto de lotes situados em zonas distintas, no caso de ser destinado a uso que não seja admitido em qualquer dos lotes envolvidos no empreendimento;

II – decidir sobre a possibilidade de serem consideradas oficiais as vias públicas enquadradas no inciso III do art. 22 desta Lei Complementar;

III – decidir sobre a extensão máxima da somatória das testadas para o parcelamento do solo nos casos dispostos no inciso IV do art. 47 desta Lei Complementar;

IV – decidir sobre a possibilidade de implantação de condomínio com área superior à especificada no inciso IV do art. 69 desta Lei Complementar;

V – definir a classificação, a localização admissível e as condições de instalação de atividades que não constem nominalmente do Anexo 10 desta Lei Complementar ou das novas atividades que sejam inseridas na tabela da CNAE, ou ainda daquelas indicadas como “não se aplica” no Anexo 10 desta Lei Complementar;

VI – decidir sobre a proposição e adoção do uso de novas tecnologias relacionadas aos temas tratados nesta Lei Complementar;

VII – decidir sobre outras matérias de sua competência, nos termos desta Lei Complementar;

VIII – colaborar na aplicação e no cumprimento desta Lei Complementar e demais normas urbanísticas;

IX – decidir, como última instância do Poder Executivo Municipal, sobre recursos interpostos contra decisões relativas à aplicação das disposições desta Lei Complementar e de outras normas urbanísticas municipais, exceto no tocante à aplicação de penalidades;



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

X – decidir sobre casos omissos desta Lei Complementar e demais normas urbanísticas municipais;

XI – propor medidas para o aprimoramento da legislação urbanística do Município; e

XII – participar das Plenárias do Sistema de Gestão Urbana Participativa e da Conferência Municipal de Política Urbana.

XIII – Pleitear e promover esforços junto ao Governo do Estado de Minas Gerais para obter, no prazo mais curto possível, a regulamentação da Lei nº 16.197/2006, que institui a APA DE Vargem das Flores.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 150. Na Zona de Especial Interesse Turístico – ZEIT prevalecerão os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - O lote mínimo é de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

II – A quota de terreno por unidade residencial é de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

III – O coeficiente de aproveitamento é de 0,5 para uso residencial e 0,4 para uso não residencial;

IV – A taxa mínima de permeabilidade do solo é de 70% na parte do terreno que não se sobrepõe a Área de Especial Interesse Ambiental (AIA) e 80% na parte do terreno sobreposta a Área de Especial Interesse Ambiental (AIA), não sendo admitido qualquer piso ou dispositivo que implique na retirada da cobertura vegetal.

Art. 151. Na Zona de Expansão Urbana 3 (ZEU-3) sobreposta a Área de Proteção de Mananciais (APM) prevalecerão os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - O lote mínimo será de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), e, em locais atendidos por rede pública de abastecimento de água, é admitido o lote mínimo de 3.000 m² (três mil metros quadrados);

II – A quota de terreno por unidade residencial é equivalente ao lote mínimo aplicável;

III – O coeficiente de aproveitamento é de 0,5 para uso residencial e 0,4 para uso não residencial;

IV – A taxa mínima de permeabilidade do solo é de 70% na parte do terreno que não se sobrepõe a Área de Especial Interesse Ambiental (AIA) e 80% na parte do terreno sobreposta a Área de Especial Interesse Ambiental (AIA), não sendo admitido qualquer piso ou dispositivo que implique na retirada da cobertura vegetal.

Art. 152. Poderá ser proposto e adotado o uso de novas tecnologias relacionadas aos temas tratados nesta Lei Complementar, que visem a aplicação de novas técnicas em materiais e métodos de construção para edificações, em projetos residenciais e não residenciais, a expansão de infraestrutura, a melhoria dos sistemas de mobilidade, a melhoria na gestão de resíduos, desde que:

I – fique comprovadamente demonstrada a sua eficácia, adequação e viabilidade;

II – não comprometam a qualidade das edificações;

III – não comprometam as qualidades urbanísticas e ambientais locais e a infraestrutura existente;

IV – não comprometam ou prejudiquem a qualidade da infraestrutura a ser implantada; e

V – não prejudiquem os objetivos dos parâmetros e regras estabelecidos nesta Lei Complementar.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

§1º A proposta de incorporação de tecnologias inovadoras deverá ser analisada pelos setores técnicos responsáveis, devendo ser submetida e aprovada pela CPOUS, com base em certificações e especificações técnicas.

