



**PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE  
CRISTIANO OTONI**

**TEXTO LEGAL**

## Lei Complementar nº 30 de 27 de Novembro de 2013.

### Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Cristiano Otoni.

O Prefeito Municipal de Cristiano Otoni

Faço saber que a Câmara Municipal de Cristiano Otoni, Estado de Minas Gerais, aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

#### TÍTULO I

#### DOS CONCEITOS GERAIS E OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

**Art. 1º** O Plano Diretor Participativo de Cristiano Otoni, ora aprovado, é o instrumento legal apto ao cumprimento dos objetivos gerais e específicos, aqui expressos, essenciais ao desenvolvimento sustentável do Município de Cristiano Otoni.

**Art. 2º** Objetivos específicos estão definidos e compreendidos na alçada exclusiva de competências e atribuições legais do Município, neste termo assinalados como Metas, e serão realizáveis através da aplicação de instrumentos urbanísticos e legais inclusos nesta lei.

**Parágrafo único.** Outros objetivos, fundamentais ao desenvolvimento do Município, mas que dependam da União e/ou do Estado para sua viabilização, estão expressos neste termo legal sob a forma de Diretrizes, tratadas no âmbito da Gestão Estratégica.

**Art. 3º** O Plano Diretor Participativo integra o Sistema Municipal de Gestão e Planejamento e deverá ser revisto e atualizado em períodos de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de promulgação da presente lei.

**Art. 4º** Desenvolvimento Sustentável é o desenvolvimento socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente incluyente.

**Art. 5º** Constituem-se objetivos gerais do Plano Diretor Participativo:

I – conduzir ao cumprimento e pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, havendo para isso de promover o bem-estar de seus habitantes; de estimular a vida social, permitir a interação do morador com o ambiente natural e o ambiente construído; de reconhecer e compreender a coexistência de diferenças e estimular ações que visem relações benéficas para a região na qual o Município se insere;

II – ordenar de forma harmônica o uso e ocupação do território, a partir de parâmetros que abranjam a extensão territorial dos ambientes urbanos, privilegiando a plurifuncionalidade, porém evitando conflitos e atividades incompatíveis;

III – promover a ocupação dos vazios urbanos, compactar a ocupação urbana e controlar sua expansão, para evitar a dispersão da área urbanizada e otimizar o uso da infraestrutura;

IV – priorizar o direito à moradia digna e segura e seus atributos: integração social, na medida que privilegie sua agregação às zonas adensadas; padrões arquitetônico e construtivo tecnicamente adequados, compatíveis com as necessidades de seus ocupantes; regularização

fundiária e condições de segurança compatíveis com os requisitos geológicos e morfológicos do sítio ocupado;

V – proteger os espaços e perímetros de valor cultural, a fim de preservar os valores históricos e a memória local;

VI – promover a cidadania e a inclusão social por meio da universalização dos serviços públicos de qualidade e de sua plena acessibilidade urbana;

VII – promover o exercício da gestão democrática através a participação efetiva da comunidade no tratamento dos feitos públicos e, para isso, o Conselho da Cidade será constituído como espaço legal, foro de manifestação de todos os segmentos da sociedade organizada de Cristiano Otoni;

VIII – intervir no meio rural, externo ao perímetro urbano legal do Município, e quando necessário, a fim de garantir: a integridade e manutenção do sistema de estradas municipais; a integridade e preservação do manancial estratégico ao abastecimento público; a segurança e a qualidade ambiental dos núcleos rurais; a preservação/proteção dos recursos naturais e o cumprimento das disposições legais contidas no Decreto Federal 87.561;

IX – articular-se com os municípios da Microrregião de Conselheiro Lafaiete visando a definição e implantação de um Plano Regional de Desenvolvimento Estratégico, de forma que esta articulação se estenda aos municípios limítrofes ao eixo da BR-040.

**Art. 6º** Constituem-se objetivos específicos do Plano Diretor Participativo:

I – alcançar maior integração entre os diversos bairros e melhor articulação viária em sua estrutura urbana, incentivando a ocupação dos vazios urbanos dotados, otimizar a relação custos urbanos/benefícios sociais e promover a urbanização dos bairros mais carentes;

II – equacionar e solucionar os graves inconvenientes do tráfego pesado passando pela BR-040 nos limites da área urbana;

III – manter, dentro de seus limites de ação, o processo de regionalização do sistema de disposição e tratamento dos resíduos sólidos;

IV – imprimir tratamento diferenciado ao centro histórico da cidade visando a revitalização dos espaços públicos e a implantação de áreas de convívio;

V – consolidar o eixo histórico-cultural definido pela estação ferroviária e seu entorno, nele incentivando a ampliação dos equipamentos culturais e institucionais, de forma a dotar Cristiano Otoni de um marco de referência de expressiva representatividade em seu cenário urbano;

VI – evitar a ocupação em encostas e em baixadas sujeitas a inundações;

VII – proposição de áreas alternativas à futura expansão urbana, observados os condicionantes ambientais, desde que integradas à estrutura urbana e com ela articuladas, de forma a suprir a eventual demanda;

VIII – viabilizar estoque de terras visando a efetivação de projetos de interesse social: habitações, equipamentos públicos, parques, etc.;

IX – proposição de programa de regularização fundiária aos assentamentos mais carentes e de maior concentração de moradias;

X – estabelecer bases à definição e implementação de um projeto de fomento ao turismo;

XI – priorização à qualidade do espaço, à acessibilidade universal dos bens e serviços públicos e à moradia digna.

**Art. 7º** Moradia digna é aquela que atende às condições básicas de salubridade e segurança, é atendida pelos serviços públicos essenciais (abastecimento de água, rede coletora de efluentes sanitários, energia elétrica, iluminação pública, acesso viário transitável e transporte público) e é dotada de espaços adequados e correspondentes às características da família que a habita.

## TÍTULO II DO ESCOPO, PRINCÍPIOS E FUNDAMENTOS LEGAIS DA POLÍTICA URBANA

**Art. 8º** No âmbito do espaço urbano, os objetivos gerais e específicos constituem o escopo da Política Urbana do Município de Cristiano Otoni.

**Art. 9º** Constituem-se princípios que orientarão a Política Urbana do Município:

- I – as funções sociais da cidade;
- II – a função social da propriedade;
- III – a moradia digna;
- IV – a gestão democrática da cidade.

**Art. 10.** Funções sociais da cidade são cumpridas quando a terra urbanizada e o conjunto dos serviços e bens públicos de interesse social, sob a responsabilidade e atribuição exclusivas do Município, são disponibilizados a toda a população, atendem à demanda com qualidade, protegem o meio ambiente e contribuem para a construção dos valores da cidadania na comunidade.

**Art. 11.** Função social da propriedade é cumprida quando assegura ao cidadão o acesso universal à terra urbanizada, servida com bens e serviços públicos de qualidade e quando:

- I – atende à demanda de habitação em condições de segurança e qualidade, para as faixas de baixa renda e segmentos da população portadores de necessidades especiais;
- II – respeita os respectivos condicionantes naturais (geológicos e morfológicos), ambientais e legais;
- III – garante o direito de vizinhança;
- VI – objetiva a sua integração socioeconômica com o meio;
- V – assegura sua regularidade fundiária.

**Art. 12.** O presente Plano Diretor Participativo está pautado pelas normas e instrumentos da Constituição Federal (art. 182 e 183), da Lei Federal nº 10.257/01 (também conhecida como Estatuto da Cidade), da Constituição do Estado e da Lei Orgânica do Município.

**Parágrafo único.** As disposições expressas neste Plano Diretor compatibilizam-se, ainda, com as normas do Código Florestal (Lei Federal nº 4.771/65), da Lei de Saneamento (Lei Federal nº 11.445/07) e das Resoluções CONAMA nº 302 e 303.

**Art. 13.** O Plano Diretor Participativo tem sua base legal constituída por instrumentos urbanísticos, jurídicos e administrativos.

**Art. 14.** Definem-se como instrumentos urbanísticos regulatórios:

- I – o Macrozoneamento municipal;
- II – o Zoneamento Urbano de Uso e Ocupação do Solo;
- III – o Parcelamento do Solo e os parâmetros que lhes correspondem.

**Parágrafo único.** Os parâmetros e indicadores correspondentes a cada um dos instrumentos urbanísticos regulatórios são auto-aplicáveis.

**Art. 15.** Definem-se como instrumentos fiscais e financeiros:

- I – o IPTU Progressivo no Tempo, com valores definidos a partir da revisão da Planta Genérica de Valores e da introdução de nova base de alíquotas para glebas livres ou de ocupação rarefeita (graduadas segundo o tamanho da propriedade, sua localização e a prioridade que lhe é atribuída no zoneamento);
- II – a Outorga Onerosa;
- III – taxas e tarifas específicas e correspondentes a normas que regulamentam contrapartidas de empreendimentos;
- IV – a Contribuição de Melhoria;
- V – o ISS ou tributo mais adequado que grave a exploração agrícola das terras em área urbana, conforme o tamanho da propriedade;
- VI – contrapartida da cessão do direito de superfície;
- VII – receitas do Fundo de Urbanização e Habitação de Interesse Social – FUHIS;
- VIII – plano plurianual, diretrizes orçamentárias e orçamento, como instrumentos legais que deverão ser ajustados às metas deste Plano Diretor Participativo;
- IX – transferências da União e do Estado;
- X – recursos provenientes das operações consorciadas;
- XI – contribuições de entes governamentais e privados;
- XII – recursos oriundos de financiamentos;
- XIII – Lei Orgânica e Código Tributário, se for o caso.

**Parágrafo único.** Cada um dos instrumentos definidos no *caput* e ainda não aplicados deverá ser objeto de regulamentação através de lei específica (definição, condições de aplicação e sua especificidade espacial).

**Art. 16.** Definem-se como Instrumentos Jurídicos e administrativos:

- I – o Parcelamento e/ou Edificação e/ou Utilização Compulsórios;
- II – Direito de Preempção;
- III – a Desapropriação por Interesse Social com Pagamento com Títulos da Dívida Pública;
- IV – Direito de Superfície;
- V – Transferência do Direito de Construir;
- VI – Outorga Onerosa do Direito de Construir e de alteração de uso;
- VII – Operações Urbanas Consorciadas;
- VIII – Servidão Administrativa;
- IX – Regularização Fundiária;
- X – demarcação urbanística para fins de regularização fundiária (incluído pela Lei nº 11.977, de 2009);
- XI – tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

XII – Concessão de Uso Especial para fins de moradia;  
XIII – instituição de Unidades de Conservação;  
XIV – instituição de zonas especiais de interesse social;  
XV – Usucapião Especial de Imóvel Urbano;  
XVI – legitimação de posse (incluído pela Lei nº 11.977, de 2009);  
XVII – limitações urbanísticas;  
XVIII – referendo popular e plebiscito;  
XIX – assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

§ 1º Os instrumentos relacionados no *caput* serão regulamentados por lei própria, condicionada sua aplicação às propriedades em situações específicas e não gravadas pelos parâmetros normais do Zoneamento, passando a ser reguladas por índices adequados e próprios nos casos de áreas gravadas pelos instrumentos ZEIS.

§ 2º Quando for todo o bem gravado poderão ser definidos:  
I – permuta;  
II – isenção de impostos ou Transferência do Direito de Construir;  
III – cessão do Direito Real de Uso de Imóvel Público não afetado (através de projeto de lei específica);  
IV – concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;  
V – desapropriação por interesse social com pagamento com títulos da dívida pública.

TÍTULO III  
DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA  
  
CAPÍTULO I  
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO, DA HABITAÇÃO E DA REGULARIZAÇÃO  
FUNDIÁRIA

**Art. 17.** As diretrizes que definem as políticas de ordenamento territorial e habitacional de Cristiano Otoni são relacionadas às macroáreas e zonas, estabelecidas no Macrozoneamento e Zoneamento, respectivamente, que definem parâmetros para o uso do solo e para a ocupação do solo, na forma de critérios para o adensamento, tipo de atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo.

SEÇÃO I  
DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

**Art.18.** Os limites das Macroáreas que constituem o Macrozoneamento foram definidos com base em unidades morfológicas, estabelecidas segundo as características dominantes da ocupação dos meios construído e físico natural, fatores de agrupamento, como a forma de ocupação, densidade populacional, topografia, cobertura vegetal e recursos naturais.

**Art. 19.** Na definição das Macroáreas estão identificadas as diversas formas de apropriação do território, objetivando distingui-las em urbanas, rurais, de baixo impacto e

núcleos isolados, e ainda identificar as potencialidades naturais do Município tanto para definição de áreas de proteção ambiental quanto para o desenvolvimento sustentável a partir do desenvolvimento de atividades turísticas.

**Art. 20.** Distingue-se a Estação Ferroviária como espaço de valor histórico relevante, definindo-se neste Plano Diretor diretriz específica para a conservação de seu entorno.

**Art. 21.** O exercício de delineamento das zonas para seleção das áreas aptas à ocupação e à expansão urbana esteve submetido aos condicionantes geológicos, geomorfológicos e ambientais e aos determinantes legais em vigor.

**Art. 22.** O perímetro urbano do Município está sendo ampliado nas extremidades norte e sul, tendo em vista a incorporação de áreas aptas ao desenvolvimento econômico, denominadas MADE, e na porção nordeste da cidade, nesta lei denominada de MABIU, visando a implantação de equipamentos públicos, especificamente o Parque Linear do Córrego Água Limpa.

**Art. 23.** Mesmo visualizando um horizonte temporal de 10 anos (a população do município aumentou apenas 102 pessoas em 10 anos, segundo os CENSOS de 2000 e 2010 do IBGE, caracterizando taxa geométrica de crescimento próxima de 0,7), definido a partir das estimativas de crescimento urbano de Cristiano Otoni, o Plano Diretor entendeu que o processo de parcelamento de glebas deve sofrer restrições mais rígidas a fim de evitar especulação imobiliária.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal deverá proceder, no prazo de até 06 (seis) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, à contagem dos lotes vazios, independentemente de sua situação fundiária, desde que colocados para comercialização. O resultado do levantamento estará respaldando as diretrizes estabelecidas por esta lei.

## SEÇÃO II DA POLÍTICA HABITACIONAL

**Art. 24.** A política habitacional objetiva, além dos princípios enunciados:

I – o acesso das classes de baixa renda à moradia digna e sua integração social, com base no cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade;

II – a otimização da relação *custo de bens e serviços / benefício social*;

III – a compatibilização da Habitação – em escala individual ou coletiva – com os condicionantes ambientais, geológicos e morfológicos explicitados nesta lei;

IV – garantias de segurança de vida e do patrimônio, assumindo as responsabilidades inerentes ao processo de construção das habitações em empreendimentos de sua iniciativa e em processos de atendimento social às famílias de baixa renda, com cessão de projeto arquitetônico e acompanhamento técnico.

§ 1º Conceitualmente, o condicionante socioeconômico expresso no *caput* visa combater os fenômenos de segregação social e evitar a implantação de projetos habitacionais afastados da infraestrutura, dos equipamentos públicos de uso coletivo e dos serviços públicos disponíveis.

§ 2º Nenhuma unidade habitacional poderá ser executada:

- I – em áreas mapeadas como de alta suscetibilidade a riscos de deslizamento;
- II – em áreas mapeadas como de alta vulnerabilidade a riscos de inundações e
- III – em áreas com inclinações iguais ou superiores a 30% (trinta por cento), excepcionalmente 35% (trinta e cinco por cento) quando a implantação ajustar-se ao sítio com os cuidados geotécnicos indispensáveis e com projeto especial (tipologia construtiva ajustada ao relevo).

§ 3º Empreendimentos habitacionais de interesse social implantados em áreas de baixa e média suscetibilidades a riscos de deslizamento de encostas deverão ter:

- I – projeto arquitetônico aprovado;
- II – parecer geotécnico e
- III – acompanhamento técnico por parte da Prefeitura Municipal ao longo de todas as etapas da execução.

§ 4º Para os casos de moradia isolada de pessoas de baixa renda (até 3 salários mínimos; referência: data de promulgação da presente lei, valores devidamente corrigidos no tempo, pelos índices oficiais) a Prefeitura elaborará e adotará manual técnico específico que orientará o processo construtivo, devendo acompanhar a execução de todas as etapas compreendidas entre o preparo do terreno e eventuais escavações, das fundações à cobertura, a execução dos sistemas de drenagem e canalizações de água e efluentes sanitários.

§ 5º Independentemente da regulamentação da construção, por parte da Prefeitura Municipal, nos empreendimentos privados localizados em áreas de encostas de média suscetibilidade, os autores do projeto e do parecer geotécnico e a empresa construtora das obras serão responsáveis civis solidários quanto às respectivas segurança e integridade de pessoas e bens materiais.

**Art. 25.** Para cumprir as determinações do Estatuto da Cidade, quanto à função social da propriedade e ao direito à moradia, o Município deverá:

- I – assegurar a todo cidadão de Cristiano Otoni o direito à moradia;
- II – providenciar a Regularização Fundiária a partir do recadastramento imobiliário e de políticas reguladoras que deverão ser desenvolvidas para este fim;
- III – implementar programas habitacionais visando reduzir eventual déficit habitacional do Município, priorizando o remanejamento de população alocada em áreas de risco social e faixas *non aedificandi*; e/ou a oferta de lotes em áreas já urbanizadas, seguida da construção de moradias de baixo custo;
- IV – priorizar a implantação de projetos habitacionais em vazios urbanos na MAUC;
- V – elaborar a legislação edilícia municipal, bem como fortalecer o setor de fiscalização de obras a fim de combater o universo informal das autoconstruções;
- VI – assessorar as famílias de baixa renda na concepção de suas residências a partir de projetos simplificados que contenham os elementos fundamentais à segurança da construção, a par de indispensável orientação técnica.

**Parágrafo único.** Constam do Título IX – Dos Projetos Estratégicos as áreas selecionadas para a implementação dos projetos habitacionais HIS.

**Art. 26.** Em programas habitacionais do tipo “Lotes Urbanizados”, de sua iniciativa, a Administração Municipal deverá incentivar a formação de cooperativas habitacionais visando, além do acesso à terra urbanizada pelas classes de renda baixa, a organização social, o processo participativo e a qualificação profissional.

**Art. 27.** Nos conjuntos habitacionais com mais de 30 unidades deverão ser obedecidos os seguintes preceitos arquitetônicos:

I – diversificação dos tipos, modelos ou padrões, independentemente do número de dependências, de quartos, etc., por unidade;

II – implantação de áreas de recreação/lazer intercalando os blocos de unidades; a forma de solução desse preceito se adequará ao partido do projeto e à forma e relevo do terreno, proibida a reserva dessas áreas em partes com inclinações superiores a 15%.

§ 1º A adoção dos preceitos visam dois objetivos:

I – evitar a destinação e localização das áreas de recreação/lazer nos setores mais acidentados da gleba; e

II – constituir as áreas de recreação e lazer como espaços de convívio, relacionando-se diretamente com as unidades e compondo conjuntos harmônicos.

§ 2º Em não se viabilizando a condição expressa no inciso II do *caput*, isto é, não havendo área suficiente com inclinação máxima de 15%, ao empreendimento será facultada a possibilidade de implantar a área de recreação em um dos locais alternativos definidos pela Prefeitura Municipal.

**Art. 28** Conjuntos habitacionais, quaisquer que sejam suas origem e destinação, não poderão ser implantados em glebas com inclinações superiores a 30% (trinta por cento), salvo quando, excepcionalmente, se tratar de projeto de interesse social, observado o disposto no Artigo 24, admitindo-se, nesse caso, inclinação de terreno de até 35% (trinta e cinco por cento) no máximo.

§ 1º Em glebas gravadas com tal restrição, poderão ser aproveitados os setores que apresentem inclinações iguais ou inferiores a 30% (35% na alternativa prevista no *caput*) desde que o restante não seja destinado à reserva de áreas de lazer/recreação.

§ 2º Se a implantação de qualquer conjunto habitacional, independente de seu tamanho, implicar em movimento de terra, este não poderá ocorrer em área superior a 30% da gleba. Nesses casos, o projeto correspondente deverá ser acompanhado de laudo geotécnico firmado por geólogo ou geotécnico, pelo proprietário da gleba, pelo autor do projeto e pela empresa construtora, todos co-responsáveis pela segurança do conjunto.

**Art. 29.** Projetos de conjuntos habitacionais acima de 30 (trinta) unidades térreas deverão, além de atender aos requisitos básicos exigidos para sua prévia análise, ser instruídos com EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, relacionando:

I – as características do empreendimento;

II – as características da gleba onde será executado o conjunto, e seu entorno, referentes: ao relevo (informações e dados topográficos e hipsométricos); ao Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo; ao sistema viário; à infraestrutura disponível; aos condicionantes ambientais, geológicos e morfológicos e às restrições legais.

**Art. 30.** Conjuntos habitacionais horizontais terão, no máximo, 50 unidades por gleba e serão providos de área de recreação e lazer correspondente a 12% (doze por cento) do total da gleba e área institucional correspondente a 8% (oito por cento) do total da gleba.

**Parágrafo único.** Estes conjuntos deverão ser servidos por vias articuladas ao sistema viário estrutural da cidade e não poderão ter acessos de uso exclusivo.

**Art. 31.** Conjuntos habitacionais verticais terão, no máximo, 14 (quatorze) metros de altura, equivalente a quatro pavimentos (inclusive o térreo) e suas unidades deverão apresentar área líquida mínima de 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), área livre disponível para estacionamento de um veículo por unidade, área para recreação e lazer correspondente a 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por unidade.

**Parágrafo único.** Não se enquadram nos limites expressos no *caput* as áreas de zeladoria e dependências de serviços do conjunto, áreas ocupadas por reservatórios d'água elevados e enterrados, depósitos, centrais de gás, compartimentos de tratamento primário de efluentes sanitários e áreas de coletores solares.

**Art. 32.** A Administração Municipal deverá elaborar a legislação edilícia municipal, no prazo de 18 meses, contado a partir da data de promulgação desta lei.

**Art. 33.** Ao longo de todo processo de construção de interesse social, seja de moradia individual, de habitação coletiva ou de conjunto habitacional, a Administração Municipal deverá exercer fiscalização contínua e acompanhamento técnico, de forma a evitar alterações de projeto, intervenções indevidas no espaço do lote ou da gleba, procedimentos tecnicamente inadequados e/ou uso e ocupação não condizentes com as normas deste Plano Diretor Participativo.

**Parágrafo único.** Enquadram-se nas disposições do *caput* a autoconstrução, o mutirão e todo processo similar de construção, sob tutela pública ou privada.

**Art. 34.** São entendidos como programas habitacionais de interesse social:

I – a construção de moradias pelo Poder Público ou em regime de mutirão, via lote urbanizado;

II – a aquisição de material de construção para edificação de moradia popular;

III – a compra de lotes para construção de moradia popular;

IV – a urbanização e complementação de infraestrutura em loteamentos deficientes;

V – as melhorias em unidades habitacionais de padrão popular;

VI – o consórcio imobiliário;

VII – a regularização fundiária;

VIII – a implantação de cooperativas habitacionais;

IX – a assessoria técnica aos segmentos de baixa renda e

X – capacitação aos processos de autogestão.

**Art. 35.** Os programas habitacionais de interesse social deverão ser destinados à população com faixa de renda até 03 salários mínimos, adotado como referência o valor do salário mínimo federal, à data da promulgação da presente lei.

**Art. 36.** Em programas habitacionais oficiais para famílias de baixa renda (até 03 salários mínimos), a cada conjunto de 50 unidades, ou fração até o mínimo de 30 unidades, serão reservadas 8 (oito) unidades para atendimento a idosos; a portadores de necessidades especiais e às pessoas sem renda e sem familiares no município.

§ 1º A reserva estabelecida no *caput* atende aos princípios da acessibilidade universal preconizados na Norma Brasileira de Acessibilidade (NBR – 9050).