§2º Caso a proposta aprovada possa ser aplicada de forma ampla a outros casos semelhantes, a solução adotada deverá ser estabelecida e regulamentada por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 153. Os processos protocolados em data anterior à entrada em vigor desta Lei Complementar, serão analisados conforme a Lei Complementar nº 082, de 11 de janeiro de 2010.

Parágrafo único. No caso previsto no **caput** deste artigo, o processo poderá ser analisado com base nas disposições desta Lei Complementar sem a necessidade de abertura de novo processo, desde que:

I - o requerente manifeste expressamente o interesse na análise do processo com base nas disposições desta Lei Complementar, e a desistência dos direitos de aprovação do empreendimento conforme a Lei Complementar nº 082, de 2010; e

II - seja apresentada nova informação básica que demonstre viabilidade de aprovação do empreendimento com base nesta Lei Complementar.

Art. 154. Os Requerimentos de Informações Básicas sobre Imóvel (RIBI) e as Consultas Prévias emitidas antes da vigência desta Lei Complementar e ainda válidos serão aceitos e os processos decorrentes serão analisados com base na Lei Complementar nº 082, de 2010, desde que toda a documentação necessária para a protocolização dos processos esteja correta e completa dentro da validade destes documentos.

Art. 155. Será admitida a regularização dos cemitérios e serviços de sepultamento implantados até a vigência desta Lei Complementar, independentemente da localização, mediante o cumprimento das Diretrizes definidas no Anexo 10 desta Lei Complementar.

Art. 156. São passíveis de regularização, nos termos desta Lei, as edificações que estejam desconformes com esta Lei Complementar e com o Código de Obras, desde que:

I – sejam existentes antes de 1º de dezembro de 2019;

II – seja realizada vistoria técnica prévia para constatar a existência da edificação e a presença dos requisitos necessários para a regularização;

III – atenda aos demais critérios e procedimentos definidos nesta Lei Complementar e no Decreto que a regulamentar.

Parágrafo único. Fica o Poder Executivo autorizado a viabilizar, sem ônus para os requerentes, o atendimento e a orientação técnica, nos processos de que trata esta Lei Complementar, para os munícipes que, comprovadamente, não puderem fazê-lo às suas expensas e que se enquadrem no critério da regularização com isenção do pagamento de contrapartida, nos termos do art. 11 desta Lei Complementar.

Art. 157. A publicidade com vistas à venda de lotes, qualquer que seja a mídia utilizada, deverá conter o nome do Município de Contagem e o número do Decreto de aprovação do parcelamento.

Art. 158. Esta Lei Complementar será regulamentada mediante Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 159. Os Anexos 1 a 13 são partes integrantes desta Lei Complementar, com as seguintes denominações:

- I - Anexo 1 – Mapa de Zoneamento;
- II - Anexo 2 – Mapa de Hierarquização do Sistema Viário;
- III - Anexo 3 – Área de Especial Interesse Urbanístico 3 (AIURB-3);
- IV - Anexo 4 – Glossário;
- V - Anexo 5 – Parâmetros Urbanísticos Básicos por Zona;
- VI - Anexo 6 – Taxa de Permeabilidade;
- VII - Anexo 7 – Vias com Previsão de Recuo de Alinhamento;
- VIII - Anexo 8 – Áreas Exigidas para Veículos nas Edificações;
- IX - Anexo 9 – Características Geométricas das Vias;
- X - Anexo 10 – Classificação e Critérios de Localização e Instalação dos Usos; e
- XI - Anexo 11 – Áreas de Especial Interesse Urbanístico 1 (AIURB-1);
- XII – Anexo 12 – Área de Proteção de Mananciais (APM).
- XIII – Anexo 13 – Áreas de Especial Interesse Social 3 (AIS 3).

Art. 160. O artigo 242 da Lei Complementar nº 190, de 30 de dezembro de 2014, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 242. A feira promovida por particular em propriedade privada e que inclua venda a varejo se sujeita a processo prévio de licenciamento, sendo a duração estabelecida no Alvará de Localização e Funcionamento.

§1º A feira de que trata o **caput** deste artigo somente poderá ocorrer em espaço ou edificação devidamente aprovado para esta destinação.