§ 2º A reserva obedecerá programa específico que atenda às peculiaridades do morador dependente, desde que o beneficiário tenha moradia estável em Cristiano Otoni até 5 (cinco) anos antes da divulgação do programa governamental e não seja proprietário de imóvel.

## CAPÍTULO II DA POLÍTICA AMBIENTAL

**Art. 37.** As diretrizes que definem a política ambiental de Cristiano Otoni expressam os fundamentos do desenvolvimento ambientalmente equilibrado, uma das propriedades do modelo que passa a ser adotado por Cristiano Otoni, e que alinha, conceitualmente, todas as propostas do presente Plano Diretor Participativo.

### SEÇÃO I DIRETRIZES GERAIS

**Art. 38.** Considera-se Política Ambiental o conjunto de ações com o objetivo de alcançar níveis de ambiência urbana com índices de salubridade compatíveis para o pleno desenvolvimento humano e ambiental, compreendendo, prevalentemente, a proteção dos recursos naturais, os serviços de abastecimento de água, da coleta e tratamento do esgotamento sanitário, do manejo dos resíduos sólidos, do manejo da drenagem de águas pluviais, do manejo de áreas verdes, da recuperação das áreas degradadas e da gestão ambiental.

**Art. 39.** A Política Municipal do Meio Ambiente em Cristiano Otoni será desenvolvida pela Administração Pública, através do Departamento do Meio Ambiente em conjunto com a coletividade, visando a preservação, a conservação, a defesa, a recuperação e a melhoria do meio ambiente, natural e artificial, e do trabalho, atendidas as peculiaridades locais e regionais em harmonia com o desenvolvimento social e econômico.

**Art. 40.** A Política Ambiental de Cristiano Otoni tem os seguintes objetivos e atributos específicos:

I – universalizar os serviços de saneamento ambiental;

II – assegurar à população do Município oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos, em condições de atender as necessidades básicas e com qualidade compatível com os padrões de potabilidade;

III – proceder à separação absoluta das redes de esgoto e de drenagem, evitando infiltração ou contribuição de águas pluviais na rede de efluentes sanitários;

IV – ampliar a rede de coleta de esgoto sanitário e realizar programas de despoluição ambiental por microbacias, para melhoria da qualidade da água e tratamento alternativo do esgoto sanitário por sub-bacias;

V – recuperar as áreas degradadas;

VI – melhorar as condições de permeabilidade do solo urbano a partir da obrigatoriedade de todos os imóveis urbanos manterem área de infiltração, correspondente a 5% (cinco por cento) da área do imóvel;

VII – assegurar sistema de drenagem pluvial, por meio de sistemas físicos naturais e construídos que garantam o escoamento das águas pluviais em toda a área urbana ocupada do Município, a recarga dos aquíferos, a segurança e o conforto aos seus habitantes;

VIII – promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento, monitoramento e do controle ambiental;

IX – promover a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;

X – promover o manejo da vegetação de forma a garantir a proteção das áreas de interesse ambiental;

XI – implementar programas de estabilização e de reabilitação das áreas de risco;

XII – proibição de desmatamentos de áreas ambientalmente protegidas, de áreas de interesse ambiental e de espécies nativas; de disposição, fora das normas definidas pelo Plano de Gestão Ambiental, de resíduos de qualquer natureza; de queima de resíduos orgânicos de qualquer tipo ou procedência (lixo, resíduos vegetais, mato, etc.); de emissão de gases e vapores danosos à saúde pública e ao meio ambiente; de cortes e aterros em APPs, fora das normas definidas pelo Plano de Gestão Ambiental; de cultivo e extrativismo de eucalipto na área urbana e em áreas ambientalmente protegidas; de disposição de resíduos de qualquer natureza em cursos d'água; de emprego de agrotóxicos em cultivos no meio urbano; de corte e derrubada de árvores de espécies nativas em áreas públicas e/ou privadas sem prévia autorização do poder público municipal; de represamento de águas correntes sem a devida autorização do poder público municipal e proibição de tráfego de cargas perigosas, tóxicas ou nocivas à saúde sem a devida autorização da prefeitura municipal;

XIII – executar programas de educação sanitária e melhorar o nível de participação das comunidades na solução de seus problemas de saneamento, de modo a permitir aos usuários das redes públicas a compreensão geral dos fatores econômicos, físico-ambientais, sociais, culturais e político-institucionais que condicionam o processo de desenvolvimento sustentável do Município no âmbito do saneamento;

XIV – incentivar a reciclagem e/ou reaproveitamento dos resíduos sólidos;

XV – estabelecer diretrizes gerais que garantam a coerência e continuidade das ações relativas à utilização dos recursos naturais, à localização de atividades, à expansão urbana e à preservação, proteção e conservação do patrimônio cultural e natural;

XVI – promover a educação ambiental como instrumento para sustentação da política ambiental, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;

XVII – organizar um Grupo Gestor com atribuições de subsidiar a organização da Política Ambiental do Município e estruturar os mecanismos e instrumentos aptos ao seu gerenciamento, com o mesmo nível de representação institucional definido para os conselhos municipais.

**Art.41.** Para alcançar os objetivos relacionados e cumprir os fundamentos da sustentabilidade, a Administração Municipal deverá, no prazo de 18 (dezoito) meses:

I – elaborar o **Plano Municipal de Saneamento**, compreendendo os sistemas de água (produção, tratamento e distribuição) e de efluentes sanitários (coleta, transferência e tratamento);

II – compor um grupo gestor, *pro tempore*, integrado por membros representativos da Câmara Municipal, das associações de bairro, dos órgãos e entidades de classes, tendo como objetivos específicos:

a) estruturar o processo de elaboração do Plano Municipal de Saneamento;

b) recomendar a contratação, pelo governo municipal ou governo estadual, de técnicos ou empresas especialistas para o fim específico de elaborar a primeira versão do Plano Municipal de Saneamento;

c) acompanhar o processo de sua elaboração e proceder aos encaminhamentos de sua discussão junto à população, cuja oitivas e discussões (duas audiências plenárias, espaçadas em período de 30 dias) serão procedidos sob a tutela do Conselho da Cidade;

III – promover ampla divulgação, junto à população, dos objetivos e diretrizes do Plano Municipal de Saneamento, seus objetivos e metas.

**Art.42.** Constituem objetivos do Plano Municipal de Saneamento:

I – estruturação do Sistema Municipal de Saneamento;

II – definição e estabelecimento de objetivos, metas e diretrizes estratégicas à sua viabilização e operacionalização;

III – definição dos mecanismos de cobrança e valores respectivos;

IV – definição e estruturação do grupo comunitário gestor do Sistema Municipal de Saneamento, de conformidade com os princípios e fundamentos do Plano Diretor Participativo, contando com efetiva participação da comunidade em caráter consultivo, de forma similar à sua participação nos demais conselhos municipais;

V – definição, seleção e priorização das metas de obras e serviços para o período de 2014-2019.

**Parágrafo único.** Concluído o Plano Municipal de Saneamento será ele encaminhado para aprovação na Câmara Municipal com prazo máximo de quatro (4) meses para análise, manifestação e decisão em plenário, prazo contado a partir da data de seu protocolo.

**Art. 43.** Para a implantação das diretrizes de ação da Política Ambiental, e uma vez disponibilizados os planos municipais de Saneamento e de Drenagem Urbana, passam a ser suas referências:

I – Macrozoneamento;

II – Zoneamento de Usos e Ocupação do Solo;

III – Direito da Preempção;

IV – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

- V – Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA);
- VI – Transferência do Potencial Construtivo;
- VII – Operações Consorciadas;
- VIII – Permuta;
- IX – Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- X – Plano Plurianual;
- XI – Rubrica Orçamentária específica.

**Parágrafo único.** Salvo os cinco primeiros instrumentos, auto-aplicáveis, os demais instrumentos serão objeto de plano ou projeto complementar e/ou lei específica.

**Art. 44.** Integram o Patrimônio Ambiental de Cristiano Otoni os elementos naturais: ar, água, solo e subsolo, fauna, flora, assim como as amostras significativas dos ecossistemas originais locais indispensáveis à manutenção da biodiversidade ou à proteção das espécies ameaçadas de extinção, as manifestações fisionômicas que representam marcos referenciais da paisagem, que sejam de interesse proteger, preservar e conservar a fim de assegurar novas condições de equilíbrio urbano, essenciais à conservação da qualidade de vida.

§ 1º Competirá ao Grupo Gestor da Política Ambiental (PA) a definição das ações, estratégias e mecanismos de sustentação dos programas e projetos (PPs) aptos à efetivação dos objetivos da PA.

§ 2º O domínio das ações estratégicas, para o estabelecimento e realização de Metas, é municipal; a Gestão Regional é o foro de definição e condução de ações que visem o tratamento de ecossistemas regionais.

**Art. 45.** Para efeito de distinção e aplicação de indicadores, parâmetros e índices de usos e ocupação previstos nesta Lei, considera-se:

I – Topo de morro: a área delimitada a partir da curva de nível correspondente a  $\frac{3}{4}$  (três quartos) de sua altitude máxima, medida em relação ao plano horizontal definido por planície ou superfície de lençol d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota da depressão mais baixa ao seu redor;

II – Nascente ou olho d'água: o local onde se verifica o aparecimento de água por afloramento do lençol freático;

III – Talvegue: a linha de maior profundidade de um vale;

IV – Curso d'água: a massa líquida que cobre uma superfície, seguindo um curso ou formando um banhado, cuja corrente pode ser perene, intermitente ou periódica;

V – Faixas de proteção de águas superficiais: as faixas de terreno compreendendo o conjunto de flora, fauna, solo e subsolo, correspondentes a nascentes, talvegues, cursos d'água, dimensionadas de forma a garantir a manutenção do manancial hídrico;

VI – Árvore ou conjunto de árvores imunes ao corte: os exemplares botânicos que se destacam por sua raridade, beleza, localização, condição de porta-sementes, ameaçados de extinção ou de reconhecida utilidade à terra que revestem, os quais serão objeto de especificação e regulamentação.

**Art. 46.** A implementação da Política Ambiental dar-se-á através de:

I – conceituação, identificação e classificação dos espaços representativos do Patrimônio Ambiental, os quais deverão ter sua ocupação e utilização disciplinadas;

II – valorização do Patrimônio Ambiental como espaços diversificados na ocupação do território de Cristiano Otoni, constituindo elementos de fortalecimento das identidades cultural e natural;

III – caracterização do Patrimônio Ambiental como elemento significativo da valorização da paisagem e da estruturação dos espaços públicos;

IV – promoção de ações de saneamento, de monitoramento da poluição e de otimização do consumo energético;

V – aplicação de instrumentos urbanísticos e tributários com vistas ao estímulo à proteção do patrimônio natural.

## SEÇÃO II DAS AÇÕES ESTRATÉGICAS

**Art. 47.** Compõem a Estratégia da Política Ambiental:

I – **Programa de Proteção às Áreas Naturais**, que propõe desenvolver estudos para a identificação de espaços representativos de valor natural, com vistas a estabelecer usos sustentáveis, resguardando as características que lhe conferem peculiaridade e envolvendo a recuperação de áreas degradadas e a preservação de riscos ambientais;

II – **Programa de Implantação e Manutenção de Áreas Verdes Urbanas**, que envolve ações permanentes de implantação e manutenção de parques e praças, de manejo adequado da arborização nos passeios públicos e de criação de incentivos à arborização e ao ajardinamento em áreas privadas;

III – **Programa de Conservação de Energia**, que propõe ações com vistas à economia popular, suprir as demandas populares de energia com custos menores, para isso se prevalecendo da implantação de mecanismos de aquecimento solar de baixo custo para habitação popular; visa, ainda, menor agressão ao ambiente;

IV – **Programa de Gestão Ambiental**, que propõe a adoção de diretrizes gerais de atuação consolidadas a partir dos planos setoriais de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, gerenciamento de resíduos sólidos e de energia e do Plano de Proteção Ambiental, visando a estabelecer prioridades articuladas, qualificando soluções e reduzindo custos operacionais, desde que no domínio do poder municipal; compondo interesses que ultrapassem os limites municipais o foro de gestão é o Comitê de Bacia Hidrográfica;

V – **Programa de Prevenção e Controle da Poluição**, que propõe ações permanentes de monitoramento da qualidade do ar, da água, do solo e do espaço urbano, visando à prevenção, ao controle e à fiscalização das atividades potencialmente poluidoras, considerando as condições atmosférica, hídrica, do solo, sonora e visual e a degradação do meio ambiente.

## SEÇÃO III DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E DE INTERESSE AMBIENTAL

**Art. 48.** O Poder Público Municipal cumprirá no prazo de 2 (dois) anos, como metas prioritárias à preservação de áreas de interesse ambiental:

I – elaboração dos Projetos de Parques Lineares e do Observatório Socioambiental;

II – restringir, através de fiscalização eficiente, a ocupação em áreas inadequadas sob critérios ambiental, geológico e geomorfológico;

III – priorizar o florestamento de matas ciliares e a recuperação de áreas degradadas por processos erosivos;

IV – proceder à remediação de áreas afetadas por manejo inadequado do aterro sanitário.

**Parágrafo único.** A delimitação dos perímetros das áreas definidas como ZIAs, internas ao perímetro urbano, constantes no Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e das áreas urbanas afetadas por erosões progressivas deverá ser concluída no prazo de até 18 (dezoito) meses, contado a partir da data de promulgação da presente lei.

#### SEÇÃO IV DA PROTEÇÃO DOS MANANCIAIS

**Art. 49.** No que tange à proteção dos mananciais, o Poder Público Municipal deverá cumprir os seguintes objetivos e diretrizes de ação:

I – proceder a gestões junto aos órgãos estaduais e federais (Comitê de Bacia, EMATER, Ministério da Agricultura), visando a requalificação da atividade agrícola existente, minimizando os impactos ambientais e promovendo o equilíbrio ambiental entre a produção e proteção ambiental;

II – evitar a ampliação do perímetro urbano em áreas agricultáveis, em áreas estratégicas à recarga dos aquíferos e em áreas da sub-bacia vital ao seu abastecimento;

III – recuperar as áreas degradadas.

#### SEÇÃO V DA GESTÃO AMBIENTAL

**Art. 50.** São objetivos da Política de Gestão Ambiental do Município:

I – implantação de medidas preventivas para conservação das águas, do solo e da paisagem natural;

II – criação de rede socioambiental de monitoramento dos condicionantes ambientais e das restrições definidas nesta lei, através da implantação do Observatório Socioambiental e da capacitação dos técnicos municipais, membros do Conselho da Cidade e dos conselhos municipais e de segmentos da sociedade civil organizada;

III – o monitoramento dos efeitos indesejados das enchentes e erosões em eventos críticos;

IV – o monitoramento da realimentação dos aquíferos subterrâneos;

V – o cadastramento dos poços profundos existentes no município;

VI – o registro e cadastramento mensal dos episódios e ocorrências que impactam o meio ambiente: queimadas; disposição irregular de resíduos poluentes; cortes e aterros em áreas de APPs; obras e intervenções em estradas municipais (abrangendo todo o território municipal) sem a devida autorização municipal, represamento de águas correntes; acidentes com vazamentos de produtos poluentes e/ou danosos à saúde pública e ao meio ambiente;

VII – gestões junto às administrações de municípios vizinhos visando a integração dos planos, programas e projetos de proteção ambiental e de monitoramento dos recursos naturais, especialmente junto aos municípios limítrofes;

VIII – fiscalização e controle das atividades extrativistas desenvolvidas nas bacias hidrográficas do município;

IX – imediata intervenção no caso de eventuais acidentes na BR-040, trecho urbano de Cristiano Otoni, com risco de contaminação de água e solo.

**Art. 51.** São diretrizes de ação à implantação da Gestão Ambiental:

I – elaboração do **Plano Municipal de Gestão Ambiental** e seu regulamento, no prazo de até 18 (dezoito) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, visando o cumprimento dos objetivos fixados;

II – articulação entre os diversos departamentos da Prefeitura que trabalham com serviços e obras de infraestrutura visando menor impacto ambiental em suas atividades;

III – implantação de plano de arborização urbana;

IV – a fiscalização eficiente de todas as atividades que, sob atribuições e competências do poder municipal, possam impactar o meio ambiente, expressas no item III do artigo 47 desta lei;

V – controle das atividades desenvolvidas nas bacias hidrográficas do município, especialmente na zona rural, visando controle rigoroso do emprego de agrotóxicos;

VI – incentivo ao controle social na gestão ambiental;

VII – implantação de fiscalização eficiente e contínua.

### CAPÍTULO III DA POLÍTICA DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL

**Art. 52.** O Desenvolvimento Social estará pautado nas políticas de Educação, de Saúde, de Assistência Social, de Cultura, de Esportes e Lazer.

#### SEÇÃO I DA EDUCAÇÃO

**Art. 53.** Constituem objetivos deste Plano para garantir o acesso igualitário e universal ao Sistema de Educação, nos limites de competências e responsabilidades do Município:

I – a acessibilidade gratuita à escola, no nível infantil e fundamental, de todas as crianças, até os 14 anos de idade, residentes no município;

II – a qualidade do ensino em todos os níveis;

III – a erradicação do analfabetismo;

IV – a gestão democrática das políticas de Educação.

**Art. 54.** São diretrizes deste Plano para orientar a Política Municipal de Educação, conforme os objetivos enunciados:

I – garantir boas condições de uso dos prédios e instalações escolares, das áreas internas e externas;

II – disponibilizar salas adequadas aos portadores de necessidades especiais;

III – garantir vagas à plena demanda nos níveis de ensino infantil e fundamental;

IV – garantir transporte gratuito de todos os alunos moradores em áreas situadas além de 2 (dois) km das respectivas escolas;

V – valorização de conteúdos disciplinares voltados para o desenvolvimento da democracia e da cidadania;

VI – aperfeiçoar periodicamente os profissionais da educação, sensibilizando-os para a compreensão da realidade que os cerca;

VII – consolidar as instâncias políticas de participação popular voltadas a promover o exercício da gestão democrática do sistema de educação.

**Art. 55.** Constituem metas de curto prazo para a Educação:

I – adquirir veículo para o transporte escolar;

II – melhorar o IDEB do ensino até 4ª série na EM “Mons. Raul Coutinho” cujo desempenho em 2009 esteve abaixo da meta, e foi fixada em 5,4 para 2011, em 5,6 para 2013 e em 5,9 para 2015;

III – gestões junto à Secretaria Estadual da Educação para melhorar o desempenho da EE “Cel. Alcides Dutra”, no ensino até 8ª série, cujo índice do IDEB em 2009 foi de 2,9, abaixo da meta em 9%;

IV – construir uma unidade para o atendimento da demanda do nível de ensino infantil;

V – dotar as escolas de bibliotecas;

VI – introduzir a disciplina de educação ambiental na grade do ensino fundamental;

VII – consolidar um programa de atendimento especial aos alunos oriundos de famílias afetiva e emocionalmente instáveis e que sofrem distintas formas de violência física e moral;

VIII – consolidar o programa de alfabetização de adultos;

IX – disseminar programa de estímulo aos jovens da escola pública objetivando seu prosseguimento nos estudos, seja através do ingresso nas Universidades ou em Escolas Técnicas através dos atuais programas do governo federal que visam a democratização do acesso ao ensino superior;

X – fortalecer o Conselho Municipal de Educação através da capacitação periódica dos conselheiros;

XI – criar canais de comunicação entre o Conselho Municipal de Educação e a população.

## SEÇÃO II DA SAÚDE

**Art. 56.** Constituem objetivos que orientam as diretrizes deste Plano para garantir o acesso igualitário e universal ao sistema de saúde:

I – a consolidação do **Sistema Único de Saúde** no nível municipal;

II – a acessibilidade universal e gratuita de todos os cidadãos aos serviços de atenção básica à saúde, próprios ou contratados e conveniados com o SUS;

III – a qualidade da prestação dos serviços de saúde;

IV – a gestão democrática das políticas de saúde.

**Art. 57.** São diretrizes deste Plano para orientar a política de saúde, conforme os objetivos enunciados:

I – garantir boas condições de uso dos prédios destinados à prestação de serviços de saúde, das áreas internas e externas, bem como garantir acesso aos portadores de necessidades especiais;

II – articular a política municipal de saúde à política de saneamento ambiental;

III – articular a política municipal de saúde à política de educação e à política de assistência social;

IV – ampliar o número de atividades educativas que promovam a prevenção de doenças e a formação de hábitos saudáveis;

V – fortalecer os canais de participação e controle social sobre as políticas de saúde.

**Art. 58.** Constituem metas de curto prazo (2 anos) para o sistema de saúde:

I – implantar uma nova unidade do PSF na Vila Zille;

II – informatizar os serviços de saúde;

III – implantar instrumentos de avaliação permanente das políticas de saúde;

IV – criar um programa para a prevenção das DST, com ênfase na AIDS;

V – fortalecer os programas e atividades educativas que promovam a saúde preventiva e hábitos saudáveis;

VI – fortalecer os programas voltados para o enfrentamento dos agravos de saúde que apresentam maior incidência: hipertensão, diabetes e neoplasias;

VII – promover a capacitação dos profissionais da saúde;

VIII – capacitar os integrantes do Conselho Municipal da Saúde;

IX – fortalecer os canais de participação e controle social sobre as políticas de saúde.

### SEÇÃO III DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

**Art. 59.** Constituem objetivos que orientam as diretrizes deste Plano para garantir o acesso igualitário e universal à Assistência Social:

I – consolidar os fundamentos expressos na Lei Orgânica da Assistência Social, no Estatuto da Criança e do Adolescente e no Estatuto do Idoso;

II – assegurar assistência às famílias em situação de vulnerabilidade social;

III – garantir a gestão democrática das políticas de assistência social.

**Art. 60.** São metas de curto prazo (2 anos) para a política de assistência social:

I – criar um programa, em parceria com entidades públicas e privadas, orientado ao enfrentamento do problema do alcoolismo;

II – criar um programa, em parceria com entidades públicas e privadas, orientado ao enfrentamento do problema do uso de drogas entre jovens e adolescentes;

III – criar um programa de acompanhamento às vítimas da violência familiar;

IV – articular formas de ação conjunta com os setores da Educação e da Saúde, tendo em vista a realização de campanhas de conscientização sobre o uso abusivo de bebidas alcoólicas e outras drogas;

V – articular com entidades públicas e privadas, ações conjuntas de estímulo à formação de uma cultura local que valorize iniciativas voltadas para a construção da autonomia política e econômica do público assistido;

VI – estimular a criação de entidades e associações representativas dos interesses da população;

VII – fortalecer o Conselho Municipal da Assistência Social, estimulando a participação democrática e o controle social sobre as políticas de assistência;

VIII – capacitar os integrantes do Conselho Municipal da Assistência Social.

## SEÇÃO IV DA CULTURA

**Art. 61.** Constituem diretrizes deste Plano para a definição da política cultural:

I – a consolidação de uma Política Municipal de Cultura, articulada e integrada com as demais políticas e programas sociais, prestigiando hábitos e costumes locais, suas comemorações, seu patrimônio imaterial expresso nos seus eventos de raízes religiosa e folclórica;

II – a consolidação do programa de proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, cultural e artístico da cidade;

III – proteção dos cenários naturais pródigos, buscando viabilizá-la através de parcerias com a iniciativa privada de forma a se estabelecerem mecanismos de ação continuada associados aos programas de educação ambiental;

IV – a democratização do acesso da população à cultura.

**Art. 62.** Constitui meta de curto prazo (2 anos), proceder a gestões junto ao Ministério da Cultura, pleiteando ampliação da verba consignada ao Eixo Histórico de Cristiano Otoni, a fim de que seja possível a implantação de instalações voltadas para o desenvolvimento de atividades culturais, tais como arena ou anfiteatro ao ar livre, preferentemente no local onde atualmente se aloja o barracão ocupado pelo Setor de Obras.

§ 1º Para o delineamento de um projeto cultural consistente, abrigando o equipamento previsto no *caput*, o poder executivo municipal, através de seu órgão cultural, deverá proceder a um estudo de viabilidade de um Centro de Convivência Cultural, preferentemente ocupando espaço limítrofe ao Parque Linear do Rio Paraopeba, integrando os prédios da Prefeitura Municipal e da Câmara Municipal e os espaços vazios das quadras do entorno.

§ 2º O estudo sugerido justifica-se pela importância dos valores culturais de Cristiano Otoni e pela oportunidade de conferir-se à cidade um complexo cultural que enalteça o seu caráter urbano, face às condições favoráveis à disponibilização de espaço adequado ao objetivo.

### Subseção I Da Memória e do Patrimônio Cultural

**Art. 63.** A conservação da Memória, do Patrimônio Cultural e da Cultura do Município de Cristiano Otoni deve constituir objetivo contínuo e sua política, e respectivos programas e projetos, devem integrar-se à Política da Educação.

**Art. 64.** Os programas e projetos que animam a Política de Preservação da Memória e do Patrimônio Cultural devem afirmar a preservação e valorização dos marcos culturais dos diversos grupos sociais sobre o território, seja na sua manifestação mais simples, seja na mais complexa.

**Art. 65.** A Política de Preservação da Memória e do Patrimônio Cultural do Município é definida e pautada pelas seguintes diretrizes:

I – conservação, proteção e restauração dos bens culturais que referenciam a memória da ocupação do território: Estação Ferroviária, o Bairro de São Caetano e os espaços relacionados às comemorações do patrimônio imaterial: as festividades da Folia de Reis e outros eventos;

II – projeto de tombamento do Bairro São Caetano;

III – conservação e proteção do Patrimônio Natural, considerando ambiências que fundem a memória histórica da Estrada Real às suas paisagens mais atraentes e significativas: Cachoeira da Pedra, Cachoeira da Usina, Cachoeira do Balneário, Cachoeira dos Olhos D'água, Cachoeira do Paraíso, Capela Nossa Senhora da Guia, Capela Nossa Senhora da Conceição, Igreja de São Caetano, Matriz de Santo Antonio, trilhas diversas e vestígios da Estrada Real;

IV – proteção do patrimônio cultural por meio de inventários, registros documentais, vigilância, tombamento e outros instrumentos que possam preservar a memória da ocupação do Município;

V – desencadeamento de mecanismos para a compensação dos proprietários de imóveis protegidos por questões culturais – como a isenção do IPTU;

VI – elaboração de anteprojetos:

a) dos parques lineares;

b) requalificação urbana do centro histórico integrado pela antiga estação ferroviária, pela caixa d'água, a praça, o traçado antigo da ferrovia e entorno;

c) o Centro de Convivência Cultural;

d) o Observatório Socioambiental e outros espaços públicos que favoreçam o encontro, a vivência urbana e possibilitem a ampliação dos laços de identidade e afeto do cidadão com a cidade;

VII – valorização e apoio às principais festas do município, inserindo no calendário das atividades turísticas outras manifestações culturais locais e regionais;

VIII – desenvolvimento de políticas para integração das diversas localidades do município, possibilitando parcerias que visem o provimento de equipamentos de lazer e turísticos para recebimento de visitantes, estabelecendo roteiros turísticos temáticos que explorem, sustentavelmente, a história da região, as potencialidades naturais e os bens imateriais do município;

IX – implantação do CONCID – Conselho da Cidade e fortalecimento do Conselho dos Patrimônios Histórico e Ambiental.

**Art. 66.** O Poder Executivo deverá definir e elaborar, em prazo de até 12 (doze) meses, contado a partir da data de promulgação da presente lei, um Plano de Gestão Cultural e correspondentes atribuições que competem ao Conselho Municipal da Cultural assumir.

## SEÇÃO V DO ESPORTE E LAZER

**Art. 67.** Constituem diretrizes deste Plano para a definição da política do esporte e do lazer:

I – incentivar a prática do esporte articulado à educação socioambiental do indivíduo, de forma a assegurar-lhe fundamentos da cidadania;

II – estimular o uso, pela comunidade, das instalações e equipamentos esportivos das escolas públicas nos dias e horários em que não se desenvolvem atividades escolares;

III – estimular os processos de socialização do indivíduo;

IV – inclusão de exigência de área de domínio público para a prática esportiva nos projetos de loteamentos e conjuntos habitacionais;

V – desenvolver o projeto de escolinhas de esportes para o ensino de futebol, vôlei, xadrez etc.

**Art. 68.** Constitui meta de longo prazo (3 a 5 anos) para o esporte e lazer a implantação de quadras e praças de esportes no futuro Parque Ecológico, voltadas para o desenvolvimento de atividades esportivas, recreativas e de lazer.

## SEÇÃO VI DA SEGURANÇA

**Art. 69.** Constituem objetivos que orientam as diretrizes de política de segurança pública:

I – atuação complementar às competências e responsabilidades dos órgãos federais e estaduais de segurança;

II – atuação preventiva, visando a diminuição de riscos ao cidadão;

III – entendimento da segurança como atributo não apenas de garantia circunstancial, mas inerente à condição de cidadania; para tanto, o objetivo é desenvolver a prática educativa como regra de conduta;

IV – garantia da integridade do patrimônio público;

V – garantia da livre manifestação, apenas subordinada à segurança coletiva, à normalidade das funções urbanas, ao respeito aos valores éticos e culturais da população, sem conotação racista ou discriminatória de credo, cultura ou condição social;

VI – proteção prioritária às crianças, idosos e à mulher.

## CAPÍTULO IV DA POLÍTICA DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E DAS FINANÇAS PÚBLICAS

**Art. 70.** São objetivos gerais da política de desenvolvimento econômico:

I – promover o desenvolvimento econômico local, de forma social e ambientalmente sustentável;

II – aumentar a eficiência econômica do Município, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;

III – promover o desenvolvimento econômico, social e ambiental dos atrativos naturais e culturais do Município visando o incremento do turismo com base local, em parceria com o Ministério do Turismo e o Sistema S (SEBRAE, SENAC e SENAR);

IV – estimular parcerias com institutos de ensino e pesquisa visando a formulação de soluções tecnológica e ambientalmente adequadas às políticas de desenvolvimento socioeconômico;

V – promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem segmentos da população e se refletem no território, por meio de políticas públicas sustentáveis;

VI – criar mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão;

VII – associar o planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais municípios da microrregião de Conselheiro Lafaiete, contribuindo

para a gestão integrada; ressaltando-se, devido à localização junto ao eixo da BR-040, que a articulação regional deva se estender aos municípios até Juiz de Fora;

VIII – promover o incentivo à cultura da economia solidária através de iniciativas que visem projetos produtivos coletivos, cooperativas populares, redes de produção, comercialização e consumo, instituições financeiras voltadas para empreendimentos populares solidários, empresas recuperadas por trabalhadores em regime de autogestão, cooperativas de agricultura familiar, cooperativas de prestação de serviços, que possam se articular às parcerias promovidas através de programas federais vinculados ao Ministério do Trabalho e Emprego / Secretaria Nacional Economia Solidária;

IX – fomentar a mobilização das lideranças locais buscando alcançar maior participação da EMATER, do SENAC, do SENAI e do SENAR nos programas de desenvolvimento local;

X – conhecer a capacidade produtiva do capital social local, identificando talentos, habilidades e a criatividade que a comunidade apresenta visando à capacitação profissional dos trabalhadores locais;

XI – ampliar a base de qualificação profissional dos segmentos de escolaridade média;

XII – fortalecer o erário municipal, atualizando seus instrumentos;

XIII – promover a reforma administrativa otimizando os recursos aplicados no custeio;

XIV – incentivar a articulação, consorciação e gestão integrada com municípios da região, prioritariamente com os municípios limítrofes e da microrregião de Conselheiro Lafaiete.

## SEÇÃO I DIRETRIZES GERAIS

**Art. 71.** A política de promoção do desenvolvimento econômico no Município deve estar articulada ao desenvolvimento social e à proteção do meio ambiente, visando à redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida da população.

**Art. 72.** Para a consecução da política devem ser observadas as seguintes diretrizes gerais:

I – promover e estimular o desenvolvimento econômico local endógeno, associando-o aos interesses do desenvolvimento da microrregião de Conselheiro Lafaiete, particularmente para o setor primário;

II – estimular a participação do Município nas economias das cadeias produtivas da microrregião e da região metropolitana de Belo Horizonte;

III – aumentar e diversificar a produção agropecuária e do extrativismo visando revitalizar o setor primário em âmbito local;

IV – atrair novos setores produtivos para o Município, em consonância com a política de desenvolvimento regional;

V – atrair e incentivar a atividade industrial, com ênfase nas micro, pequenas e médias empresas;

VI – fortalecer as atividades comerciais, de qualquer porte e segmento, e os serviços de apoio à produção em geral;

VII – fortalecer o segmento do turismo, explorando economicamente o potencial histórico-cultural de seu patrimônio, as promoções da Estrada Real e, ainda, as atrações naturais que o Município ostenta;

VIII – incentivar a formação de redes de cooperação empresarial de micro e pequenas empresas, apoiando a organização institucional voltada às ações produtivas;

IX – estimular o associativismo e o empreendedorismo como alternativas para a geração de trabalho e renda;

X – desenvolver relações regionais e estaduais com associações e instituições multilaterais, bem como com organismos governamentais, no intuito de estabelecer parcerias e convênios de interesse da cidade, viabilizando financiamentos e programas de assistência técnica;

XI – criar um sistema de acompanhamento e avaliação das atividades produtivas;

XII – incentivar a articulação da economia local à regional;

XIII – proceder a gestões junto ao Governo do Estado, e, alternativamente, à municipalidade de Conselheiro Lafaiete, visando integrar Cristiano Otoni no circuito do ensino à distância como estratégia à formação educacional e profissional dos seus segmentos mais carentes.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal deverá elaborar, no prazo de até 18 (dezoito) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, o Plano Municipal de Desenvolvimento do Turismo para o município, preferentemente de forma articulada com municípios limítrofes visando a dimensão regional de sua extensão.

## SEÇÃO II DA QUALIFICAÇÃO DO CAPITAL HUMANO

**Art.73.** A política de qualificação da capital humano deve se pautar seguindo as diretrizes:

I – promover a capacitação da mão de obra municipal para atender as demandas da atividade econômica;

II – mapear, através de um inventário realizado pela Prefeitura, o capital humano local, reconhecendo na comunidade a experiência individual de produção, seus talentos e capacidade criativa a fim de estabelecer elementos para o planejamento da qualificação profissional;

III – desenvolver gestões visando a implantação de uma Escola Profissionalizante e de Formação de Negócios voltada para a capacitação dos produtores vinculados ao turismo, ao artesanato, às artes e à cultura;

IV – desenvolver gestões visando a instalação de um Pólo de Ensino à Distância vinculado ao Sistema Universidade Aberta do Brasil (MEC/Capes) voltado para cursos tecnológicos e profissionalizantes a fim de atender as demandas locais por formação profissional;

V – desenvolver gestões junto aos municípios vizinhos visando a constituição de um Fórum de Desenvolvimento, reunindo as lideranças locais, representações das entidades, órgãos estaduais e federais, empresários locais, com o propósito mais amplo de definir uma estratégia de recuperação econômica da microrregião;

VI – a diretriz expressa no inciso anterior deve associar objetivos complementares, que converjam a uma política regional para a gestão ambiental e, para isso, a capacitação de técnicos e agentes comunitários se apresenta indispensável.

## SEÇÃO III

## DA ORGANIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

**Art. 74.** A organização do capital social do Município deve seguir as seguintes diretrizes:

I – mapeamento das iniciativas que envolvem a comunidade, em eventos de caráter religioso, em festas típicas, em campanhas de ajuda e outras formas de atuação coletiva, inclusive profissionais;

II – constituir um grupo de articulação de lideranças locais, associações de bairro, representantes de comunidades identificadas com os costumes mais típicos, membros de organizações ou grupos que trabalham com turismo histórico, ecológico ou religioso etc., visando constituir um movimento mais consistente que agregue a orientação expressa neste Plano Diretor e se disponha a implementá-la;

III – gestões junto a órgãos federais e estaduais cujos programas visam o apoio e incentivo à economia solidária, à qualificação de grupos sociais (artesanato, cooperativas etc.) e afins;

IV – elaborar um programa de incentivo à formação de associações ou cooperativas de trabalho, a partir das iniciativas coletivas bem sucedidas;

V – gestões junto ao Sistema S visando apoio técnico à elaboração de um plano de incentivo e dinamização e apoio operacional à sua implementação.

## SEÇÃO IV DAS BASES PRODUTIVAS

**Art. 75.** O desenvolvimento das bases produtivas municipais deve seguir as seguintes diretrizes:

I – reconhecimento da estrutura produtiva informal, incentivando seu aproveitamento em pequenas empresas e propiciando-lhes assistências gerencial e contábil;

II – promoção de iniciativas de colaboração mútua com o SEBRAE, SENAI, SENAC, SENAR e EMATER, visando a estruturação de um sistema produtivo local em bases gerencial e operacional eficientes;

III – gestões junto aos municípios vizinhos (limítrofes: Conselheiro Lafaiete, Caranaíba, Carandaí, Casa Grande, Queluzito e Santana dos Montes) visando a elaboração de um plano regional de desenvolvimento tendo como objetivos o desenvolvimento e a transferência de tecnologias adequadas ao aperfeiçoamento da mão-de-obra industrial e à qualificação profissional;

IV – fortalecimento do programa de apoio a agricultura familiar no Município, articulando parcerias com o MDA (PRONAF), com o MDS e a EMATER;

V – gestões junto à SEMAD visando a implementação do Zoneamento Ecológico-Econômico, associado a programas afins como o de conservação de micro-bacias;

VI – desenvolvimento de programa de incentivos fiscais visando a instalação de empresas de logística, desde que com geração de empregos locais e, preferentemente, associando pequenas empresas locais;

VII – consolidação da gestão municipal da atividade turística providenciando: inventários de atratividades e bens de valor histórico-cultural, estruturação de roteiros para o desenvolvimento da atividade turística, sinalização de roteiros e ampla divulgação do programa;

VIII – os procedimentos previstos no inciso anterior devem evidenciar:

a) os equipamentos culturais importantes, dentre eles, a Estação Ferroviária, Casa da Dona Mulata;

b) os casarios relacionados à construção ferroviária da cidade, integrantes do “Eixo da Memória e da História de Cristiano Otoni”;

c) o resgate da memória cultural das famílias e lugares relacionados à Estação Ferroviária de Cristiano Otoni;

IX – transformar a “Casa da Dona Mulata” em Centro de Artes e Cultura a ser destinado como um espaço público de leitura e gastronomia, onde as associações artesanais possam se instalar e assim gerar emprego e renda.

## SEÇÃO V DAS ECONOMIAS DE AMPLITUDE REGIONAL

**Art. 76.** Dentro das competências do Município, caberá ao Executivo Municipal proceder a gestões junto às administrações dos municípios da microrregião de Conselheiro Lafaiete, objetivando a articulação política indispensável à definição e viabilização dos pleitos estratégicos ao desenvolvimento regional.

**Art. 77.** Constituem-se estratégias e/ou planos aptos ao desenvolvimento local/regional:

I – empenho determinante junto ao Governo da União e, especificamente junto ao DNIT, visando impedir que, no futuro, quando da duplicação da BR-040, sejam implantadas praças de pedágio nos trechos que ligam o município a Conselheiro Lafaiete, tendo em vista os fluxos dinâmicos e as distâncias curtas que lhes correspondem;

II – implementação do Zoneamento Ecológico-Econômico através de gestões, articuladas com os municípios da microrregião, junto à SEMAD – Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento do Governo de Minas Gerais;

III – desenvolvimento econômico, com ênfase no fomento ao turismo e na implantação de centros tecnológicos de apoio às cadeias produtivas mais dinâmicas;

IV – gestões junto às entidades que congregam ou representam o setor econômico visando parcerias para a implantação de centros logísticos empresariais;

V – articulação de programas e projetos de qualificação profissional, de fomento e incentivo à modernização empresarial, de empreendedorismo do pequeno capital visando sua integração às bases produtivas e de modernização dos aparelhos administrativos municipais.

**Art.78.** A implementação do Zoneamento Ecológico-Econômico proposta apóia-se em diretrizes expressas no estudo desenvolvido pela UFL – Universidade Federal de Lavras, em convênio com o SISEMA – Sistema Estadual de Meio Ambiente, visando a “identificação dos conflitos nos usos dos recursos naturais, apontando os cenários para a consolidação das potencialidades econômicas, o planejamento de ações para a recuperação de áreas degradadas e para a ocupação territorial integrada e ordenada, além de permitir a adoção de modelos de desenvolvimento sustentável no planejamento em projetos de infraestrutura”.

**Art. 79.** Dentre outros, constituem-se objetivos do Zoneamento Ecológico-Econômico:

I – recuperação dos tipos de solo aptos às práticas agrícolas;

II – reconhecimento das condições climáticas e hídricas que influenciam o plantio em cada Região Hidrográfica;

- III – o diagnóstico da situação de áreas florestais correspondentes às Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Reservas Legais das propriedades rurais, conforme estabelecido na Lei nº 4.771/1965 (Código Florestal), respectivamente nos seus arts. 2º e 16;
- IV – a localização de áreas de expansão industrial;
- V – as atividades extrativistas;
- VI – a rede urbana e sua expansão;
- VII – a rede de transportes;
- VIII – os ecossistemas e a biodiversidade;
- IX – as bacias hidrográficas.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal deverá proceder a gestões junto à SEMAD e a outros órgãos estaduais visando a definição de um plano de operacionalização das diretrizes do Zoneamento Ecológico-Econômico.

## SEÇÃO VI DAS FINANÇAS PÚBLICAS E DOS QUADROS DA ADMINISTRAÇÃO

**Art. 80.** São ações prioritárias ao crescimento das finanças municipais e ao desenvolvimento da estrutura administrativa:

- I – atualização da Planta Genérica de Valores dos imóveis urbanos;
- II – definição, em conjunto com o Conselho da Cidade, dos novos valores a serem adotados na base fiscal do IPTU;
- III – elaboração de lei específica de regulamentação do IPTU Progressivo no Tempo;
- IV – elaboração de lei específica de regulamentação dos valores de Outorga Onerosa;
- V – atualização dos cadastros físico e fiscal;
- VI – desenvolver gestões junto à União visando a implantação de programa de modernização e informatização de todos os setores da administração municipal, com especial atenção aos sistemas: fazendário e fiscal; de controle dos recursos humanos e materiais; de obras e serviços; do almoxarifado; dos cadastros físico e fiscal;
- VII – desenvolver gestões junto à União visando a inclusão do Município em programa de qualificação/especialização dos recursos humanos em níveis de direção, de chefia e de encarregado, para todos os setores, priorizando o fazendário, especificamente o contábil, cadastros e recursos humanos;
- VIII – revisão/atualização do Quadro de Carreira, visando o aperfeiçoamento dos recursos humanos da administração, a motivação do funcionalismo e a reciclagem dos recursos humanos no trato dos feitos públicos;
- IX – implantação de máquina fisco-arrecadora mais eficiente;
- X – recadastramento dos estabelecimentos de comércio e de serviços instalados no município;
- XI – majoração gradativa dos valores defasados de taxas e tarifas, na proporção de 20% (vinte por cento) do valor do acréscimo, a cada ano (prazo de 5 anos para a totalização da aplicação do acréscimo);
- XII – revisão e atualização dos valores do ISS, de forma gradual, na proporção de 20% (vinte por cento) do valor do acréscimo, a cada ano (prazo de 5 anos para a totalização da aplicação do acréscimo previsto);

XIII – atuar junto ao Cartório de Registro de Imóveis que serve Cristiano Otoni visando a pactuação de um termo de ajuste de conduta em procedimentos de registros de imóveis de forma compatível com o cadastro físico da Prefeitura e em valores de fato.

**Art. 81.** São ações prioritárias em termos da maior eficiência na arrecadação do ISS:

I – melhorar seus quadros de recursos humanos e técnicos para arrecadar, com efetividade razoável, um imposto que oferece expectativa de crescimento, dada a expansão da prestação de serviços nos últimos anos;

II – pleito de recursos financeiro e técnico, junto ao governo federal, para a implantação de programas informatizados em todo o campo das finanças públicas (tributação, arrecadação, cadastros etc.) concomitante ao mencionado programa de qualificação dos recursos humanos.

**Art. 82.** Adotar mecanismos de controle da atividade produtiva e a fiscalização do valor adicionado e promover a correção das Declarações do Movimento Econômico, visando a realidade fiscal e arrecadação compatível com o movimento econômico municipal.

## SEÇÃO VII DA GESTÃO PÚBLICA

**Art. 83.** A qualificação da gestão pública se dará mediante as seguintes diretrizes:

I – modernização, ampliação e qualificação dos serviços públicos, através da sua descentralização e da adoção de modelo e instrumentos de gestão que favoreçam os fluxos de comunicação horizontal entre departamentos e setores, entre população e gestores e entre as esferas pública e privada;

II – capacitação de servidores, gestores e líderes comunitários;

III – elaboração de projetos articulados às ações sociais de entidades privadas e órgãos vinculados às instâncias estaduais e federais;

IV – regulamentação e padronização dos manuais de prestação de serviços, previstas as avaliações de desempenho, envolvendo a comunidade;

V – estímulo às ações de Responsabilidade Social das empresas que proporcionem impactos sobre o Município;

VI – articulação com demais municípios da microrregião e entidades governamentais e privadas com atuação nos setores econômicos e sociais, visando à expansão e qualificação da economia local integrada à economia regional;

VII – ênfase à atuação junto aos Consórcios Intermunicipais, ao Comitê de Bacia Hidrográfica.

**Art.84.** O Poder Executivo Municipal, para a viabilização das diretrizes expressas no artigo anterior deverá elaborar, no prazo de 18 (dezoito) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, os projetos:

I – projeto de modernização administrativa, nele prevista a informatização de todos os expedientes de controle e divulgação;

II – manualização de todas as funções, atribuições e competências da alçada do funcionalismo;

III – plano de carreira do funcionalismo, privilegiando a formação, qualificação e aperfeiçoamento profissional, previstos os mecanismos de avaliação de desempenho que ponderem na escala de promoção;

IV – revisão e adoção de mecanismos e registros eletrônicos que racionalizem e agilizem os procedimentos e expedientes administrativos.

## CAPÍTULO V DA INFRAESTRUTURA

### SEÇÃO I DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

**Art. 85.** São objetivos da Política de Saneamento do Município para o Sistema de Abastecimento de Água:

I – universalização do atendimento a todos os núcleos urbanizados do Município;

II – gestão junto à concessionária para a definição de plano de metas visando: a racionalização do consumo; o monitoramento das perdas nos sistemas de produção e distribuição e o controle de qualidade que atenda, rigorosamente, aos requisitos técnicos estabelecidos na Lei Federal nº 11.445, de 05/01/2007, que regula a Política Nacional do Saneamento Básico;

III – definição e implantação de programa de monitoramento da qualidade da água;

IV – tarifação com critério social e mecanismos para controle do consumo: as tarifas relativas ao consumo da água deverão observar adequada correspondência com as características dos lotes servidos, com o nível de renda do consumidor, além da faixa de consumo propriamente dita;

V – ampliação das medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação da rede de abastecimento de água;

VI – proteção do manancial da cidade, formado pelos poços profundos junto às águas do Rio Paraopeba, na confluência com o Córrego Água Limpa, a par de controle eficaz da qualidade da água de abastecimento.