§2º A locação e sublocação de espaços para realização de feiras e eventos somente poderá ocorrer quando o Alvará de Localização e Funcionamento autorizar expressamente.

§3º A locação e sublocação de que trata o parágrafo 2º não poderá implicar na violação dos parâmetros urbanísticos utilizados na aprovação do projeto arquitetônico do espaço ou edificação objeto de locação.” (NR)

Art. 161. Fica criada a atividade de Código 8230-0/01.03 com denominação: Espaço para Feiras, classificada como uso convivente com restrição, impedida em Via Local de ZAD e ZOR, ZEU e APM, condicionada a Diretrizes para Empreendimento de Impacto.

Art. 162. A Lei Complementar nº 248, de 11 de janeiro de 2018, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 61



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único. Ficam definidos como espaços de ação prioritária, para a criação de áreas de lazer, os parques urbanos a serem implantados na área verde do Distrito Industrial do CINCO, na Pedreira Santa Rita e no Parque Arvoredo II, bem como as áreas verdes dos loteamentos.” (NR)

Art. 163. O Anexo 1 da Lei Complementar nº 248, de 2018, passa a vigorar conforme o Anexo 1 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Ficam incorporadas no Anexo 1 desta Lei Complementar as seguintes alterações de zoneamento:

I - Ficam incluídos na Zona de Usos Incômodos 2 (ZUI-2) as seguintes áreas:

a) a quadra 202 da Bairro Jardim Riacho das Pedras, circundada pelas vias Capricórnio, Sagitário, Av. Estrela Polar, Av. Régulos e Av. Marte;

b) a quadra situada na região da Ressaca, circundada pelas ruas Rodrigues da Cunha, da Prata, Esmeraldas e Av. Alterosa;

c) as quadras 5, 6 e 7 do Bairro Amazonas.

II - Ficam classificados como Zona Adensável 1 (ZAD-1) os terrenos situados no Bairro Centro, com frente para a rua Bernardo Monteiro, entre a Rua do Registro e a Rua Hum de acesso ao Bairro Estância do Hibisco.

III – Ficam alterados os limites da ZEIT e ZEU-3, com vistas a proteger o manancial de abastecimento de Vargem das Flores e melhorar a quantidade e qualidade da água, conforme o Anexo 1 desta Lei Complementar.

IV - A Zona de Expansão Urbana 3 definida no Plano Diretor, Lei Complementar 248, de 11 de janeiro de 2018, fica alterada para ZEIT.

V - O Território do Município de Contagem, tomando como referência o macrozoneamento fica subdividido em:

a) Zona Urbana, compreendendo as macrozonas Água Branca, Cidade Industrial, Eldorado, Inconfidentes-Bandeirantes, Industrial, Nacional, Nova Contagem, Perobas, Petrolândia, Ressaca, Riacho e Sede, exceto áreas contíguas a Vargem das Flores, onde seja permitida a utilização agrícola e pecuária;

b) Zona Rural, compreendendo a macrozona Vargem das Flores, acrescida com as áreas externas e continuas ao seu perímetro onde seja permitida a utilização agrícola e pecuária, na qual ficam definidos os seguintes parâmetros:

I – permissão somente para uso conviventes sem restrição;

II – vedação de uso residencial multifamiliar;

III – limitação dos lotes ao mínimo de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) na ZEIT e 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) nas áreas exteriores a ZEIT;

IV – definição por lei em 1 ano, mediante exonerações fiscais e premiações positivas proporcionais aos benefícios gerados de incentivo as preservações ambientais efetivadas para além das obrigações legais e supra municipais.



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 164. O Anexo 2 da Lei Complementar nº 248, de 2018, passa a vigorar conforme o Anexo 5 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os valores dos Coeficientes de Aproveitamento da Zona Adensável são os seguintes:

I - O Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) da ZAD-1, ZAD-2 e ZAD-3 é igual a 1,5.

II - O Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) da ZAD-1 é igual a 2,0.

III - O Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) da ZAD-2 é igual a 3,0.

IV - O Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) da ZAD-3 é igual a 4,0.

Art. 165. O Anexo 5 desta Lei Complementar passa a vigorar conforme o Anexo 2 – Parâmetro Urbanísticos Básico por Zona da Lei Complementar nº 248, de 11 de janeiro de 2018.