**Art. 86.** São diretrizes para a efetivação dos objetivos desta Política:

I – elaboração do Plano de Saneamento de Cristiano Otoni, em caráter prioritário, complementar ao presente Plano Diretor Participativo, com prazo de 18 (dezoito) meses para seu início, contados a partir da data de promulgação desta lei;

II – desenvolvimento de gestões junto a órgãos federais e estaduais a fim de cumprir as metas que lhe correspondem e fixadas no Plano Nacional de Saneamento, Lei Federal nº 11.445, de 2007 e na Resolução Recomendada nº 33, de 01/03/2007 do CONCIDADES, sendo que o prazo máximo para início das obras estruturais previstas para o conjunto das metas de água é de 1 (um) ano contado a partir da finalização do Plano de Saneamento;

III – cadastramento das unidades de consumo;

IV – controle técnico apurado da rede de equipamentos de registro de consumo (hidrômetros); visando evitar desperdícios de água e não prejudicar a economia popular através de má operacionalização na manutenção de redes, observando que constantes reparos em redes, além de comprometer a qualidade da água servida após as interrupções, podem confundir os mecanismos domiciliares de registro de consumo;

V – periódicas campanhas de educação ambiental para a população, visando a disciplina coletiva na racionalização do consumo, redução dos desperdícios, proibição de uso da água potável para lavagem de passeios e veículos na rua etc.

## SEÇÃO II DO SISTEMA URBANO DE COLETA, TRANSFERÊNCIA E TRATAMENTO DE EFLUENTES SANITÁRIOS

**Art. 87.** São objetivos para o Sistema de Esgotamento Sanitário em Cristiano Ottoni:

I – implantação do sistema de coleta e transferência de esgotos de modo a atender integralmente a população local, priorizando as áreas mais adensadas e as áreas especiais gravadas pelo instrumento ZEIS 2;

II – proibição de lançamento de águas pluviais na rede de efluentes sanitários;

III – proibição de lançamento de esgotos sanitários diretamente nos cursos d'água;

IV – construção da Estação de Tratamento de Esgotos Sanitários;

V – obrigatoriedade, a partir da data de promulgação desta lei, de tratamento primário de esgotos sanitários para todo empreendimento de habitações coletivas, acima de 30 unidades, também de complexos industriais e comerciais e em parcelamentos ou loteamentos, acima de 50 lotes, observando que os efluentes finais desse tratamento deverão ser clorados em dosagem controlada a fim de evitar-se a formação de compostos organoclorados no despejo final.

**Parágrafo único.** Todos os empreendimentos compreendidos no item V do *caput* deverão apresentar, em anexo ao projeto arquitetônico de sua execução, projeto técnico específico do sistema de captação e tratamento primário dos efluentes sanitários correspondentes e memória técnica de sua operacionalização.

**Art. 88.** Esgotos sanitários de unidades de saúde que envolvam procedimentos cirúrgicos e/ou procedimentos de tratamento de doenças infecto-contagiosas deverão ser tratados de conformidade com as exigências médico-sanitárias pertinentes.

**Parágrafo único.** Obrigam-se ao cumprimento da exigência do *caput* as unidades já existentes e as que vierem a ser projetadas, observando que para as unidades de saúde já existentes e enquadradas nesta disposição fica estabelecido o prazo de 1 (um) ano contado a partir da data de promulgação da presente lei.

**Art. 89.** Constituem-se diretrizes ao cumprimento dos objetivos previstos:

I – elaboração do Plano de Saneamento Básico do Município no prazo máximo de 18 (dezoito) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, nele sendo prevista a construção da Estação de Tratamento de Efluentes Sanitários;

II – o prazo máximo para início das obras estruturais previstas para o conjunto das obras do sistema de esgotos sanitários é de 1 (um) ano contado a partir da finalização do Plano de Saneamento;

III – gestões junto à COPASA, empresa concessionária dos serviços de água, pleiteando a viabilização da construção da Estação de Tratamento dos Esgotos Sanitários.

## SEÇÃO III

## DO SISTEMA URBANO DE DRENAGEM

**Art. 90.** São objetivos do Sistema Urbano de Drenagem de Águas Pluviais:

- I – eliminação dos pontos de alagamento nas partes baixas do Bairro Pinheiros;
- II – implantação de medidas preventivas junto às áreas não urbanizadas ou para novos empreendimentos;
- III – minimização dos efeitos indesejados das enchentes e erosões e de assoreamento de bueiros em eventos críticos.

**Art. 91.** Constituem-se diretrizes à efetivação dos objetivos previstos no artigo anterior:

- I – realização do mapeamento dos pontos críticos da cidade, com cadastramento das áreas sujeitas ao transbordamento de águas, especialmente às margens do Rio Paraopeba;
- II – construção de lagoa de contenção nas proximidades da Vila Zille, a fim de regular as vazões de contribuição do Rio Paraopeba, em eventos críticos;
- III – implantação dos parques lineares do Rio Paraopeba e do Córrego Água Limpa, com área de extravasamento, desta forma complementando o sistema regulatório e de controle de vazão em eventos críticos;
- IV – adoção de dispositivos de drenagem ao longo das estradas municipais e nas vilas rurais e de rede específica (alternativamente calha a céu aberto, sarjetões, tubulação e bueiros) para a área urbana;
- V – elaboração do **Plano Municipal de Drenagem** no prazo de 2 (dois) anos, prazo contado a partir da data de promulgação da presente lei; no período que antecede a presente exigência, providenciar os levantamentos de campo indispensáveis à realização do Plano;
- VI – imediata adoção de restrições a construções em APPs (Áreas de Proteção Permanente), com rigorosa fiscalização por parte da Administração Municipal;
- VII – imediata adoção da obrigatoriedade, às novas construções, de reserva de 5% da área do lote ou da gleba, como área livre para infiltração de águas pluviais;
- VIII – eliminação de todas as conexões de esgotos à rede de drenagem.

## SEÇÃO IV

### DO SISTEMA URBANO DE COLETA E DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

**Art. 92.** São objetivos do Sistema de Coleta, Destinação e Tratamento de Resíduos Sólidos:

- I – ampliação da oferta do sistema de coleta de lixo e racionalização dos seus roteiros, de modo a reduzir o impacto causado sobre o meio ambiente;
- II – implantação progressiva do sistema de coleta seletiva e seu tratamento no destino final;
- III – manutenção do sistema de disposição de resíduos sólidos, de caráter empresarial e abrangendo municípios vizinhos, vinculado a um rigoroso controle ambiental;
- IV – campanha de informação, conscientização e mobilização da população – através da Educação Ambiental – quanto à necessidade dela reduzir a produção do lixo, evitar a disposição de lixo em áreas e locais impróprios e respeitar os rios, cursos d’água de forma geral, de maneira a não poluí-los nem obstruir seus leitos;
- V – obrigação aos estabelecimentos industriais de destinarem os resíduos de seus processos produtivos a locais adequados e de forma adequada;

VI – gestão diferenciada dos resíduos domiciliares, de serviços de saúde, industriais e da poda e manutenção de áreas verdes.

**Art. 93.** São diretrizes de ação à consolidação do Sistema de Coleta, Destinação e Tratamento de Resíduos Sólidos:

I – normatização da obrigação aos estabelecimentos industriais da destinação dos resíduos de seus processos produtivos;

II – definição e adoção, no prazo de 6 (seis) meses contados a partir da data de promulgação da presente lei, do Programa de Coleta Seletiva, prevendo os destinos dos diversos tipos de resíduos reciclados.

## SEÇÃO V DA ENERGIA ELÉTRICA E DA ILUMINAÇÃO PÚBLICA

**Art. 94.** São objetivos e diretrizes de ação para garantir o direito à energia elétrica e à iluminação pública:

I – estender a todos os logradouros públicos o serviço de iluminação pública, contribuindo para a melhoria da segurança pública;

II – desenvolver gestões, junto à concessionária de energia elétrica, para a implantação de programas que visem à racionalização e a otimização do consumo nos equipamentos e logradouros públicos;

III – desenvolver práticas e técnicas sustentáveis de modo a reduzir o consumo de energia elétrica em todos os edifícios públicos do Município;

IV – restringir a implantação de torres e redes de transmissão quando potencialmente interferirem na paisagem natural explorada por atividade de turismo natural e contemplativo;

V – prover o interesse socioeconômico dos segmentos de baixa renda através da implantação de dispositivos de aquecimento por energia solar em suas habitações.

## SEÇÃO VI DAS COMUNICAÇÕES

**Art. 95.** São objetivos e diretrizes de ação para o setor de comunicações:

I – impedir que torres de telecomunicações sejam instaladas em áreas domiciliares, observando a distância mínima de 100 m (cem metros) da residência mais próxima, de maneira a adequá-las à norma de segurança;

II – desenvolver gestões junto às empresas de instalação de telefonia celular e de internet com banda larga para o atendimento e cobertura em todo o Município.

## SEÇÃO VII DAS ÁREAS VERDES

**Art. 96.** Para o manejo da vegetação e das áreas verdes o Poder Público Municipal deverá:

I – criar o programa de arborização nos núcleos urbanizados;

II – criar campanha permanente de incentivo a arborização urbana de modo a promover o plantio e/ou transplante de espécies arbóreas contribuindo com a melhoria da paisagem e da ambiência urbana;

III – proceder a gestões para criar programas de parceria com a iniciativa privada de modo a viabilizar a manutenção dos espaços verdes, praças e a ampliação do projeto de arborização;

IV – proceder a gestões visando a captação de recursos mediante convênios com outras esferas de governo e outros municípios da região, bem como formar parcerias com entidades governamentais e não governamentais;

V – desenvolver gestões visando a implantação dos parques lineares do Rio Paraopeba e do Córrego Água Limpa.

**Art. 97.** No curto prazo, de 12 (doze) meses, o Poder Executivo Municipal elaborará Plano de Arborização Urbana e Áreas Verdes de modo a:

I – cadastrar os logradouros públicos passíveis de implantação de espécies vegetais;

II – selecionar as espécies adequadas, priorizando as oriundas da vegetação nativa;

III – promover o plantio de espécies arbóreas de modo a contribuir para a melhoria da qualidade ambiental;

IV – estruturar o Viveiro Municipal;

V – buscar a recuperação de matas ciliares de rios e córregos.

**Art. 98.** No médio prazo, de 24 (vinte e quatro) meses, o Poder Executivo Municipal elaborará Plano de Implantação dos parques lineares do Rio Paraopeba e do Córrego Água Limpa, visando:

I – o controle da ocupação lindeira, evitando usos não conformes;

II – a implantação de dispositivos para prática de esportes e lazer;

III – a interligação de novas opções viárias, com implantação obrigatória de ciclovia e pista para caminhada;

IV – a implantação de equipamentos para atividades culturais e artísticas;

V – a recuperação de matas ciliares.

## CAPÍTULO VI DA MOBILIDADE URBANA

### SEÇÃO I CONCEITOS E OBJETIVOS

**Art. 99.** A Mobilidade Urbana é um setor da engenharia urbana que trata da circulação sob todos os aspectos:

I – prioritariamente, da segurança do pedestre;

II – das condições técnicas do sistema viário (hierarquização, adequação dos gabaritos aos fluxos, pavimentos de rolagem e passeios);

III – da organização e disciplina do trânsito;

IV – da segurança e qualidade do transporte público de passageiros e de cargas;

V – do sistema de sinalização

VI – da regulamentação das áreas de estacionamento em vias públicas.

**Parágrafo único.** Para cumprir suas funções, adota o planejamento integrado como processo, integrando-se aos setores de Planejamento Urbano e de Obras, no trato das funções que envolvem componentes estruturais, de segurança da circulação e de educação para o trânsito.

**Art. 100.** Tem como objetivos gerais e princípios:

I – assegurar o direito universal de ir e vir, garantindo acessibilidade aos locais de emprego, de serviços e aos equipamentos públicos priorizando pedestres, ciclistas, idosos, crianças e pessoas com restrição à mobilidade, permanentes ou temporárias;

II – garantir condições de segurança em todas as funções e atividades que planeja e opera, priorizando a segurança do pedestre;

III – participar do processo do planejamento integrado, em harmonia com os setores do planejamento urbano e de obras;

IV – reduzir a necessidade de deslocamentos;

V – adotar a Educação como vetor de construção da cidadania no trânsito;

VI – dispensar trato especial à organização do tráfego nas cercanias de escolas, postos de saúde e estabelecimentos especiais (casa da criança, centros de referência de idosos e outros);

VII – conferir atenção prioritária ao transporte de crianças e de pessoas com restrições (permanentes ou temporárias) à mobilidade;

VIII – associar os fundamentos ecológicos nos projetos de passeios, de caminhos verdes, de ciclovias e de espaços de convívio;

IX – assegurar o controle social, através da ampla participação popular e da sociedade no planejamento, gerenciamento e investimento na mobilidade;

**Art. 101.** São seus objetivos específicos:

I – requalificar a circulação na área central;

II – articular os bairros e distritos distantes do centro;

III – melhorar a segurança nas áreas lindeiras à BR-040;

IV – implantar melhorias no sistema de sinalização do trânsito na cidade;

V – qualificar servidores do Departamento de Obras para as funções correspondentes à Mobilidade Urbana;

VI – analisar a viabilidade econômica de implantação do serviço de transporte coletivo no Município;

VII – participar das discussões e decisões que envolvam seleção de locais (permanentes ou temporários) para a realização de eventos, concentrações, feiras e similares;

VIII – assegurar a participação popular nas decisões referentes aos objetivos acima relacionados.

§ 1º Planos, projetos e programas que envolvam os itens relacionados no *caput*, com exceção do item V (atribuição administrativa), serão objeto de análise e parecer do Conselho da Cidade.

§ 2º O poder público terá o prazo de 2 (dois) anos para encaminhar procedimentos que efetivem os objetivos gerais e específicos.

## SEÇÃO II

## DO SISTEMA VIÁRIO

**Art. 102.** Especificamente quanto ao Sistema Viário, o Poder Executivo Municipal implantará, no prazo de até 4 (quatro) anos as adequações de modo a:

- I – viabilizar a integração entre os diferentes setores da cidade;
- II – organizar a sinalização de regulamentação e advertência, bem como promover a uniformização das lombadas;
- III – promover a melhoria das condições de manutenção das estradas;
- IV – implantar Caminho Verde entre o Bairro Pinheiros e a Cachoeira da Usina, passando pelo local do futuro Observatório Socioambiental;
- V – ciclovias/ciclofaixas ao longo dos parques lineares propostos e nas novas vias e, quando viáveis, nas vias coletoras;
- VI – adequar o espaço para implantação de arborização, alargamento dos passeios, revisão dos gabaritos viários e raios de curvaturas condizentes ao uso da via;
- VII – proceder à gestão junto ao DNIT visando melhorias de acesso à cidade, com a BR-040, entre o Bairro Pinheiros e o Centro da Cidade.

**Art. 103.** Considera-se, para efeito desta Lei, a seguinte hierarquização e classificação do sistema viário:

- I – Via Arterial – via que interliga e possibilita o fluxo entre os vários bairros, regiões da cidade e outros municípios;
- II – Via Coletora – via que possibilita o fluxo dentro do distrito ou bairro coletando o tráfego da via arterial e distribuindo para a via local;
- III – Via Local – via de tráfego de capilaridade restrita que se destina ao acesso;
- IV – Viela – via de circulação prioritariamente de pedestres, incluindo escadarias de acesso;
- V – Caminho Verde – via de circulação entre distritos e lugares aprazíveis que se destinam a prática de turismo contemplativo e esportes, propiciando uma interação com a paisagem, sem descaracterizá-la e sem induzir ocupação e desenvolvimento desarmônico.

§ 1º Consideram-se como vias coletoras: Rua Vicente de Paula Vieira, Rua Asdrúbal Baêta, Rua Nossa Senhora da Guia, Rua Manoel Domingos Baeta e Rua Joaquim Ribeiro de Castro.

§ 2º As demais ruas são consideradas vias locais.

### Subseção I Dos Gabaritos Viários

**Art. 104.** As novas vias de função coletora deverão ter gabarito mínimo de 15,00 m (quinze metros) de maneira a assegurar leito carroçável de, no mínimo, 9,00 m (nove metros) e o restante destinado a calçadas e, eventualmente, à ampliação do leito se demonstrar-se indispensável ao fluxo viário.

§ 1º As calçadas são constituídas por passeios, que são faixas destinadas aos deslocamentos de pedestres, e faixa de serviços destinada à colocação de postes, placas, lixeiras etc.

§ 2º Os passeios deverão apresentar piso uniforme, contínuo e sem degraus.

§ 3º Eventuais desníveis entre a calçada e o acesso às construções lindeiras deverão ser vencidos no interior da propriedade, sendo terminantemente proibido efetuar rampas na faixa de domínio da calçada.

§ 4º As calçadas terão largura mínima de 2,00 m (dois metros), em qualquer circunstância, mesmo admitida a eventualidade de ampliação do leito carroçável, reservando-se a faixa de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para passeio e o restante para faixa de serviço.

§ 5º Recuos frontais das construções deverão ser de 5,00 m (cinco metros), de forma a garantir o estacionamento dentro do lote.

§ 6º A critério do CONCID – Conselho da Cidade e conforme projeto específico, uma nova via coletora que venha a ser implantada e com sentido único no fluxo viário, poderá admitir ciclofaixa com largura mínima de 1,50 m (um metro e meio).

**Art. 105.** As novas vias de função local deverão ter gabarito mínimo de 12,00 m (doze metros) de maneira a assegurar leito carroçável de, no mínimo, 7,00 m (sete metros) e o restante destinado a calçadas e, eventualmente, à ampliação do leito se demonstrar-se indispensável ao fluxo viário.

§ 1º As calçadas são constituídas por passeios, que são faixas destinadas aos deslocamentos de pedestres, e faixa de serviços destinada à colocação de postes, placas, lixeiras etc.

§ 2º Os passeios deverão apresentar piso uniforme, contínuo e sem degraus.

§ 3º Eventuais desníveis entre a calçada e o acesso às construções lindeiras deverão ser vencidos no interior da propriedade, sendo terminantemente proibido efetuar rampas na faixa de domínio da calçada.

§ 4º As calçadas terão largura mínima de 2,00 m, em qualquer circunstância, mesmo admitida a eventualidade de ampliação do leito carroçável, reservando-se a faixa de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para passeio e o restante para faixa de serviço.

§ 5º Recuos frontais das construções deverão ser de 4,00m (quatro metros), de forma a garantir o estacionamento dentro do lote.

**Art. 106.** Os caminhos verdes deverão ter piso drenante, e gabarito de 7,00 m (sete metros) de leito carroçável, 3,00 m (três metros) de faixas laterais para o tráfego de pedestres e bicicletas (no mínimo em uma das laterais).

**Art. 107.** Para as novas vielas deverão ser adotados dimensões mínimas de 4,00 m (quatro metros) com iluminação, piso drenante e uniforme.

**Art. 108.** As novas vias deverão, sempre que possível, adotar piso drenante, tais como pisos intertravados, concreto poroso, ou demais materiais com as mesmas características.

### SEÇÃO III DOS TRANSPORTES

**Art. 109.** O poder público municipal estabelecerá, no médio prazo, medidas para implantação de linha de transporte público municipal.

**Art. 110.** O aprimoramento de que trata o artigo anterior consiste em:

- I – viabilizar a integração entre todos os núcleos do Município;
- II – uma política tarifária justa e com mediação social;
- III – garantir o controle da frequência;
- IV – universalização do uso com adaptação de veículos para portadores de necessidades especiais;
- V – dotar os logradouros públicos dos equipamentos necessários ao conforto dos usuários, tais como pontos de ônibus cobertos com bancos, iluminação e lixeiras.
- VI – realizar licitação pública para renovação dos serviços, com os parâmetros estabelecidos no *caput* deste artigo.

**Art. 111.** O poder público municipal dotará a Defesa Civil de condições técnicas adequadas às intervenções de emergência que eventualmente venham a ocorrer por conta de acidentes com cargas perigosas na BR-040.

**Parágrafo único.** O aprimoramento de que trata o *caput* consiste em:

- I – monitorar o transporte de produtos perigosos no trecho da BR-040 dentro de seus limites territoriais;
- II – capacitar os agentes públicos da Defesa Civil, bem como voluntários da população, para curso de formação voltado para identificação e tratamentos das cargas perigosas;
- III – estabelecer rotas alternativas em casos de acidentes na BR-040, com o apoio do DNIT;
- IV – dotar-se de equipamentos adequados aos cuidados que eventuais acidentes possam requerer e possíveis de ser remediados na esfera local municipal;
- V – manter convênio com a Defesa Civil do Estado e das prefeituras vizinhas;
- VI – estabelecer Plano Emergencial para caso de acidentes.

**Art. 112.** O poder público municipal estabelecerá medidas para implantação, no médio prazo, de um Sistema de Ciclovias/Ciclofaixas dotado de segurança.

**Parágrafo único.** Os objetivos do Sistema consistem em:

- I – viabilizar a utilização da bicicleta em todos os bairros do Município;
- II – adequar os espaços para circulação e parada das bicicletas;

III – prever ciclovias e/ou ciclofaixas nos novos projetos viários.

**Art. 113.** O Poder Público Municipal procederá a gestão junto à MRS, empresa concessionária, para implantação de equipamentos de segurança na travessia da estrada de ferro junto à estrada municipal próximo à localidade Água Limpa e na estrada de acesso ao Município de Santana dos Montes.

**Art. 114.** Outras medidas de segurança deverão ser pleiteadas junto aos órgãos responsáveis pelo tráfego rodo-ferroviário: DNIT, MRS, Secretaria dos Transportes do Estado de Minas Gerais, em conjunto com os municípios limítrofes à BR-040 e atravessados por linha férrea.

## TÍTULO IV DA QUALIFICAÇÃO E ORDENAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

### CAPÍTULO I CONCEITOS E DIRETRIZES GERAIS

**Art. 115.** O Plano Diretor Participativo de Cristiano Otoni trata das dimensões espacial e socioambiental em suas diretrizes de ordenamento territorial, de gestão e de desenvolvimento urbano, através do **Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo**, do **Macrozoneamento**, das Áreas de Intervenção, dos Projetos Estratégicos e dos Instrumentos Urbanísticos, Jurídicos e Administrativos tendo como referências:

- I – a Cidade Justa como inspiração;
- II – as sustentabilidades social, ambiental e econômica como atributos básicos do modelo de desenvolvimento que se pretende construir
- III – uma efetiva participação social na gestão democrática da cidade como exercício prioritário de legitimação das políticas públicas.

**Parágrafo único.** O conjunto das diretrizes e metas estabelecidas neste processo, a que o *caput* alude, resulta na definição do **padrão de desenvolvimento urbano** que se pretende como adequado a Cristiano Otoni, apto, enquanto instrumento da Administração Pública, ao equacionamento dos problemas do município e encaminhamento de soluções, de forma compatível com os conceitos, fundamentos e determinantes legais expostos.

**Art. 116.** O padrão de desenvolvimento urbano assim definido, visando a superação das carências do município, o equacionamento de seus problemas e o encaminhamento de soluções, reconhece como ditames:

- I – a urbanização das áreas carentes;
- II – a regularização fundiária;
- III – o atendimento à demanda da habitação para as classes de baixa renda;
- IV – a acessibilidade universal aos bens e serviços públicos, de qualidade;
- V – o adensamento de áreas urbanizadas de ocupação rarefeita;
- VI – a otimização da infraestrutura instalada;
- VII – a articulação entre bairros e entre estes e o centro;
- VIII – a recuperação de áreas ambientalmente degradadas;

- IX – a proteção dos mananciais, dos recursos naturais e do potencial turístico da cidade;
- X – os usos e ocupação compatíveis e regulados pelo direito de vizinhança;
- XI – a prevalência do interesse coletivo e das funções sociais na base das decisões políticas;
- XII – a simplificação do zoneamento, a fim de evitar excessiva especialização de áreas, operando de maneira simples e objetiva e levando em conta a aplicação da função social da propriedade, a compatibilização dos usos conflitantes e a ambiência urbana;
- XIII – a adoção de modelo tributário que se demonstre compatível com os objetivos expressos neste Plano e com a realidade socioeconômica local;
- XIV – a valorização cultural da cidade, particularmente do Eixo Histórico e do Bairro São Caetano;
- XV – a participação social no processo decisório dos feitos públicos de interesse coletivo;
- XVI – a qualificação e aperfeiçoamento dos quadros e recursos administrativos encarregados de conduzir as políticas públicas, seus planos, programas e projetos;
- XVII – o cumprimento solidário e responsável da comunidade frente aos requisitos indispensáveis ao atendimento de custeio às suas demandas de bens e serviços, através de tributos justos e compatíveis com a capacidade financeira dos diversos extratos sociais.

**Art. 117.** Usos e atividades desenvolvidos no território de Cristiano Otoni deverão observar e atender aos requisitos de segurança e de qualidade dos espaços habitado e coletivo, de forma a evitar:

- I – incômodo à vizinhança;
- II – interferência prejudicial à fluência e segurança da mobilidade;
- III – impactos negativos no meio ambiente.

§ 1º Considera-se incômodo o distúrbio provocado por atividade em desacordo com a norma de uso estabelecida para a zona na qual se desenvolve, causando desconforto ou perturbação à vizinhança, seja através de ruídos, de emanações de gases, vapores ou odores e de fluxos de veículos, objetos e mercadorias, incompatíveis com as características ambientais e de vivência social do meio.

§ 2º Nas zonas residenciais e áreas de abrangência de 500 m (quinhentos metros) do local onde estejam instalados estabelecimentos de educação, de saúde e afins, para fins de qualificação do incômodo, prevalece a natureza da atividade que o gere, independentemente dos níveis de sua frequência ou amplitude.

§ 3º Para as demais zonas, a análise dos usos geradores de incomodidade será feita pelo órgão municipal competente e respectivo conselho.

§ 4º Instalação de estabelecimentos e/ou implantação de atividades industrial e/ou de serviços, que impliquem em produção de ruídos ou emanações de gases e vapores ou geração de resíduos e/ou, ainda, fluxo intenso de veículos, somente poderão ser autorizados pelo município se o indispensável e correspondente Estudo de Impacto de Vizinhança for aprovado.

**Art.118.** São parâmetros de ordenação territorial para o município de Cristiano Otoni:  
I – Taxa de Ocupação;

- II – Coeficientes de Aproveitamento;
- III – Lote mínimo (unidade mínima de parcelamento de glebas);
- IV – Recuos;
- V – Gabaritos de altura em relação à cota do nível da calçada correspondente;
- VI – Definição de concessão de outorga onerosa ou desonerada.

**Art. 119.** O parcelamento do solo no Município de Cristiano Otoni obedecerá, até a aprovação da lei de usos, ocupação e parcelamento do solo, as legislações federal, estadual e municipal vigentes, salvo nos casos explicitados por esta lei.

## SEÇÃO I DOS EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTO

**Art. 120.** Empreendimentos potencialmente geradores de impacto são aqueles – residenciais ou não residenciais – cuja implantação possa causar alterações de qualidade do *habitat* ou do meio ambiente e/ou das condições de convivência social, na zona ou área que pretendem se instalar ou que se demonstrem incompatíveis com a infraestrutura instalada (redes públicas e sistema viário).

**Art. 121.** São considerados, de forma geral, empreendimentos de impacto, independentemente da área do terreno, área construída, número de empregados etc.:

- I – atividades industriais;
- II – *shopping centers*;
- III – centrais/terminais de cargas, de abastecimento e/ou de distribuição;
- IV – terminais de transporte (rodoviário e ferroviário);
- V – estações de tratamento;
- VI – templos religiosos com área de construção acima de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- VII – cemitérios;
- VIII – presídios;
- IX – hospitais;
- X – postos de serviços, com venda de combustíveis;
- XI – postos de serviços, sem venda de combustíveis, que empreguem produtos químicos tóxicos, inflamáveis, perigosos ou nocivos à saúde;
- XII – depósitos de gás liquefeito;
- XIII – torres de retransmissão de telefonia e de dados, estações de rádio-base;
- XIV – supermercados e hipermercados;
- XV – boates, casas de diversão noturnas, casas de *show* e eventos e similares;
- XVI – estádios e ginásios de esportes;
- XVII – funilarias e borracharias;
- XVIII – madeireiras, serrarias, carpintarias, marmorarias;
- XIX – depósitos de materiais de construção;
- XX – centros de exposições;
- XXI – conjuntos habitacionais acima de 50 unidades;
- XXII – produção de espécies que envolvam compostagem de resíduos orgânicos;
- XXIII – estabelecimentos que empregam produtos que exalem mau odor.

**Parágrafo único.** Os empreendimentos de impacto relacionados no *caput* para serem aprovados deverão, além de atender às normas e prescrições estabelecidas para as respectivas zonas:

I – apresentar o **Estudo de Impacto de Vizinhança**, no qual constem todos os dados pertinentes às atividades que seu funcionamento implique (área do terreno, área de construção, características do (s) edifícios e anexos, área de estacionamento etc.);

II – especificar os processos adotados e produtos utilizados, ou estocados, quando for o caso;

III – descrever o tratamento primário de esgotos sanitários para conjuntos habitacionais com mais de 50 (cinquenta) unidades;

IV – tipos e fluxos de veículos pertinentes às atividades;

V – números de pessoas que seu funcionamento implique (empregados, funcionários e população-alvo);

VI – produtos resultantes dos processos produtivos;

VII – subprodutos gerados;

VIII – resíduos sólidos, líquidos, gasosos e resíduos resultantes dos processos ou procedimentos adotados;

IX – destinação e tratamento dos resíduos finais.

**Art. 122.** A instalação de empreendimentos de impacto no município é condicionada à aprovação:

I – preliminarmente, do Estudo de Impacto de Vizinhança, que deve preceder a apresentação do projeto executivo;

II – do Estudo de Impacto Ambiental se o empreendimento envolver ou afetar sistemas naturais (cursos d'água, áreas de interesse ambiental ou APPs), e, nesse caso, dispensando o EIV;

III – do projeto executivo, desde que atendidas as condições anteriores.

§ 1º A aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança estará condicionada às condições e requisitos de salubridade, de segurança, de direito de vizinhança e de existência de infraestrutura e equipamentos públicos na região, suficientes e compatíveis com as características e demandas do empreendimento.

§ 2º Se apenas a infraestrutura e equipamentos públicos não estiverem compatíveis com as características do empreendimento, portanto e desde que atendidos os demais requisitos, o empreendedor poderá propor a realização – exclusivamente por conta própria – do conjunto de obras que tornem seu empreendimento viável, a critério do poder público municipal.

§ 3º Havendo questionamento por representação do Conselho da Cidade, o empreendimento, para sua instalação, será submetido à audiência pública e a deliberação resultante ser acatada pelo poder público municipal.

## CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO

## SECÃO I DAS DIRETRIZES GERAIS

**Art. 123.** O Macrozoneamento definido neste Plano Diretor expressa a configuração espacial do território municipal setorizado em compartimentos, denominados Macroáreas, de características determinadas pelas aptidões da paisagem, pela ocupação consolidada, pelas restrições geológicas, geomorfológicas, hidrológicas, ambientais e legais à ocupação e, ainda, pelas potencialidades socioeconômicas dos ambientes natural e construído.

**Parágrafo único.** Para cada macroárea serão correspondidos objetivos, diretrizes de ação e parâmetros de ocupação.

**Art. 124.** O macrozoneamento (ver Anexo: Mapa do Macrozoneamento) indica as diretrizes básicas a partir dos aspectos considerados importantes para informar as políticas de ordenamento territorial em Cristiano Ottoni, tendo como objetivos:

- I – fazer cumprir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- II – definir parâmetros específicos de uso e ocupação do solo para as macroáreas;
- III – definir as áreas adensáveis e não adensáveis, controlando e direcionando o parcelamento do solo, de acordo com a capacidade de infraestrutura, gestão da cidade e interesse coletivo;
- IV – contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação ambiental e exclusão sócio-territorial; e
- V – a minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura e serviços públicos essenciais.

**Art. 125.** Para efeitos legais é considerada como área urbana a Macroárea de Urbanização Consolidada – MAUC e o Bairro São Caetano, sendo o restante do território considerado rural.

**Art. 126.** O território do Município de Cristiano Ottoni tem seu Macrozoneamento definido pelas seguintes Macroáreas e Núcleo Isolado:

- I – Macroárea de Urbanização Consolidada – MAUC;
- II – Macroárea de Baixo Impacto Urbano – MABIU;
- III – Macroárea de Interesse Cultural – MAIC São Caetano;
- IV – Macroárea Rural – MARU;
- V – Macroárea de Proteção Ambiental – MAPA;
- VI – Macroárea de Dinamização Econômica – MADE;
- VII – Núcleo Urbano Isolado de Vassouras.

§ 1º Para cada macroárea foram definidos os usos e parâmetros de ocupação, bem como os instrumentos jurídicos a serem aplicados em cada delimitação (Ver ANEXO 2: Tabelas de Macrozoneamento/Índices/Usos/Instrumentos).

§ 2º Na Macroárea de Urbanização Consolidada foi realizado o zoneamento urbano.

§ 3º Independentemente das diretrizes específicas estabelecidas para as diferentes macroáreas e zonas, todas as áreas constituídas de: matas nativas; matas regeneradas ou em estado de regeneração; áreas reflorestadas e áreas de vegetação expressiva, serão preservadas, passando a constituir Zonas de Proteção Ambiental – **ZIA** em conformidade com a política ambiental do município.

## SEÇÃO II MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA – MAUC

**Art. 127.** A Macroárea de Urbanização Consolidada – MAUC compreende a porção da sede municipal, onde se notam maiores índices de adensamento, boa oferta de infraestrutura instalada e diversidade de atividades, apresentando área de, aproximadamente, 1,79 km<sup>2</sup> (179 hectares).

**Art. 128.** São seus principais objetivos:

- I – a ocupação dos vazios urbanos e das áreas subutilizadas;
- II – otimização da relação custo da infraestrutura – benefício social na definição dos programas de urbanização;
- III – provimento de áreas para habitações de interesse social;
- IV – solução para questões críticas da organização territorial, como a transposição da BR-040.

**Art. 129.** Esta macroárea se subdivide em zonas, nos termos do Capítulo III – Do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 130.** Na MAUC estão proibidos:

- I – uso industrial, grandes oficinas e estabelecimentos de grande e médio portes que gerem impactos ambientais e/ou tráfego intenso na cidade;
- II – atividades e estabelecimentos que manipulem e estoquem materiais explosivos (dentre eles, os fogos de artifício), radioativos e esterilizantes, e que manipulem produtos nocivos à saúde pública;
- III – condomínios em geral e loteamentos fechados.

**Parágrafo único.** Fazem exceção às restrições expressas no inciso I do *caput* apenas os usos e atividades estabelecidos para a ZIR da MAUC.

## SEÇÃO III MACROÁREA DE BAIXO IMPACTO URBANO – MABIU

**Art. 131.** A MABIU compreende porções territoriais situadas no setor nordeste da cidade, abrangendo faixa marginal ao Córrego Água Limpa, apresentando área aproximada de 0,18 km<sup>2</sup> (18 hectares).

**Art. 132.** Quanto à organização territorial, a MABIU apresenta as seguintes características:

- I – limita-se ao norte com a MARU e ao sul com a MAUC (Bairro Novo Horizonte);

- II – topografia de relevo suave, típica de área de remanso;
- III – contigüidade à MAUC;
- IV – predominância de ocupação residencial.

**Art. 133.** À MABIU estão previstos:

- I – a contenção da expansão urbana da MAUC, até o limite do Parque Linear do Córrego Água Limpa;
- II – área prevista para a instalação do Parque Linear do Córrego Água Limpa, que constitui projeto estratégico;
- III – área de espraiamento do Córrego Água Limpa, afluente do Rio Paraopeba, essencial ao controle das inundações nas partes baixas do Bairro Pinheiros.

**Parágrafo único.** À prevista contenção estão associados, ainda, os objetivos de:

- I – não onerar os serviços municipais;
- II – evitar a ampliação e os custos de manutenção da estrutura de equipamentos;
- III – inibir a especulação imobiliária; e
- IV – evitar a dispersão das ocupações fracionadas no território, de padrão urbano mas de feitiço rural.

**Art. 134.** Até que não sejam adotados os expedientes formais visando a implantação do parque linear, na MABIU serão permitidas as seguintes atividades e ocupações, além da ocupação residencial já consolidada:

- I – de exploração agrícola sustentável (apicultura, agricultura familiar, cultivo de essências naturais, flores etc.) proibido o emprego de agrotóxicos e culturas transgênicas;
- II – culturas temporárias, proibido, igualmente, o emprego de agrotóxicos e culturas transgênicas.

**§ 1º** São terminantemente proibidos:

- I – os desmatamentos e quaisquer intervenções em ZIAs – Zonas de Interesse Ambiental, em APPs – Áreas de Proteção Permanente e APMs – Áreas de Proteção de Mananciais, como abertura de vias e caminhos, sem expressa autorização da Prefeitura Municipal;
- II – construções em geral;
- III – criação de animais em escala comercial ou industrial.

**§ 2º** Não serão admitidos na MABIU parcelamentos e desdobramentos e qualquer atividade imobiliária que implique em comercialização de frações da gleba.

**Art. 135.** Na MABIU poderão ser aplicados os seguintes instrumentos:

- I – Transferência de Potencial Construtivo;
- II – Direito de Preempção;
- III – Permuta.

#### SEÇÃO IV MACROÁREA DE INTERESSE CULTURAL – MAIC SÃO CAETANO

**Art. 136.** A Macroárea de Interesse Cultural – MAIC SÃO CAETANO situa-se no extremo oeste do município, próxima à divisa com o Município de Casa Grande, compreendendo o bairro de características rurais conhecido como São Caetano, com área territorial aproximada de 70.000m<sup>2</sup> (setenta mil metros quadrados) e são suas principais características:

- I – organização territorial de padrão urbano, porém de características socioeconômicas rurais;
- II – o núcleo é isolado da Sede e de baixa densidade demográfica;
- III – expressivo acervo histórico-cultural.

**Art. 137.** À MAIC SÃO CAETANO estão previstos os seguintes objetivos:

- I – preservação do padrão urbano de ocupação, evitando o fracionamento e a dispersão da estrutura e organização territorial, a formação de condomínios, a verticalização e blocos habitacionais;
- II – a contenção da sua expansão, mantendo os atuais limites pelo prazo de 5(cinco) anos contado a partir da data de promulgação da presente lei, admitindo-se a revisão da restrição após o prazo estipulado, a critério do CONCID – Conselho da Cidade;
- III – preservação da integridade do conjunto urbano e que define o patrimônio histórico-cultural do bairro;
- IV – estímulo à ocupação por chácaras de lazer, pequenas propriedades rurais e usos afins no entorno do bairro.

**§ 1º** A preservação do padrão urbano aplica-se:

- I – à disposição e relação casa-lote;
- II – à manutenção das características dos espaços de uso coletivo;
- III – à tipologia dos elementos urbanos predominantes: pavimento de vias e calçadas, arborização, gabaritos (recuos, altura etc.);
- IV – às características construtivas.

**§ 2º** À prevista contenção estão associados os objetivos de:

- I – não onerar os serviços municipais;
- II – evitar a ampliação e os custos de manutenção da estrutura de equipamentos;
- III – inibir a especulação imobiliária; e
- IV – evitar a dispersão das ocupações fracionadas no território, de padrão urbano mas de feição rural.

**Art. 138.** Na MAIC SÃO CAETANO são proibidos:

- I – instalações industriais e empresariais de maneira geral;
- II – instalações comerciais e de serviços de grande e médio portes, cujas áreas construídas sejam superiores a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) em áreas isoladas ou contíguas, ainda que de proprietários distintos;
- III – usinas de processamento, depósitos de resíduos, serrarias e quaisquer estabelecimentos que produzam ruídos em nível de incômodo à vizinhança;
- IV – estabelecimentos que estoquem ou manipulem materiais ou artefatos explosivos, radioativos, esterilizantes e outros em concentração nociva à saúde pública;
- V – condomínios e loteamentos fechados;
- VI – abatedouros;

VII – criação de animais em escala comercial ou industrial.

**Art. 139.** À vista do objetivo da preservação dos valores histórico-culturais da MAIC, o Poder Executivo Municipal definirá, no prazo de 12 (doze) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, programa de incentivos fiscais que:

I – caracterize e inscreva os imóveis aptos ao benefício, segundo critérios a serem definidos pelo Conselho Municipal do Patrimônio Cultural e Ambiental de Cristiano Otoni;

II – contemple proprietários dos imóveis que, comprovadamente, conservarem seus imóveis;

III – sensibilize e conscientize a população local para a importância da preservação dos valores culturais do bairro, através de campanha em veículos de som, cartazes e palestras em escolas.

**Parágrafo único.** Os incentivos fiscais a que alude o *caput* abrangem:

I – desconto de 10% do valor do IPTU;

II – inscrição do imóvel no Fundo Municipal de Urbanização e Habitação, cujos recursos poderão, em parte, ser alocados à preservação e manutenção do patrimônio histórico-cultural do município.

**Art. 140.** Na MAIC SÃO CAETANO, a ocupação de forma geral deverá atender aos seguintes parâmetros:

I – lote mínimo: 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II – restrições: proibidos os desdobramentos, desdobros, fracionamentos e parcelamentos com área inferior ao mínimo fixado e externos ao perímetro do bairro;

III – taxa máxima de ocupação com construções de uso residencial: 50% (cinquenta por cento);

IV – taxa máxima de ocupação com construções de usos comercial e de serviços: 60% (sessenta por cento);

V – coeficiente básico de aproveitamento: 1 (um);

VI – taxa mínima de permeabilidade: 10% (dez por cento) da área do lote;

VII – gabarito máximo de altura: 2 (dois) pavimentos.

**Art. 141.** Na MAIC SÃO CAETANO poderão ser aplicados os seguintes instrumentos:

I – Concessão Especial para Fins de Moradia;

II – Usucapião de Imóvel Urbano;

III – Direito de Preempção;

IV – Estudo de Impacto de Vizinhança;

V – Operações Urbanas Consorciadas.

## SEÇÃO V MACROÁREA RURAL – MARU

**Art. 142.** Esta Macroárea abrange diversas comunidades como Olhos D'Água, Vargem Grande, Cabeça D'Anta, Paraopeba, Cana do Reino, Pedra, Jacuba, Soledade, Água Limpa e Maria Palmeira, delimitadas no mapa anexo (Ver anexo: Mapa do Macrozoneamento), onde deverá ser incentivada a diversificação da produção agrícola.

§ 1º Para esta macroárea, deverá ser elaborado estudo específico buscando otimizar o uso do solo e a qualificação da produção rural do Município.

§ 2º O parcelamento nesta Macroárea deverá ser voltado para fins rurais, nela admitindo-se atividades relacionadas ao turismo e à agroindústria.

§ 3º Na MARU poderá ser aplicado o instrumento: Estudo de Impacto Ambiental.

**Art. 143.** São objetivos do Plano Diretor para a MARU:

I – proteção dos recursos naturais, particularmente das áreas ambientais legalmente protegidas e dos recursos hídricos;

II – manutenção do sistema de estradas municipais em condições de boa trafegabilidade;

III – apoio e suporte para o desenvolvimento das atividades agrícolas ambientalmente sustentáveis e a projetos e programas que visam o incremento da economia do setor;

IV – recomposição das matas ciliares;

V – mapeamento das áreas com aptidões turísticas;

VI – proteção dos sítios de valor histórico-cultural;

VII – recuperação das áreas ambientalmente degradadas;

VIII – controle das áreas erodidas a fim de evitar sua progressividade.

**Art. 144.** São diretrizes de ação para a MARU:

I – gestões junto às administrações dos municípios vizinhos da microrregião de Conselheiro Lafaiete: Casa Grande, Catas Altas da Noruega, Congonhas, Conselheiro Lafaiete, Desterro de Entre Rios, Entre Rios de Minas, Itaverava, Ouro Branco, Queluzito, Santana dos Montes e São Brás do Suaçuí com a finalidade de pleitear, em conjunto e de forma articulada, junto ao Governo Estadual, um plano de recuperação das economias rurais, seja de escala familiar ou seja integrada a circuitos de escala econômica mais ampla, como do turismo, potencialidade presente em Cristiano Ottoni;

II – específica e complementarmente, em se tratando de macroárea rural, a ação estratégica recomendável aponta a necessidade de o Zoneamento Ecológico-Econômico ser implementado e, para isso, o Poder Executivo Municipal procederá a gestões, de forma articulada com os municípios da microrregião, junto à SEMAD – Secretaria Estadual do Meio Ambiente, visando sua intermediação na efetivação da implementação do projeto;

III – mapeamento das potencialidades do município, procedendo-se ao reconhecimento do capital humano e do capital social presentes na cidade: as aptidões em termos de habilidades profissionais, o nível de organização social, a capacidade gerencial de projetos e as lideranças comunitárias atuantes no município;

IV – gestão junto ao SEBRAE para a elaboração do Plano de Desenvolvimento Econômico, via Turismo, terceira etapa da ação estratégica anotada, com avaliação de projetos e programas aptos ao desencadeamento das potencialidades economicamente viáveis, preferentemente em conjunto com os municípios da microrregião;

V – no contexto do apoio a ser pleiteado junto ao SEBRAE, cabe priorizar a meta de qualificação gerencial em projetos de fomento ao empreendedorismo, via cooperativismo e associativismo, alternativa atraente às economias populares;

VI – independentemente das diretrizes retro apontadas, e tendo em vista a fraca participação da população rural de Cristiano Ottoni no contexto da sua força de trabalho, cabe ao Poder Executivo Municipal fomentar a estrutura produtiva da agricultura familiar;

VII – em parceria com entidades regionais/locais do setor agrícola, a definição de um projeto de formação de um cinturão verde se apresenta alternativa à geração de trabalho e renda, visando a melhoria da qualidade do abastecimento local, favorecendo, em contrapartida, os produtores locais no sistema da merenda escolar sob competência do município, e, ainda, o manejo correto, racional e adequado dos recursos hídricos e a conservação do solo e seu manejo adequado;

VIII – desenvolvimento de gestões junto à SEMAD – Secretaria Estadual do Meio Ambiente, à EMATER (Empresa Mineira de Assistência Técnica e Rural), à AMALPA (Associação dos Municípios da Microrregião do Alto Paraopeba), ao IEF (Instituto Estadual de Floresta), a Secretaria Nacional de Economia Solidária (Vide programa “Fomento e Assistência Técnica a Empreendimentos Econômicos Solidários e Redes de Cooperação de Economia Solidária), ao SENAR (Serviço Nacional de Aprendizagem Rural), e às universidades federais de Viçosa e de Lavras, visando apoio ao Plano de Desenvolvimento Econômico compatível com suas especialidades, tendo em vista a massa crítica já disponível em termos de trabalhos científicos e técnicos voltados para o fomento e revitalização da economia rural;

IX – a fiscalização e controle efetivos do manejo dos recursos hídricos e do emprego de agrotóxicos por parte dos produtores rurais;

X – análise da viabilização da Feira de Produtos Orgânicos;

XI – gestões junto aos municípios limieiros à BR-040 e aos órgãos estadual e federal visando a duplicação da BR-040.

**Art. 145.** Enquanto não forem implementadas as diretrizes de ações estratégicas expostas no artigo anterior, compete ao Poder Executivo Municipal se prevalecer dos programas disponíveis, federais e estaduais, de incentivo à produção agrícola, principalmente aqueles associados à economia de subsistência e à agricultura de base familiar.

**Art. 146.** Ficam proibidas, nas áreas situadas em faixas limieiras a cursos d’água, nascentes e reservatórios naturais situadas no território municipal, contados a partir da cota máxima atingida pelo corpo d’água referencial:

I – na distância de até 50 m (cinquenta metros) atividades pecuárias;

II – na distância de até 300 m (trezentos metros) plantio de eucalipto e pinus.

**Parágrafo único.** As práticas agrícolas, qualquer que seja o cultivo, deverão respeitar as demais restrições federais e estaduais.