Art. 166. Para efeito do cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento de veículos de passeio e utilitários para Pólos Geradores de Tráfego será observado o seguinte:

I – será sempre calculado sobre a Área Líquida (AL).

II – para as atividades de Centros Comerciais, Shopping Center, Supermercados e Hipermercados fica definido como número mínimo de vagas de estacionamento de veículos de passeio e utilitários o seguinte:

a) para $AL \leq 3.000 \text{ m}^2$: 1 vaga para cada 75 m^2 ou fração da AL;

b) para $AL > 3.000 \text{ m}^2$: 1 vaga para cada 100 m^2 ou fração da AL.

Art. 167. Anexo 3 da Lei complementar nº 248, de 2018, passa a vigorar conforme o Anexo 11 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Fica alterada a delimitação da AIURB 1 denominada Parque Nascentes do Sarandi, conforme anexo desta Lei Complementar.

Art. 168. O Anexo 5 da Lei Complementar nº 248, de 2018, passa a vigorar conforme o Anexo 3, desta Lei Complementar:

Art. 169. O Anexo 11 da Lei Complementar nº 248, de 2018, passa a vigorar conforme o Anexo 2 desta Lei Complementar.

Art. 170. O Anexo 8 da Lei Complementar nº 248, de 2018, passa a vigorar conforme o Anexo 12 desta Lei Complementar.

Art. 171. O Anexo 7B da Lei Complementar nº 248, de 2018, passa a vigorar conforme o Anexo 13 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Ficam incluídas como Áreas de Especial Interesse Social 3 (AIS-3) os assentamentos denominados:

I – bairro São Pedro, situado na regional Eldorado;

II – chácaras Bom Jesus;

III – chácaras Novo Horizonte;

IV – chácaras Cotia;

V - chácaras Reunida Santa Terezinha;



CÂMARA MUNICIPAL DE CONTAGEM

ESTADO DE MINAS GERAIS

VI – chácaras Planalto;

VII – chácaras 11 e 12 da quadra 1 do Bairro Chácaras Contagem 2ª gleba, localizado entre a Rua do Silêncio e a Rua 87.

Art. 172. Revogam-se:

I - a Lei Complementar nº 082, de 11 de janeiro de 2010;

II - a Lei nº 3.051, de 30 de maio de 1998;

III - a Lei nº 3.454, de 12 de setembro de 2001;

IV - a alínea “b” do inciso I do art. 16 da Lei Complementar nº 248, de 11 de janeiro de 2018;

V - a alínea “h” do inciso I do art. 16 da Lei Complementar nº 248, de 11 de janeiro de 2018;

VI - o inciso II do art. 19 da Lei Complementar nº 248, de 11 de janeiro de 2018;

VII - o §2º do art. 19 da Lei Complementar nº 248, de 11 de janeiro de 2018;

VIII - o inciso II do §3º do art. 19 da Lei Complementar nº 248, de 11 de janeiro de 2018; e

IX - o art. 136 da Lei Complementar nº 248, de 11 de janeiro de 2018;

X - o art. 8º da Lei nº 4.180, de 15 de julho de 2008;

XI – o §3º do art. 135 da Lei Complementar nº 248, de 11 de janeiro de 2018;

XII – o §4º do art. 135 da Lei Complementar nº 248, de 11 de janeiro de 2018.

Parágrafo único - Fica suprimido o inciso IV deste artigo.

Art. 173. Será regularizada, no prazo de 6 (seis) meses após a publicação desta Lei Complementar, a situação legal do Bairro Colonial, com as seguintes providências:

I – anulação da penhora referente a um milhão de m² onde residem famílias compradoras de lotes e reversão de qualquer ônus junto aos órgãos públicos para o responsável pelo empreendimento;

II – legalização das residências e lotes considerados irregulares, considerando-se o direito de seus proprietários e sua adimplência frente às taxas municipais;

III – instituição dos maciços arbóreos e nascentes como AIA e APM, para sua transformação em parque ecológico de lazer público.

Art. 174. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio 1º de Janeiro, Contagem, em 17 de dezembro de 2019.

Vereador DANIEL CARVALHO
-Presidente-

Vereador CLÁUDIO SANTOS FONTES (CAPITÃO FONTES)
-1º Secretário-