**Art. 147.** Nenhum poço profundo ou artesianos, em qualquer localidade do Município, poderá ser aberto e/ou explorado sem autorização do órgão estadual competente e da Prefeitura Municipal.

**Parágrafo Único:** Será passível de interdição, sem prejuízo das demais sanções, o estabelecimento rural ou a propriedade rural que transgrida a obrigação expressa no *caput*, além de seu responsável ter denunciados eventuais contratos ou convênios que mantenha com o governo municipal.

**Art. 148.** São permitidas as seguintes atividades e usos:

- I – moradias unifamiliares;
- II – turismo ecológico e gastronômico;
- III – lazer e recreação;
- IV – práticas de educação ambiental;
- V – silvicultura;
- VI – outras formas de exploração agropecuária, ambientalmente sustentáveis e sob controle rigoroso do emprego de agrotóxicos;
- VII – criação de peixes, pesqueiros tipo “pesque-pague”; e
- VIII – as práticas recomendadas pelos estudos e planos específicos de desenvolvimento econômico.

§ 1º Serão admitidos os atuais usos e respectivas ocupações não-conformes, sob a condição de não terem ampliadas suas instalações, excetuadas aquelas que forem enquadradas como de risco.

§ 2º Eventuais práticas atuais:

- I – de manejo do solo;
- II – de manejo das águas superficiais; e
- III – da exploração de aquíferos profundos, que exponham os recursos naturais à degradação ou impactem negativamente o meio ambiente, deverão ser adequadas às normas explicitadas neste Plano Diretor.

§ 3º A não observância do disposto neste artigo implica na aplicação de sanções legais previstas aos seus responsáveis e a sua exclusão dos programas e projetos apoiados e gerenciados pelo município.

**Art. 149.** Todo e qualquer empreendimento comercial e/ou de serviços destinados a uso público deverá desenvolver e implantar sistema próprio de tratamento de efluentes sanitários, sendo terminantemente proibido seu despejo *in natura* em cursos d’água ou despejo dos excedentes líquidos derivados do tratamento, com teor de cloro acima do admitido, a fim de não gerar compostos organoclorados.

**Parágrafo único.** Estabelecimentos infratores estarão sujeitos:

- I – à advertência e obrigação de se enquadrarem nas disposições legais em prazo não superior a 30 (trinta) dias;
- II – se não atendido o expediente anterior, será decretado embargo administrativo das atividades e concedido prazo suplementar não superior a 30 (trinta) dias para a regularização e cumprimento das exigências estabelecidas;
- III – após a decorrência do último prazo concedido, e se não sanadas as irregularidades, o estabelecimento será:
  - a) multado em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), valor que deverá corresponder ao índice do BTNF à data de promulgação da presente lei e que passará a ser reajustado por esse indicador, quando de sua eventual aplicação;
  - b) terá anulados o alvará e a licença de funcionamento;

- c) terá inscritos os valores devidos e não pagos em dívida ativa, após a prescrição legal do prazo de pagamento; e
- d) será submetido a ação judicial visando o seu lacre.

**Art. 150.** Para a MARU prevalecem os seguintes parâmetros e indicadores:

- I – parcelamento de glebas não poderão resultar lotes ou porções com áreas inferiores ao módulo agrário (INCRA), com o mínimo de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);
- II – taxa máxima de ocupação: 5% (cinco por cento);
- III – coeficiente de aproveitamento máximo: 0,1;
- IV – taxa mínima de permeabilidade: 90% (noventa por cento) da área.

## SEÇÃO VI MACROÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – MAPA

**Art. 151.** Esta macroárea abrange:

- I – as faixas de matas ciliares do Rio Paraopeba, principal curso d'água do Município, externas à MAUC, em formação linear e descontínua;
- II – manchas isoladas e dispersas na MARU, reconhecidas no Plano Diretor como ZIAs – Zonas de Interesse Ambiental.

**Art. 152.** Constituem-se como principais diretrizes à preservação da MAPA:

- I – controle efetivo da ocupação, a fim de evitar-se a degradação ambiental;
- II – revegetação destas áreas;
- III – preservação dos recursos naturais e a biodiversidade;
- IV – proteção da fauna, da vegetação nativa e mananciais;
- V – recuperação de áreas com algum nível de degradação que se demonstrem adequadas à proteção e/ou recuperação dos mananciais.

**Art. 153.** Na MAPA são admitidas as seguintes atividades:

- I – obras de recuperação dos sistemas originais;
- II – desassoreamento dos cursos d'água;
- III – adequação das ocupações não conformes e consolidadas visando a minimização dos impactos;
- IV – desobstrução e remoção dos obstáculos à livre vazão dos cursos d'água, observado o disposto no inciso anterior;
- V – remoção das construções sob risco;
- VI – remoção das culturas que invadem a área;
- VII – atividades de lazer e cultura, com taxa máxima de ocupação de 5% (cinco por cento);
- VIII – silvicultura e outras formas de ocupação sustentável.

**Art. 154.** O Poder Executivo Municipal procederá a gestões junto aos órgãos federais e estaduais competentes e ao Comitê de Bacia Hidrográfica com a finalidade de viabilizar o reflorestamento e os demais objetivos aptos à recuperação e preservação da MAPA.

**Art. 155.** Na MAPA poderão ser aplicados os seguintes instrumentos:

- I – Estudo de Impacto Ambiental;
- II – Permuta;
- III – Direito de Preempção;
- IV – Transferência do Direito de Construir;
- V – Desapropriação.

## SEÇÃO VII MACROÁREA DE DINAMIZAÇÃO ECONÔMICA – MADE

**Art. 156.** Esta Macroárea, adequada à implantação de equipamentos e empreendimentos de grande e médio portes: industriais, comerciais e centrais de distribuição e de serviços, localiza-se nas extremidades norte e sul do perímetro urbano, próxima à Rodovia BR-040.

**Art. 157.** Na MADE são proibidos os seguintes usos e atividades:

- I – residencial e mistos residencial-comercial e residencial-serviços;
- II – comercial e serviços de pequeno porte (área construída inferior a 1.000 m<sup>2</sup>);
- III – atividades poluidoras, que manipulem materiais tóxicos, radioativos, esterilizantes, explosivos e/ou que expelem fumaças, particulados e componentes nocivos à saúde pública.

**Art. 158.** A implantação de equipamentos geradores de tráfego e outras pressões sobre o ambiente urbano exigirá o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, a cargo da Prefeitura Municipal, porém custeado pelo empreendedor.

§ 1º O EIV resultante será submetido ao Conselho da Cidade que emitirá parecer e definirá, caso sua deliberação seja favorável à implantação do empreendimento, as contrapartidas que o empreendedor deverá atender, visando, prioritariamente:

- I – a mitigação de eventuais impactos desfavoráveis, que o EIV relacionar em suas conclusões, ao meio social, ao meio ambiente e à infraestrutura;
- II – a execução de obras viárias de articulação com o viário urbano, eventualmente necessárias ao acesso dos trabalhadores que moram na cidade, inclusive ciclovia;
- III – a execução de obras de segurança viária, incluindo a iluminação das vias de acesso à cidade e calçadas.

§ 2º Obras e serviços, de qualquer natureza, relacionadas pelo EIV como indispensáveis à mitigação dos efeitos e impactos caracterizados ou indispensáveis à implantação do empreendimento, serão custeados integralmente pelo empreendedor.

§ 3º É proibida a concessão de qualquer incentivo ou apoio financeiro ou compensação, via isenção ou redução fiscal, a empreendimentos enquadrados nas condições previstas pelo parágrafo primeiro deste artigo.

**Art. 159.** Aos empreendimentos que venham a se localizar na MADE aplicam-se as disposições previstas no Título “Dos Projetos Estratégicos”, Capítulo “Do Projeto Estratégico de Contrapartidas Sociais para Habitação de Interesse Social – HIS”.

**Art. 160.** Na MADE poderão ser aplicados os seguintes instrumentos:

- I – Direito de Preempção;
- II – Operação Urbana Consorciada;
- III – Estudo de Impacto de Vizinhança; e
- IV – Desapropriação.

**Art. 161.** São outros objetivos da MADE:

- I – impulsionar o mercado de mão-de-obra local e a geração de renda no município;
- II – incentivar a participação de Cristiano Otoni no circuito das cadeias produtivas regionais, visando a inclusão de pequenas empresas subsidiárias e fornecedoras de segmentos da produção;
- III – apoiar a implantação de um centro de exposições, visando a promoção das empresas locais;
- IV – incentivar a qualificação da mão-de-obra local e o aperfeiçoamento tecnológico da base produtiva do município.

**Art. 162.** Constituem-se diretrizes de ação à realização dos objetivos:

- I – proceder a gestões junto às grandes corporações e empresas de logística visando parceria no sentido de viabilizar a MADE;
- II – definir um plano de incentivos fiscais apto a atrair, de forma seletiva, estabelecimentos que empreguem e qualifiquem mão-de-obra local e que não impactem o meio ambiente e a infraestrutura do entorno de sua implantação;
- III – desenvolver gestões junto ao SEBRAE visando a qualificação gerencial do processo e seu apoio na implantação do complexo.

**Art. 163.** Os parâmetros definitivos de uso, ocupação e parcelamento do solo nesta macroárea deverão respeitar a legislação estadual vigente até a aprovação da lei municipal específica de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo.

**Parágrafo único.** No período que precede a aprovação da lei municipal de uso e ocupação do solo deverão vigorar os seguintes índices:

- I – Área mínima de parcelamento: 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- II – Taxa máxima de ocupação: 60%;
- III – Coeficiente de aproveitamento básico: 1, com outorga onerosa;
- IV – Coeficiente de aproveitamento máximo: 1,5;
- V – Taxa de permeabilidade: 20%;
- ~~VI – Recuo em relação à testada da gleba: 10 m (dez metros) em vias internas e 15 m (quinze metros) quando a testada estiver voltada para a BR-040. [\(Revogado pela Lei Complementar nº 92, de 2024.\)](#)~~

## SEÇÃO VIII

### NÚCLEO URBANO ISOLADO DE VASSOURAS – NURI VASSOURAS

**Art. 164.** O NURI VASSOURAS é porção territorial de característica urbana, situado na Macroárea Rural – MARU, próximo ao centro em sua porção sudeste, que apresenta pouca infraestrutura e uma organização territorial de baixo padrão urbano, com área territorial aproximada de 32.000 m<sup>2</sup> (trinta e dois mil metros quadrados).

**Art. 165.** Constituem suas principais características:

- I – reduzida área territorial e baixa densidade;
- II – predomínio do uso residencial;
- III – carência de infraestrutura e deficiência em equipamentos urbanos;
- IV – situação fundiária irregular.

**Art. 166.** Em função dos fundamentos expressos nesta Lei, que referenciam o padrão de organização territorial urbana adotado para Cristiano Ottoni, apoiado na ocupação prioritária dos vazios urbanos, na otimização custo-benefício para a extensão de serviços e equipamentos públicos, na adoção de uma política habitacional que privilegia os segmentos de baixa renda através da aplicação dos instrumentos urbanísticos e legais e no combate à especulação imobiliária, visando equilibrada distribuição territorial e agregação social de seus moradores, a diretriz adotada para o NURI VASSOURAS é de contenção de seus limites.

**Art. 167.** São admitidos os seguintes usos e atividades no NURI VASSOURAS:

- I – usos residencial unifamiliar;
- II – comercial básico e serviços, com área de construção não superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e usos mistos residencial-comercial e residencial-serviços, com a mesma limitação de área construída;
- III – usos institucionais;
- IV – serviços públicos, com área de construção não superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**Art. 168.** São proibidas as seguintes atividades e ocupações:

- I – equipamentos e instalações industriais e de comércio e serviços com área de construção superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- II – parcelamentos e desdobramentos que resultem em fração territorial abaixo do mínimo admitido para este núcleo;
- III – depósitos de materiais que manipulem ou estoquem produtos explosivos, de fácil combustão, esterilizantes, radioativos, fertilizantes a granel, materiais que expelem mau odor e outros nocivos à saúde pública;
- IV – condomínios e loteamentos fechados;
- V – coqueiras, estrebarias, currais e similares;
- VI – abatedouros de animais ou aves;
- VII – criação de animais em escala econômica para comercialização.

**Art. 169.** São admitidos os seguintes índices e parâmetros à ocupação no NURI:

- I – Lote mínimo: 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II – Taxa máxima de ocupação: 60% (sessenta por centos) para uso residencial e 70% (setenta por cento) para outros usos permitidos;
- III – Coeficiente básico de aproveitamento: 1;
- IV – Outorga: não admitida;
- V – Taxa mínima de permeabilidade em lotes e glebas: 5% (cinco por cento);
- VI – Gabarito máximo de altura: 2 pavimentos, incluindo o térreo;
- VII – Recuo frontal mínimo: 4 m (quatro metros), em relação à testada principal.

**Art. 170.** Instrumentos urbanísticos e legais que poderão ser aplicados no NURI VASSOURAS:

- I – ZEIS 1 e ZEIS 2;
- II – Usucapião coletivo;
- III – Transferência do Potencial Construtivo;
- IV – Permuta;
- V – Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

*ANEXO: MAPA DO MACROZONEAMENTO*

*ANEXO: TABELA DO MACROZONEAMENTO – ÍNDICES*

*ANEXO: TABELA DE MACROZONEAMENTO – USOS E INSTRUMENTOS*

### CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

#### SEÇÃO I DIRETRIZES GERAIS

**Art. 171.** O Zoneamento é o instrumento urbanístico de referência para ordenamento e desenvolvimento territorial urbano de Cristiano Ottoni e institui normas gerais de uso e ocupação para a Macroárea de Urbanização Consolidada – MAUC.

**Art. 172.** O Zoneamento da Macroárea de Urbanização Consolidada – MAUC tem por objetivos:

I – o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, considerando o grau de urbanização, as condições de disponibilidade da infraestrutura, a condição fundiária das propriedades particulares, as condições econômicas dos diferentes segmentos da população e a capacidade de investimento do município;

II – a compatibilização dos usos e ocupação do solo urbano com os condicionantes geológicos, geomorfológicos, hidrológicos e ambientais do território e com os determinantes legais vigentes;

III – maior adensamento na área urbana, restringindo o perímetro urbano e incentivando maiores índices de ocupação do solo;

IV – gradual ocupação dos lotes subutilizados, fazendo uso pleno da infraestrutura instalada;

V – a regularização/legalização de ocupações irregulares;

VI – preservação dos remanescentes de Mata Atlântica existentes, sobretudo as margens dos corpos hídricos que permeiam a MAUC-SEDE e a recuperação da mata ciliar degradada (Lei 4.771/65);

VII – o convívio social harmônico, admitidos interesses conflitantes porém sob a prevalência do interesse coletivo sobre o individual;

VIII – as prioridades da Educação e da Saúde, do Saneamento, da Proteção Ambiental, da Habitação de Interesse Social, da Segurança, do Trabalho e Renda, da Mobilidade e da acessibilidade universal aos bens e serviços públicos de qualidade;

IX – a contenção da expansão urbana;

X – a gestão democrática da cidade.

## SEÇÃO II DAS ZONAS DA MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA – MAUC

**Art. 173.** O Zoneamento da Macroárea de Urbanização Consolidada – MAUC compreende as seguintes divisões:

- I – Zona de Interesse Cultural – ZIC;
- II – Zona Mista – ZM;
- III – Zonas de Interesse e Recuperação Ambiental – ZIA;
- IV – Zona de Influência da Rodovia – ZIR.

**Parágrafo único.** Para cada zona são definidos os parâmetros de lote mínimo e de testadas de lotes; os usos e parâmetros de ocupação e os instrumentos jurídicos a serem aplicados em cada divisão (ver Anexo: Tabela de Zoneamento – Índices e Mapa dos Instrumentos Urbanísticos e Legais e Tabela de Zoneamento – Usos e Instrumentos).

## SEÇÃO III DA ZONA DE INTERESSE CULTURAL – ZIC

**Art. 174.** A ZIC compreende a porção territorial localizada entre as ruas Antonio José da Costa e Manoel Domingos Baeta e entorno da Praça José Abraão Caram, espaço que se configura como marco inicial do núcleo histórico e em cujo entorno encontram-se remanescente da arquitetura eclética e, ainda, a Estação Ferroviária e a Casa da Dona Mulata.

**Art. 175.** Constituem suas características:

- I – expressivo acervo histórico, identificado com as origens da cidade;
- II – exemplares de arquitetura de época, razoavelmente preservados;
- III – destaque para a Estação Ferroviária e a Casa da Dona Mulata;
- IV – destaque para o projeto cultural Eixo da Memória e da História.

**Art. 176.** Distinguem-se os seguintes objetivos para a ZIC:

- I – implementação de ações de conservação continuada, restauro e proteção dos seus edifícios e espaços;
- II – ampliação do Projeto Eixo da Memória, tanto em seu escopo quanto à área de sua abrangência;
- III – sensibilização e conscientização da comunidade quanto aos valores a serem cultivados e preservados;
- IV – conservação dos marcos mais típicos do ambiente cultural: relação casa-lote e lote-entorno, volumetria dos edifícios e escala dos espaços públicos.

**Art. 177.** Na ZIC são admitidos os usos: residencial, misto, comercial e de serviços e as respectivas ocupações são reguladas pelos seguintes indicadores:

- I – lote mínimo: 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II – taxa máxima de ocupação para uso residencial: 50%;
- III – taxa máxima de ocupação para usos misto, comercial e serviços: 60%;
- IV – coeficiente básico e máximo de aproveitamento: 1;

- V – taxa mínima de permeabilidade: 10% (dez por cento);
- VI – outorga onerosa: não há;
- VII – gabarito máximo de altura: 2 (dois) pavimentos, incluindo o térreo;
- VIII – recuo frontal: 3 (três) metros.

§ 1º São admitidos usos atuais não conformes às diretrizes do *caput* sendo proibidas, entretanto, ampliações e reformas dos respectivos imóveis, com aumento de área construída.

§ 2º Os recuos para as novas construções, nos termos expressos no *caput* tem a finalidade de abrigar jardim, sob iniciativa incentivada pela Prefeitura Municipal, através de concessão especial de outorga desonerada de aproveitamento a maior do estabelecido, equivalente à área do recuo.

**Art. 178.** A preservação do ambiente urbano da ZIC abrange:

- I – a manutenção das características dos espaços de uso coletivo;
- II – a tipologia dos elementos urbanos predominantes: pavimento de vias e calçadas, arborização, gabaritos (recuos, altura, etc.);
- III – as características construtivas.

**Parágrafo único.** Toda obra nova ou obra de reforma, com ou sem área de ampliação, deverá ser submetida ao Conselho Municipal dos Patrimônios Cultural e Ambiental cujo parecer deverá ser acatado pelo órgão da Prefeitura Municipal responsável pelo setor de aprovação de obras.

**Art. 179.** Na ZIC são proibidos:

- I – usos industriais, estabelecimentos comerciais e de serviços de médio e grande portes, com área de construção superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) equivalente à área de construção admitida em dois lotes mínimos contíguos.
- II – atividades que causem mau odor e ruídos em nível de incômodo à vizinhança;
- III – estoque de materiais explosivos (fogos de artifício, por exemplo), radioativos e esterilizantes ou produtos em concentrações nocivas à saúde pública;
- IV – modelos conflitantes à tipologia dos elementos urbanos predominantes: pavimento de vias e calçadas, arborização, gabaritos (recuos, altura, etc.);
- V – elementos conflitantes às características construtivas.

**Art. 180.** Na ZIC poderão ser aplicados os seguintes instrumentos:

- I – Transferência de Potencial Construtivo;
- II – Usucapião de imóvel urbano;
- III – Direito de Preempção;
- IV – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- V – Operações Urbanas Consorciadas.

#### SEÇÃO IV DA ZONA MISTA – ZM

**Art. 181.** Excetuadas a ZIC – Zona de Interesse Cultural, da ZIA – Zona de Interesse e Recuperação Ambiental e a ZIR – Zona sob Influência Rodoviária, diferenciadas das demais pelas aptidões e características distintas, todas as demais áreas do perímetro urbano constituem a ZM – Zona Mista, admitindo duas subdivisões, em função de duas características: dos eixos viários, com mais ou menos capacidade de tráfego e de suporte de equipamentos e, ainda, da ocorrência de vazios urbanos adequados à expansão, considerando-se, ainda, que toda a zona ZM dispõe de infraestrutura ou a tem próxima a ela, observando que a tais subdivisões aplicam-se índices e parâmetros diferenciados, anotados na Tabela de Zoneamento – Índices.

**Art. 182.** A ZM – Zona Mista admite as seguintes subdivisões:

- I – centralidade linear, compreendendo a principal via do Bairro Pinheiros;
- II – subzona de Adensamento Prioritário – ZAP;
- III – subzona de Expansão Urbana – ZEU.

**Parágrafo único.** Externamente a estas subzonas estabelecidas no *caput*, no restante da ZM são permitidos:

- I – uso residencial unifamiliar;
- II – usos comercial, de serviços e misto residencial-comercial e residencial-serviços, apresentando área máxima de construção de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

**Art. 183.** Habitações multifamiliares, em conjuntos residenciais de interesse social, padrões HIS ou HMP deverão ser alocados:

- I – prioritariamente, nas áreas gravadas com o instrumento ZEIS 3;
- II – alternativamente, nas subzonas de Adensamento Prioritário ou na subzona de Expansão Urbana – ZEU.

**Art. 184.** As restrições de uso na ZM são as mesmas estabelecidas para a MAUC, ressalvada a exceção expressa em seu parágrafo único.

**Art. 185.** À ocupação da ZM serão aplicados os seguintes indicadores:

- I – Taxas máximas de ocupação: 70% (setenta por cento) para estabelecimentos de comércio e serviços e 60% (sessenta por cento) para unidades residenciais;
- II – Coeficiente máximo de aproveitamento: 1;
- III – Gabarito de altura máxima:
  - a) 9 m (nove metros) equivalente a três pavimentos, incluindo o térreo;
  - b) 12 m (doze metros) equivalente a quatro pavimentos, apenas para programas de habitação social;
- IV – recuo obrigatório em relação à testada do imóvel: 4 m (quatro metros);
- V – Lote mínimo: 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- VI – Outorga onerosa: máxima de 1,3 admitida apenas para estabelecimentos comerciais, de serviços e empreendimentos habitacionais de interesse social.

**Art. 186.** Na ZM serão aplicados os seguintes instrumentos:

- I – Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- II – Direito de Preempção;
- III – Consórcio Imobiliário;

- IV – Transferência de Potencial Construtivo;
- V – Operações Urbanas Consorciadas;
- VI – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- VII – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório;
- VIII – IPTU Progressivo no Tempo;
- IX – ZEIS 1 e ZEIS 2.

#### Subseção IV.1

#### Das Centralidades Lineares – CEL Pinheiros, Centro e Zille

**Art. 187.** Estas centralidades compreendem a Rua Vicente de Paula Vieira (Bairro Pinheiros) ao longo de todo o trecho urbano de sua extensão, cerca de 1.300 m (mil e trezentos metros), Rua Nossa Senhora da Guia, Rua Conselheiro Lafaiete e Rua Dr. Mário Rodrigues Pereira (Centro), Rua Antonio Borges, Avenida Padre Humberto e Rua Aristides Vieira (Vila Zille) em suas totalidades, e que, pelas características de gabarito viário, porte e infraestrutura admitem a alocação de equipamentos sociais e de uso público: escolas, postos de saúde, terminais rodoviários, postos de serviços, serviços de correios, estabelecimentos religiosos etc., propiciando melhor distribuição dos equipamentos e com melhor acessibilidade das diversas regiões da cidade.

§ 1º Estabelecimentos comerciais, de serviços e mistos, com área de construção superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) deverão se localizar neste eixo.

§ 2º A ocupação desta zona será orientada pela aplicação dos parâmetros estabelecidos na Tabela de Uso e Ocupação.

**Art. 188.** A fim de garantir sua função social, nessa zona poderão ser aplicados instrumentos previstos no Plano Diretor que viabilizem sua urbanização e induzam sua ocupação prioritária. São eles:

- I – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória;
- II – IPTU Progressivo no Tempo;
- III – Desapropriação com Pagamentos em Títulos da Dívida Pública;
- IV – Direito de Preempção;
- V – Consórcio Imobiliário;
- VI – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- VII – Operações Urbanas Consorciadas;
- VIII – Permuta;
- IX – Transferência do Direito de Construir (receptor).

**Art. 189.** A admissão dos usos permitidos nesta zona, residencial, comercial e serviços, objetiva garantir a compacidade urbana e a acessibilidade ao Centro e inibir a especulação imobiliária.

**Parágrafo único.** A fim de evitar ou inibir eventual exacerbação de valores imobiliários desta zona, tendo em vista a prioridade conferida à alocação de equipamentos de interesse público nesta centralidade, a Administração Municipal poderá se prevalecer do instrumento, em

ordem de preferência: Consórcio Imobiliário, Direito de Preempção, Permuta, Transferência do Direito de Construir (receptor) e Operação Urbana Consorciada.

**Art. 190.** A prioridade conferida à implantação de equipamentos de interesse público será concretizada pela concessão desonerada do coeficiente de aproveitamento 1,3 (permissão de acréscimo de 30% na área de construção, acima do permitido pelo coeficiente de aproveitamento básico).

**Art. 191.** A prioridade estabelecida não exclui usos residenciais (uni e multifamiliar), comercial, de serviços e misto, mas distingue a orientação de ordenação territorial expressa para esta zona através da aplicação de índices de ocupação mais restritivos ao uso residencial unifamiliar.

#### Subseção IV.2

#### Da Subzona de Adensamento Prioritário – ZAP

**Art. 192.** Esta subzona compreende os vazios da Vila Zille, compreendendo área territorial aproximada de 63.000 m<sup>2</sup> (6,3 hectares). Definem-se como objetivos à ZAP:

- I – orientar, incentivar e priorizar a ocupação mista (residencial, comercial e serviços);
- II – viabilizar um padrão de ordenamento territorial que garanta compacidade urbana, aproveitamento dos vazios, equilíbrio na distribuição espacial dos assentamentos, boa relação custo de infraestrutura/serviços-benefício social e agregação social.

**Art. 193.** Serão permitidos na ZAP:

- I – empreendimentos imobiliários uni e multifamiliares;
- II – instalações de comércio e serviços; e
- III – implantação de conjuntos habitacionais de interesse social (parte está gravada com o instrumento ZEIS 3).

**Art. 194.** As futuras edificações multifamiliares inseridas nesta subzona deverão prever vagas de garagem na relação de uma vaga para cada unidade habitacional.

**Art. 195.** O estabelecimento comercial gerador de tráfego, com área construída superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança e também prever vagas de estacionamento em seu próprio imóvel ou em local distante do estabelecimento, no máximo, até 100 m (cem metros), na proporção de 1 vaga por fração de 50 m<sup>2</sup> de área construída.

**Art. 196.** Empreendimentos imobiliários multifamiliares (conjuntos habitacionais), com exceção dos programas habitacionais de interesse social, obrigam-se a contrapartidas sociais destinadas ao Fundo Municipal de Urbanização e Habitação de Interesse Social – FUHIS, que serão objeto de regulamentação através de Decreto do Poder Executivo.

**Art. 197.** À ocupação da ZAP serão aplicados os seguintes indicadores:

- I – Taxa máxima de ocupação: 60% (sessenta por cento);
- II – Coeficiente máximo de aproveitamento: 1,0;

III – Gabarito de altura máxima: 6 m (seis metros) equivalente a dois pavimentos, incluindo o térreo, para unidades uniresidenciais e usos comercial e de serviços; 9 m (nove metros) para unidades multifamiliares e 12 m (doze metros) para empreendimentos habitacionais de interesse social;

IV – Recuo obrigatório em relação à testada do imóvel: 5 m (cinco metros);

V – Lote mínimo: 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

VI – Outorga onerosa: admitida apenas para usos multifamiliares, com índice máximo de 1,3 em empreendimentos privados;

VII – Outorga não onerosa: admitida em programas habitacionais de interesse social, com índice máximo 1,5.

**Parágrafo único.** Será observada a concessão de outorga desonerada parcialmente (50%), para empreendimentos viabilizados como Operação Urbana Consorciada.

**Art. 198.** Na ZAP poderão ser aplicados os seguintes instrumentos:

I – Transferência do Potencial Construtivo (receptor);

II – Consórcio Imobiliário;

III – Permuta;

IV – Direito de Preempção;

V – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória;

VI – IPTU Progressivo no Tempo;

VII – Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;

VIII – Estudo de Impacto de Vizinhança;

IX – Outorga Onerosa do Direito de Construir;

X – Outorga não Onerosa;

XI – IPTU Progressivo no Espaço para terrenos desocupados;

XII – Operações Urbanas Consorciadas.

#### Subseção IV.3

#### Da Subzona de Expansão Urbana – ZEU

**Art. 199.** A Zona de Expansão Urbana – ZEU localiza-se contígua ao perímetro urbano (que foi redefinido em função dela), nos fundos dos lotes localizados na Rua Asdrúbal Baeta, e nos limites contíguos à MABIU, na mesma via pública, apta à ocupação segundo o padrão de ordenamento territorial priorizado por esta Lei:

I – ocupação das áreas sem restrições geológicas, morfológicas e ambientais;

II – ocupação dos vazios urbanos com infraestrutura nas proximidades;

III – não especialização de áreas residenciais;

IV – usos e ocupação compatíveis com as características viárias; e

V – de conformidade com as conclusões do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, que apura os níveis de impacto social e ambiental, para instalações com área construída superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e em casos de conjuntos habitacionais.

**Art. 200.** A definição da ZEU é compatível com o padrão de ordenamento territorial adotado para Cristiano Otoni, prevendo-se que a expansão venha a ocorrer ainda no epicentro da

cidade, abrigando o possível crescimento populacional sem necessariamente expandir a circunferência ocupada pela área urbana, que atualmente atinge pouco mais que 1,5 km de raio.

**§ 1º** A expansão só poderá ser concretizada e iniciada após:

I – parecer favorável do Conselho da Cidade – CONCID, que terá a incumbência de analisar o correspondente EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, e, ainda;

II – a ratificação do Parecer do CONCID em audiência pública a ser realizada até 60 (sessenta) dias contados a partir da sua conclusão.

**§ 2º** O EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança deverá analisar, dentre outros aspectos:

I – a demanda de áreas, em função do crescimento vegetativo ou por decorrência de episódios que justifiquem a abertura de novos espaços urbanos (por exemplo: implantação de indústria(s) ou grande(s) estabelecimento(s) como centrais de distribuição, pólo comercial etc.);

II – eventual supervalorização de áreas disponíveis. Nesta eventualidade, o EIV deverá analisar a relação custo de infraestrutura-benefício social, considerada a alternativa de o poder público prevalecer-se de instrumento de intervenção adequado, como: Permuta, Transferência de Potencial Construtivo, Direito de Preempção e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

**Art. 201.** Na ZEU serão aplicados os seguintes instrumentos:

I – Permuta;

II – Transferência do Potencial Construtivo (receptor);

III – Direito de Preempção;

IV – Consórcio Imobiliário;

V – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório;

VI – IPTU Progressivo no Tempo;

VII – Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;

VIII – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;

IX – Outorga Onerosa do Direito de Construir.

## SEÇÃO V

### DAS ZONAS DE INTERESSE E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL – ZIAs

**Art. 202.** As ZIAs são constituídas pelas áreas com cobertura vegetal significativa, pelos cursos d'água, suas nascentes e matas ciliares, pelas demais matas existentes no perímetro urbano, pelas áreas de interesse ambiental suscetíveis de recuperação/regeneração e, ainda, por áreas cujo objetivo estratégico seja minimizar os riscos à ocupação; comportar o extravasamento de rios ou, ainda, o tratamento paisagístico.

**Art. 203.** A recuperação das faixas de vegetação degradada, em terrenos particulares, deverá ficar a cargo do proprietário, cabendo ao poder público o compromisso de apoiar a iniciativa, o que poderá ser feito em conjunto com outros órgãos: a EMATER – Empresa Mineira de Assistência Técnica Rural; a AMALPA – Associação dos Municípios da Microrregião do Alto Paraopeba, o IEF – Instituto Estadual de Florestas e o IBAMA – Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais, dentre outros.

**Art. 204.** A definição destas áreas não exclui a necessidade de proteção de outras legalmente gravadas como áreas de proteção permanente, nos termos da lei (APPs). Desse modo, a inclusão destas áreas no zoneamento visa orientar o Município no sentido de priorizá-las em suas políticas ambientais.

**Art. 205.** Em topos de morro contíguos ao centro da sede municipal não deverá ser admitido nenhum tipo de ocupação (exceto a execução de trilhas ecológicas, e equipamentos de lazer), observando-se que a restrição aplica-se às elevações com amplitude superior a 50 m (cinquenta metros).

**Parágrafo único.** Exceções às disposições estabelecidas no *caput* serão admitidas desde que não incluam moradias e locais de trabalho permanente e sejam autorizadas pela Prefeitura Municipal.

**Art. 206.** Nas ZIAs serão admitidos os seguintes usos e atividades:

I – atividades agrícolas sustentáveis em áreas vegetadas: silvicultura, cultivo de essências, apicultura e hortas;

II – reflorestamento, com espécies nativas, floras naturais (cultivo de flores silvestres) e ornamentais e plantas medicinais;

III – usos unifamiliares.

§ 1º Está prevista a criação de um parque linear ao longo do trecho urbano do Rio Paraopeba.

§ 2º O Poder Executivo Municipal deverá, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, delimitar, nos limites do perímetro urbano, todas as áreas classificadas neste termo como de interesse ambiental, além das áreas submetidas a processos erosivos progressivos (Artigo 48).

**Art. 207.** Nas ZIAs serão admitidos os seguintes indicadores e parâmetros:

I – Taxa máxima de ocupação: 10% (dez por cento);

II – Coeficiente máximo de aproveitamento: 0,1;

III – Lote mínimo: 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

IV – Gabarito de altura máxima: 6 m (seis metros).

**Parágrafo único.** Qualquer que seja o tipo destinação de uso somente poderão ser ocupadas áreas de campo, existentes entre áreas vegetadas, sendo terminantemente proibido todo e qualquer desmatamento de matas nativas e de regeneração em processo avançado.

**Art. 208.** Nas ZIAs poderão ser aplicados os seguintes instrumentos:

I – Direito de Preempção;

II – Permuta;

III – Transferência do Potencial Construtivo (gerador); e

IV – Desapropriação.

## SEÇÃO VI

## DA ZONA DE INFLUÊNCIA DA RODOVIA – ZIR

**Art. 209.** A ZIR abrange as áreas situadas ao longo da Rodovia BR-040, adequadas às atividades industriais, postos de serviços, *shoppings*, centrais de distribuição, restaurantes, complexo empresarial e afins ao mercado característico das rodovias.

**Parágrafo único.** Toda e qualquer atividade ou empreendimento na ZIR deverá compatibilizar-se com as restrições estabelecidas pelo Ministério dos Transportes e pelo DNIT.

**Art. 210.** Na ZIR são admitidos os seguintes índices:

- I – Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1;
- II – Taxa de ocupação: 50%;
- III – Lote mínimo: 5.000 m<sup>2</sup>;
- IV – Taxa mínima de permeabilidade: 20% (vinte por cento);
- V – Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,5;
- VI – Outorga Onerosa: Admitida, de 1 para 1,5;
- VII – Restrição: Desmembramentos não permitidos;
- VIII – Gabarito de altura máxima: 2 pavimentos, incluindo o térreo;
- ~~IX – Recuos: 15,00 m (quinze metros) determinado pela faixa *non aedificandi* ao longo da faixa de domínio do DNIT.~~ [\*\(Revogado pela Lei Complementar nº 92, de 2024.\)\*](#)

**Art. 211.** Na ZIR poderão ser empregados os seguintes instrumentos:

- I – Transferência do Direito de Construir;
- II – Direito de Preempção;
- III – Desapropriação.

*ANEXO: MAPA DO ZONEAMENTO*

*ANEXO: TABELA DO ZONEAMENTO – INDICES*

*ANEXO: TABELA DO ZONEAMENTO – USOS E INSTRUMENTOS*

## TÍTULO V

### DA EXPANSÃO URBANA, DO PARCELAMENTO, DO LOTEAMENTO E DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E LEGAIS CORRESPONDENTES

#### CAPÍTULO I

#### DA EXPANSÃO URBANA

#### SEÇÃO I

#### DOS CONCEITOS E FUNDAMENTOS DA EXPANSÃO URBANA

**Art. 212.** As áreas definidas à expansão urbana foram previstas considerando a sua proximidade do Centro da Cidade, a compacidade do tecido urbano e a proximidade de infraestrutura.

§ 1º Confere-se prioridade à ocupação dos vazios urbanos preliminarmente a qualquer parcelamento de glebas.

§ 2º A médio e longo prazo, o vetor adequado à expansão urbana define-se ao longo da Rua Asdrúbal Baeta.

§ 3º Está proibida a urbanização de novas áreas para fins residenciais, que extrapolem a Macroárea de Urbanização Consolidada – MAUC.

§ 4º As ocupações dentro da MAUC deverão ser compatíveis com as normas expressas nesta Lei, sob qualquer alternativa de fracionamento do solo:

- I – em lote regular, decorrente de parcelamentos aprovados e regulares;
- II – de novos parcelamentos, devidamente aprovados;
- III – de desdobramentos e desdobros regulares;
- IV – por decisão judicial, em casos de partilhas de espólio, não podendo ser inscritas ou matriculadas as frações abaixo do permitido por esta Lei ou que não estejam compatíveis com as normas urbanísticas.

**Art. 213.** A futura expansão urbana da MAUC somente poderá ocorrer em áreas passíveis de urbanização, observando as restrições ambientais, a viabilidade de implantação de infraestrutura urbana, a acessibilidade aos equipamentos públicos disponíveis e dependendo da revisão do Plano Diretor Participativo com as indispensáveis aprovação pelo CONCID e pela audiência pública.

**Parágrafo único.** O parcelamento e a ocupação de novas áreas deverão atender aos critérios definidos pelo zoneamento em que se inserem. (Ver anexo: Mapa Zoneamento e Tabela de Zoneamento – Índices e Usos e Instrumentos).

**Art. 214.** Constituem as principais prerrogativas do processo de ocupação dos vazios urbanos na MAUC:

- I – orientar a ocupação de maneira harmônica com os condicionantes naturais, sociais e econômicos;
- II – atender aos fundamentos das funções sociais da cidade e da propriedade e aos demais preceitos do Estatuto da Cidade e vincular os ditames do Plano Diretor Participativo do município;
- III – evitar ocupação que precipite impactos ambientais, privilegiando o aproveitamento ou proximidade de infraestrutura urbana existente e a otimização de uso dos equipamentos públicos disponíveis;
- IV – garantir condições de segurança e de qualidade aos espaços coletivo e habitado;
- V – preservar e respeitar as APPs.

**Art. 215.** São diretrizes de ação à efetivação dos objetivos:

- I – definir instrumentos e parâmetros urbanísticos aptos à ocupação regulada dos vazios urbanos;
- II – priorizar as parcerias público-privadas (consórcios imobiliários e operações interligadas) e as operações consorciadas, visando acelerar a disponibilização da oferta e o atendimento à demanda, sobretudo de habitação de interesse social;

III – apontar, como projeto estratégico, as áreas adequadas à ocupação, potencialmente aptas à efetivação dos projetos sociais de habitação dos governos municipal, estadual e federal.

## CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 216.** O parcelamento do solo é atividade pública que pode ser delegada a particular havendo interesse público devidamente comprovado em relação à demanda e à urbanização da área considerando as disposições deste Plano Diretor com relação ao ordenamento territorial, uso e ocupação do solo.

**Art. 217.** O parcelamento do solo para fins urbanos será procedido em conformidade com esta Lei e com legislação específica de parcelamento do solo, observadas as disposições da lei federal de parcelamento do solo.

**Art. 218.** Todas as formas de parcelamento do solo para fins urbanos: loteamentos, desdobramentos, desdobros e remembramentos, devem respeitar as exigências de área mínima do lote para cada uma das zonas conforme definidas nesta lei, podendo ser flexibilizadas as formas de parcelamentos destinadas a Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.

**Art. 219.** Não será permitido o parcelamento do solo em:

I – terrenos alagadiços ou sujeitos às inundações, antes de adotados procedimentos para assegurar-lhes o escoamento adequado das águas, aprovados pela Prefeitura por meio de laudo técnico de profissional habilitado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

II – terrenos aterrados com lixo, resíduos ou materiais nocivos à saúde pública;

III – terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

IV – terrenos situados em áreas de alta vulnerabilidade, geologicamente instáveis e/ou sujeitos a erosões;

V – áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção, aprovadas pela Prefeitura;

VI – terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), excepcionalmente 35% em se tratando de programas habitacionais de interesse social que tenham adequada implantação em se considerando os condicionantes geomorfológicos e tenham – obrigatoriamente – acompanhamento técnico profissional.

**Art. 220.** No caso de parcelamento de glebas em solos que venham a ser caracterizados como de alta suscetibilidade à erosão, o projeto respectivo deve ser acompanhado de laudo geotécnico, assinado por profissional habilitado pelo CREA/MG na área de geologia, geomorfologia ou geotecnia, com ciência do proprietário da gleba, atestando a compatibilidade do projeto com as condições do solo. Ambos serão responsáveis solidários pelo empreendimento.

§ 1º O laudo geotécnico a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica correspondente.

§ 2º O enquadramento do nível de suscetibilidade – se alto ou médio – da gleba será fornecido pela Prefeitura Municipal, mediante requerimento do interessado.

§ 3º Se necessário, a Prefeitura Municipal poderá recorrer a serviços profissionais para a análise geológica ou geotécnica do terreno ou gleba, correndo os custos correspondentes por conta do interessado.

**Art. 221.** A implantação de infraestrutura básica completa do parcelamento do solo é de inteira responsabilidade do empreendedor.

**Art. 222.** A implantação de infraestrutura básica para parcelamento do solo em todo o território municipal compreende:

- I – sistema de abastecimento de água;
- II – sistema de esgotamento sanitário;
- III – sistema de drenagem de águas pluviais;
- IV – rede de iluminação pública;
- V – rede de energia elétrica domiciliar;
- VI – arborização de vias e áreas verdes;
- VII – placas indicativas de vias;
- VIII – pavimentação adequada às condições de permeabilidade do solo;
- IX – calçamento dos passeios públicos;
- X – sinalização de solo, com elementos refletivos;
- XI – ciclovias e ciclofaixas.

**Parágrafo único.** Todos os serviços – e respectivos custos – de ligação das redes da infraestrutura do empreendimento às redes públicas serão de responsabilidade do empreendedor e deverão ser executados de acordo com diretrizes da Prefeitura Municipal.

**Art. 223.** Para a área rural o parcelamento do solo deve ser voltado para fins rurais. Para as unidades parceladas deve ser observada a dimensão do módulo rural da região, estabelecido pelo órgão federal competente.

**Parágrafo único.** No caso de parcelamentos para fins rurais serão aplicadas normas e determinações previstas no Decreto Federal nº 62.504 de 08 de abril de 1968 e Instrução do INCRA nº 17 b.

**Art. 224.** Sob nenhuma hipótese serão reconhecidos, pela Prefeitura Municipal, como núcleos urbanos isolados, os assentamentos em unidades resultantes de parcelamentos ou desmembramentos de glebas rurais com área inferior ao módulo do INCRA.

**Parágrafo único.** À exceção estabelecida, do NURI VASSOURAS, será conferida a aplicação do instrumento ZEIS 1, para sua regularização fundiária, sob o fundamento do interesse social e a sua situação consolidada.

**Art. 225.** De forma compatível com as diretrizes expressas neste Plano Diretor, referentes à organização das bases produtivas na zona rural do município, através do associativismo e/ou cooperativismo, a Prefeitura Municipal apoiará e reconhecerá todo empreendimento de parcelamento de glebas rurais elaborado de acordo com os regulamentos e normas vigentes e com as diretrizes viárias a serem fornecidas pela Prefeitura Municipal mediante requerimento do empreendedor.

**Parágrafo único.** O apoio mencionado no *caput* faz parte da política de gestão e planejamento expressa no Título X – Da Gestão Das Políticas Públicas, deste Plano Diretor.

### CAPÍTULO III DO LOTEAMENTO, DESDOBRAMENTO E DESDOBRO

**Art. 226.** Considera-se **loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**Art. 227.** Considera-se **desmembramento** a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, e nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Art. 228.** Considera-se **desdobro** a subdivisão de lotes, de loteamentos já aprovados e já edificados, em sublotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas para a zona em que se insere, com aproveitamento do sistema viário existente e sem que implique em abertura de novas vias.

**Art. 229.** Considera-se **remembramento** a reunião de lotes urbanos em área maior, destinada à edificação, desde que não exceda a área máxima definida para a zona em que se insere.

**Art. 230.** Não serão permitidos o desdobro e o desmembramento de lotes com área inferior ao mínimo definido pela zona em que se insere, salvo em caso de implantação de Habitação de Interesse Social (conjuntos habitacionais ou programas de lotes urbanizados) onde será admitido o lote mínimo de 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

**Art. 231.** Considera-se **lote** o terreno servido de infraestrutura básica completa, cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos indicados e definidos para sua respectiva zona, contida neste Plano Diretor.

**Art. 232.** Não serão permitidos lotes com fundo para as Áreas de Preservação Permanente (APPs).

**§ 1º** Será obrigatória a previsão e implantação de faixa de servidão, com largura de 10 m (dez metros) em todo novo loteamento ou parcelamento que for limítrofe às APPs.

§ 2º As faixas de servidão constituem espaços de transição entre as áreas parceladas e as APPs e servirão, também, como acessos aos serviços de manutenção e fiscalização das áreas ambientalmente protegidas.

§ 3º Nessas faixas serão permitidas atividades controladas de recreação (passeios, ciclovia etc.) e deverão ser devidamente conservadas pela Prefeitura Municipal.

**Art. 233.** Não será concedida autorização da Prefeitura, ou o “Habite-se”, para comercialização dos lotes, antes que o empreendedor conclua toda a infraestrutura, inteiramente sob sua exclusiva responsabilidade.

**Parágrafo único.** Sob nenhuma hipótese será admitida caução em número de lotes como garantia, dada pelo empreendedor, de cumprimento das exigências de execução da infraestrutura.

**Art. 234.** Em caso de novos loteamentos de qualquer natureza, residenciais, comerciais ou industriais, salvo os de Interesse Social, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, uma parcela mínima de 35% da área total da gleba a ser loteada deve ser transferida ao patrimônio público do município, respeitando a seguinte discriminação:

I – 12% (doze por cento), no mínimo, para espaços de uso público, como praças, parques e jardins;

II – 8% (oito por cento), no mínimo, para uso institucional, destinada a equipamentos urbanos e comunitários;

III – a área resultante será destinada ao traçado das vias segundo as dimensões estabelecidas nesta Lei para o Sistema Viário.

§ 1º Áreas marginais ao longo de corpos d’água (rios, ribeirões, córregos, lagos, ou reservatórios naturais), classificadas como APPs, adotado como referência o seu nível mais alto, não poderão ser computadas na parcela dos 35% mencionada no *caput*.

§ 2º Ainda que o somatório das áreas contidas nos incisos I, II e III ultrapasse a porcentagem de 35% da área total da gleba, deverão ser respeitados os valores definidos para os espaços de uso públicos, áreas de uso institucional e as dimensões das vias.

§ 3º No caso de loteamentos de natureza industrial ou comercial, a parcela de 8% (oito por cento) destinada a usos institucionais poderá ser compensada por área correspondente em outro local ou bairro, selecionado a critério da Prefeitura Municipal ou por construção e doação de equipamento público, de valor semelhante ao de mercado da parcela correspondente (8%) na área loteada.

§ 4º Ocorrendo nascentes, reservatórios ou lagos naturais na gleba a ser loteada, o interessado deverá – previamente a qualquer medida relativa ao empreendimento: levantamentos, medições etc. – requerer e tomar ciência da Certidão de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo a ser fornecida pela Prefeitura Municipal.

§ 5º Eventual área residual da parcela reservada ao sistema viário, de 15%, que não tenha sido utilizada, poderá ser incorporado à gleba a ser parcelada.

**Art. 235.** Não serão admitidos, em hipótese alguma, loteamentos fechados no município.

§ 1º Serão admitidos condomínios horizontais desde que as glebas correspondentes não tenham área bruta superior a 1 (um) hectare e o acesso não ocorra através de via de sua exclusiva utilização.

§ 2º Condomínios horizontais que resultem de parcelamentos de glebas contíguas deverão ser separados por viário de uso público.

§ 3º Nesses condomínios horizontais, as áreas institucional e de reserva verde, a que se obrigam todos os parcelamentos, respectivamente 8% (oito por cento) e 12% (doze por cento), deverão ser localizadas externamente ao respectivo condomínio, não necessariamente limítrofes a ele, facultada ao poder executivo municipal a indicação de bairro ou logradouro onde aquelas áreas possam ser estabelecidas e doadas à municipalidade.

§ 4º Áreas de disposição de resíduos, de carga e descarga e de espera na entrada do condomínio deverão ser internas ao domínio da gleba, objeto do empreendimento.

**Art. 236.** Nenhum curso d'água e/ou fundo de vale poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia autorização da Prefeitura e dos órgãos estaduais e federais competentes.

§ 1º Sob qualquer circunstância, prevalecem as normas vigentes, do CONAMA e do novo Código Florestal, que sejam pertinentes ao disposto no *caput*.

§ 2º Todo cruzamento de transposição de curso d'água ou fundo de vale não poderá acarretar alteração da vazão e velocidade originais das águas correntes.

**Art. 237.** Em toda nova gleba loteada em que houver corpo d'água deverá ser respeitada a Área de Preservação Permanente (APP).

**Art. 238.** São critérios para a localização de áreas públicas em parcelamentos:

I – não podem estar localizadas em áreas de preservação permanente, sob linhas de alta tensão e/ou em áreas de servidão;

II – não podem estar localizadas em áreas de alta vulnerabilidade e com declividade superior a 30%, excetuada a disposição mencionada no Artigo 219;

III – fácil acessibilidade, evitando áreas distantes aos moradores.

**Art. 239.** A qualquer momento, se não houver o cumprimento das exigências fixadas para a aprovação de empreendimentos, estabelecidas na legislação vigente, deverá a Prefeitura obrigar o empreendedor a fazer todas as alterações físicas necessárias nas áreas, de acordo com as exigências legais, sob pena do embargo da obra ou interdição ao empreendimento.

## CAPÍTULO IV

## DIRETRIZES AO PARCELAMENTO E EDIFICAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 240.** Fica facultada aos proprietários dos imóveis selecionados como Projetos Estratégicos ao Programa de Habitação de Interesse Social a opção do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do Artigo 46 do Estatuto da Cidade.

**Parágrafo único.** As áreas selecionadas como Projetos Estratégicos, total ou parcialmente, para fins de execução de programas habitacionais de interesse social, terão preferência como objeto de consórcio a que alude o *caput*.

**Art. 241.** Para o caso de empreendimentos habitacionais de caráter social em áreas passíveis de aplicação de índices majorados de ocupação, a outorga correspondente será desonerada.

**Art. 242.** Ficam excluídos da aplicação do instrumento Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) os imóveis:

I – que cumprem função ambiental essencial, desde que tecnicamente certificada pelo órgão municipal competente;

II – de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

III – outras exceções ressalvadas por lei específica, devidamente fundamentada.

## TÍTULO VI DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

**Art. 243.** Constituem-se instrumentos da Política Urbana do Município de Cristiano Ottoni:

### I – Instrumentos de Planejamento:

a) Plano Plurianual;

b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;

c) Lei do Orçamento Anual

d) Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo;

e) Plano do Desenvolvimento Social;

f) Plano do Desenvolvimento Econômico;

g) Zoneamento Ambiental;

h) Código de Edificações;

i) Código de Posturas;

j) Plano de Regulamentação da Ocupação em Encostas;

k) Planos, Programas e Projetos especiais e de recuperação ambiental;

l) Planos setoriais de Educação, de Saúde, de Segurança, de Mobilidade;

m) Programas e Projetos de Urbanização.

### II – Instrumentos jurídicos:

a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória;

b) IPTU Progressivo no Tempo;

c) Transferência do Direito de Construir;

d) Direito de Preempção;

- e) Direito de Superfície;*
- f) Concessão do Direito Real de Uso para fins de Interesse Social;*
- g) Permuta;*
- h) Desapropriação com pagamento em Títulos da Dívida Pública;*
- i) Tombamento.*

**III – Instrumentos urbanísticos:**

- a) Zonas Especiais de Interesse Social;*
- b) Consórcio Imobiliário;*
- c) Operação Urbana Consorciada;*
- d) Compensação Ambiental;*
- e) Contrapartida de Empreendimentos;*
- f) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).*

**IV – Instrumentos de Regularização Fundiária:**

- a) Concessão do Direito Real de Uso;*
- b) Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.*

**V – Instrumentos Tributários e Financeiros:**

- a) Tributos Municipais Diversos;*
- b) Taxas e Tarifas Públicas Específicas;*
- c) Contribuição de Melhoria;*
- d) Incentivos e Benefícios Fiscais.*

**VI – Instrumentos Jurídico-Administrativos:**

- a) Servidão Administrativa e limitações administrativas;*
- b) Concessão, Permissão ou Autorização de Uso de Bens Públicos Municipais;*
- c) Contratos de Concessão dos Serviços Públicos Urbanos;*
- d) Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta;*
- e) Convênios e Acordos Técnicos, Operacionais e de Cooperação Institucional;*
- f) Dação de imóveis em pagamento de dívidas;*
- g) Doações.*

**VII – Instrumentos de Gestão Urbana:**

- a) Conselhos Municipais;*
- b) Fundos Municipais;*
- c) Orçamento Participativo;*
- d) Audiências e Consultas Públicas;*
- e) Conselho da Cidade – CONCID;*
- f) Conferências Municipais.*

**Art. 244.** Os instrumentos urbanísticos e legais relativos ao parcelamento e ao uso e ocupação do solo serão aplicados às Macroáreas e Zonas conforme consta nas Tabelas de Macrozoneamento – Usos e Instrumentos e de Zoneamento – Usos e Instrumentos respectivamente.

CAPÍTULO I  
DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

SEÇÃO I  
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E/OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

**Art. 245.** Fica instituído o instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios para os imóveis não edificados, subutilizados, não utilizados ou desocupados, situados nas seguintes áreas:

- I – Zonas da MAUC;
- II – Áreas dos Projetos Estratégicos.

§ 1º Considera-se não edificado o imóvel urbano, lote ou gleba, cujo coeficiente de construção seja igual a zero.

§ 2º Considera-se subutilizado o imóvel urbano, lote ou gleba cujo total de construções existentes não atinja o índice de 20% (vinte por cento) do coeficiente de aproveitamento permitido para a área, não considerada outorga onerosa.

§ 3º Considera-se imóvel urbano não utilizado ou desocupado toda edificação paralisada ou abandonada ou não aproveitada.

§ 4º Excluem-se da obrigação estabelecida no *caput* deste artigo os imóveis:

- I – utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer a sua finalidade;
- II – que exercem função ambiental essencial, comprovado tecnicamente;
- III – os imóveis que abriguem atividades institucionais ou de interesse da coletividade, desde que sejam sem fins lucrativos.

§ 5º O Poder Executivo Municipal regulamentará a aplicação do presente instrumento até o prazo de 1 (um) ano contado a partir da data de promulgação da presente lei.

**Art. 246.** Os imóveis considerados não edificados, subutilizados ou não utilizados serão identificados e seus proprietários notificados pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis competente.

§ 1º A notificação far-se-á:

- I – por funcionário do Poder Executivo Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I deste parágrafo.

§ 2º Os prazos e as condições para a implementação das obrigações constantes no *caput* deste artigo deverão constar da notificação, sendo de:

I – um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de construção ou utilização do imóvel no órgão municipal competente;

II – dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 3º Em empreendimento de grande porte (área de construção – excluídos serviços de infraestrutura – igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> – cinco mil metros quadrados) e em caráter excepcional, o Conselho da Cidade poderá autorizar a execução do empreendimento em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 4º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção dos prazos correntes.

**Art. 247.** Nas áreas anotadas neste Plano Diretor como passíveis de aplicação do instrumento ZEIS 3 (ZAP), aos respectivos proprietários será facultada, também, a alternativa de optar, além de empreendimento consorciado com a Prefeitura Municipal, em ordem de conveniência ao interesse público:

I – por empreendimento próprio, voltado para habitação de interesse social;

II – pelo instrumento Consórcio Imobiliário;

III – pelo instrumento Permuta; ou

IV – pelo instrumento Transferência do Potencial Construtivo.

## SEÇÃO II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

**Art. 248.** Em caso de descumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, constante deste Plano Diretor, o município aplicará o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo, por meio de majoração de alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º A alíquota do IPTU Progressivo no Tempo a ser aplicada em cada ano é fixada da seguinte maneira:

I – no primeiro ano, será o dobro da que vinha sendo aplicada, segundo a lei municipal instituidora do IPTU;

II – nos anos subsequentes, até o quinto ano, a alíquota dobrará anualmente, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel não seja atendida nos cinco anos em que se estabeleceu a progressividade no tempo do IPTU, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida ao Município a prerrogativa de desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva no tempo.

**§ 4º** A aplicação do IPTU Progressivo no Tempo exclui a incidência de outras alíquotas diferenciadas de IPTU.

**Art. 249.** A área de incidência viável do IPTU Progressivo no Tempo abrange todo o território da MAUC.

**Art. 250.** A Administração Municipal deverá proceder, no prazo de até 12 (doze) meses contados a partir da data de promulgação da presente lei, à atualização da Planta Genérica de Valores e dos cadastros Físico-Imobiliário e Fiscal.

### SEÇÃO III DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA MUNICIPAL

**Art. 251.** Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, de edificação ou de utilização, o Município poderá, desde que devidamente fundamentado, proceder à desapropriação do imóvel com o pagamento de seu valor através de títulos da dívida pública.

**§ 1º** Os títulos da dívida pública deverão ter prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados em um prazo de até 10 (dez) anos, através de prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados ao proprietário ou detentor, o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

**§ 2º** O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras eventualmente realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que o presente Plano Diretor para que o proprietário do imóvel considerado não edificado, subutilizado ou não utilizado cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes ou juros compensatórios.

**§ 3º** Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

**§ 4º** O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao Patrimônio Público.

**§ 5º** O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, na forma da lei.

**§ 6º** Ficam mantidas para o adquirente de imóveis, nos termos do § 5º, as mesmas obrigações de parcelamento, de edificação ou de utilização previstas neste Plano Diretor.

### SEÇÃO IV DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 252.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir é a concessão emitida pelo Município, para edificar acima do coeficiente básico de aproveitamento e até o coeficiente máximo de aproveitamento, mediante a contrapartida do particular nas zonas indicadas nesta lei.

**Art. 253.** Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para as concessões de outorga onerosa do direito de construir, determinando, entre outros itens:

- I – fórmula de cálculo para a cobrança da outorga onerosa do direito de construir;
- II – casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – contrapartidas do beneficiário;
- IV – competência para a concessão.

**Parágrafo único.** Poderá ser permitida, excepcionalmente e desde que embasada em motivo de alto interesse social, a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira da Outorga Onerosa na produção de HIS e HMP mesmo em áreas não definidas e selecionadas como ZEIS 3 neste Plano Diretor.

**Art. 254.** Os recursos financeiros decorrentes da aplicação da Outorga Onerosa constituirão o Fundo Municipal de Urbanização e Habitação de Interesse Social.

#### SEÇÃO V DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 255.** O proprietário de imóvel localizado em ZEIS 3 e ZIAs, poderá alienar, mediante escritura pública, o potencial construtivo de lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** Precedendo a autorização do Poder Executivo Municipal e a pedido deste, todo ato de concessão de Transferência do Direito de Construir será objeto de análise e deliberação interna do Conselho da Cidade.

**Art. 256.** Os imóveis geradores da Transferência do Direito de Construir são aqueles, além dos situados em ZEIS 3 e ZIAs:

- I – de interesse dos patrimônios ambiental, paisagístico, social e cultural;
- II – para implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III – implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda ou construção de habitação de interesse social;
- IV – os constantes das áreas de riscos muito alto e alto;
- V – aqueles objetos de doação de proprietários para a construção de unidades habitacionais de interesse social.

§ 1º Os imóveis passíveis de concessão da Transferência do Direito de Construir, contidos nos incisos I a IV deste artigo, poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 2º É vedada a transferência de potencial construtivo da Macroárea de Desenvolvimento Econômico e na ZOR.

**Art. 257.** O cálculo e o controle da transferência do direito de construir devem ser feitos utilizando-se uma unidade de transferência denominada UTDC (Unidade de Transferência do Direito de Construir).

**Art. 258.** O cálculo da transferência do direito de construir será feito com a utilização das seguintes fórmulas:

I – para se calcular o número de UTDCs provenientes do imóvel gerador:  
 $UTDC = [AT (m^2) \times VG (reais/m^2)] / 1000$ , em que: AT é o saldo da área líquida transferível, em metros quadrados, e VG é o valor venal do metro quadrado do imóvel gerador;

II – para se calcular o número de UTDCs correspondentes ao imóvel receptor:  
 $UTDC = [AR (m^2) \times VR (reais/m^2)] / 1000$ , em que: AR é a área líquida adicional, em metros quadrados, a ser edificada e VR é o valor venal do metro quadrado do imóvel receptor.

§ 1º O valor venal terá como referência a Planta de Valores Imobiliários utilizada para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

§ 2º Caso o número de UTDCs resultantes da aplicação das fórmulas deste artigo seja fracionado, serão consideradas apenas as duas primeiras casas decimais.

§ 3º O potencial construtivo gerado na área do terreno cedente, deverá ser utilizado dentro dos padrões urbanísticos (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, gabarito de altura) estabelecidos para a área receptora, segundo este Plano Diretor.

§ 4º A aplicação deste instrumento passará a ser feita somente após a atualização da Planta Genérica de Valores, para a qual o Poder Executivo terá o prazo de 12 (doze) meses contados a partir da data de promulgação da presente lei.

**Art. 259.** Caberá ao Poder Executivo Municipal:

I – fornecer Certidão de Transferência do Direito de Construir para imóvel que se enquadrar como gerador do referido direito, se requerido pelo proprietário, após calcular o número de UTDCs correspondentes ao imóvel, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento;

II – efetuar a transferência do direito de construir, mediante autorização do proprietário do imóvel gerador e do receptor, presentes no ato, após calcular o número de UTDCs correspondentes ao imóvel receptor;

III – manter cadastro com registro de todas as certidões emitidas e de todas as transferências efetuadas.

§ 1º Da Certidão de Transferência do Direito de Construir deverá constar, além de outras informações sobre o imóvel e respectivo proprietário, o número de UTDCs a ser transferido.

§ 2º Ocorrendo transferência parcial de UTDCs, nova Certidão deverá ser emitida em substituição à anterior, constando o novo saldo de UTDCs, excluída a parcela já transferida.

§ 3º Deverá constar das informações básicas dos imóveis – geradores e receptores – referência às transferências efetuadas.

§ 4º O Poder Executivo Municipal deverá, no prazo de até 12 (doze) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, regulamentar a aplicação da UTDC.

**Art. 260.** Caberá ao proprietário de imóvel gerador, obrigatoriamente, a averbação de todas as Certidões de Transferência do Direito de Construir a ele emitidas, no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 261.** Não haverá transferência do direito de construir para imóveis situados em condomínio nem em loteamentos regulares.

**Art. 262.** O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado pelo Poder Executivo Municipal e pelo Conselho da Cidade.

## SEÇÃO VI DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

**Art. 263.** Sem prejuízo de aplicação de outros instrumentos, o Município poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel objeto de alienação entre particulares localizado nas seguintes áreas, conforme definido neste Plano Diretor:

- I – Zona Mista – ZM;
- II – Áreas dos Projetos Estratégicos;
- III – Áreas correspondentes às ZEIS 1, ZEIS 3 e ZEIS 4;
- IV – Zonas de Interesse Ambiental;
- V – Zona de Adensamento Prioritário – ZAP;
- VI – Zona de Expansão Urbana – ZEU.

**Art. 264.** O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público Municipal necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da ocupação de vazios;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural, ambiental ou paisagístico.

**Art. 265.** O prazo de vigência do direito de preempção limitar-se-á a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de sua vigência.

**Art. 266.** O proprietário de imóvel constante de área inscrita neste instrumento do direito de preempção deverá notificar o Município de sua intenção de alienar o imóvel para que este, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito o seu interesse em comprá-lo ou não.

§ 1º À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## SEÇÃO VII DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

**Art. 267.** Faculta-se ao proprietário de solo urbano conceder a outrem o direito de superfície de seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública no cartório de registro de imóveis, nos termos da legislação federal.

**Art. 268.** O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

§ 1º O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários.

§ 2º O Poder Público Municipal poderá utilizar o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

**Art. 269.** O Poder Público Municipal poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

**Art. 270.** O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta e Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

## SEÇÃO VIII DA PERMUTA

**Art. 271.** O Poder Público Municipal poderá utilizar-se da permuta para a realização das finalidades estabelecidas neste Plano Diretor.

**§ 1º** Para a realização da permuta, será necessário que:

I – o Poder Público Municipal estabeleça, rigorosamente, a intervenção urbanística a ser realizada, definindo, no projeto, os imóveis que poderão ser permutados;

II – o(s) imóvel(eis) público(s) seja(m) desafetado(s);

III – haja a avaliação prévia dos imóveis envolvidos na transação, para que sejam respeitados os valores de mercado.

**§ 2º** Caso haja diferença de valor entre os imóveis público e privado a serem permutados, aquele proprietário do imóvel de maior valor deverá ser indenizado na exata medida da diferença identificada.

**Art. 272.** O imóvel privado objeto da proposta Permuta deverá estar regularmente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis que serve Cristiano Otoni, livre e desembaraçado, e não poderá estar gravado com cláusula de inalienabilidade e/ou incomunicabilidade, ou estar colocado como caução ou garantia de empréstimos, ou estar sujeito a restrições ambientais que abranjam mais de 15% de sua área total ou, ainda, estar sendo objeto de ação de indenização ou de usucapião ou compor massa de espólio ainda não finalizado.

## CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

### SEÇÃO I DAS ZONAS ESPECIAIS – ZEIS

#### Subseção I Diretrizes Gerais

**Art. 273.** ZEIS são instrumentos urbanísticos aplicados às porções do território de Cristiano Otoni que se destinam à produção de HIS – Habitação de Interesse Social ou de HMP – Habitação de Mercado Popular ou às quais se apresentam indispensáveis a recuperação urbanística, ou a regularização fundiária, ou, ainda, a recuperação de imóveis degradados.

**Art. 274.** As porções territoriais passíveis de aplicação do presente instrumento, classificam-se em:

I – **ZEIS 1:** aplicáveis às áreas urbanas constituídas por loteamentos ou assentamentos irregulares e já consolidados, ocupados por segmentos de baixa renda e que requerem regularização fundiária, dentre outras providências;

II – **ZEIS 2:** aplicáveis às áreas ou núcleos urbanos isolados, ocupados por segmentos de baixa renda e já consolidados, que apresentam deficiências ou carências de infraestrutura, requerendo recuperação urbanística;

III – **ZEIS 3:** aplicáveis às glebas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas dotadas de infraestrutura e serviços urbanos, onde há interesse público em promover o uso ou ocupação por Habitação de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular – HMP;

IV – **ZEIS 4:** aplicáveis às áreas com predominância de terrenos e glebas vagos ou subutilizados, incluídas no perímetro urbano definido por esta Lei, próximas às redes de infraestrutura e aos serviços urbanos e onde, em cenário futuro, haja pretensão do poder público implantar Programa de Habitação de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular – HMP.

§ 1º O poder executivo procederá, no prazo máximo de 12 (doze) meses contados a partir da data de promulgação da presente lei, ao levantamento, mapeamento e caracterizações físico-territorial e socioeconômica das áreas às quais deverão ser aplicados os instrumentos ZEIS 1 e ZEIS 2.

§ 2º A cada porção territorial enquadrada como ZEIS 1 e ZEIS 2 deverá ser correspondido um projeto urbanístico para o qual prevalecerão indicadores urbanísticos específicos distintos daqueles correspondentes às zonas nas quais se inserem, respeitados e observados seus índices máximos de gabaritos de altura e coeficientes de aproveitamento.

§ 3º As porções territoriais enquadradas como ZEIS 3 estão compreendidas na ZAP, que são áreas propícias ao adensamento urbano.

§ 4º Foi prevista a aplicação do instrumento ZEIS 4, em área inscrita na ZEU.

#### Subseção II Das ZEIS 3

**Art. 275.** Não poderão ser enquadradas como ZEIS 3 as áreas ou porções territoriais públicas e as particulares pertencentes a instituições de pesquisa e ensino para as quais já existam ou tenham sido previamente aprovados projetos de estabelecimentos de educação e/ou de saúde.

**Art. 276.** Todas as porções territoriais neste Plano Diretor categorizadas como ZEIS 3 passam a compor perímetros passíveis de aplicação alternativa dos instrumentos:

I – Permuta;

II – Consórcio Imobiliário;

III – Operação Consorciada;

IV – Transferência de Potencial Construtivo;

V – Parcelamento, Edificação e/ou Utilização Compulsórios;

VI – IPTU Progressivo no Tempo; e

VII – Direito de Preempção.

**Parágrafo único.** A aplicação dos instrumentos citados, incluindo diretrizes, índices e elementos que venham a ser previstos e estabelecidos nos respectivos projetos urbanísticos, será implementada por meio de leis específicas que regem os instrumentos citados no *caput*.

**Art. 277.** Todas as porções territoriais categorizadas como ZEIS 3 terão destinação prioritariamente para HIS – Habitação de Interesse Social e, secundariamente, para HMP – Habitação de Mercado Popular.

**§ 1º HIS – Habitação de Interesse Social** são habitações de interesse social para famílias com renda não superior a 3 (três) salários mínimos e cujas unidades apresentem as seguintes características:

- I – área construída máxima de 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados);
- II – um banheiro;
- III – uma vaga para veículo; e
- IV – pés-direitos de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) para sala e dormitório e 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) pra cozinha e banheiro.

**§ 2º HMP – Habitação do Mercado Popular** são habitações de interesse social para famílias com renda não superior a 10 (dez) salários mínimos e cujas unidades apresentem as seguintes características:

- I – área construída máxima de 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);
- II – dois banheiros;
- III – uma vaga para veículo; e
- IV – pés-direitos de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para sala e dormitório e 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) para banheiro e cozinha.

**Art. 278.** Consideram-se subutilizadas:

- I – as glebas ou porções de territórios com área igual ou superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) que apresentem índice de aproveitamento inferior a 0,20 tendo o valor 1 (um) como coeficiente referencial;
- II – os edifícios que tenham ou apresentem desocupados 80% (oitenta por cento), ou mais, de sua área construída.

**§ 1º** Para a caracterização da subutilização e cálculo do índice de aproveitamento não serão consideradas as áreas:

- I – ambientalmente protegidas e/ou com vegetação preservada;
- II – cultivadas (pomares, hortas e similares).

**§ 2º** Para a caracterização da subutilização e cálculo do índice de aproveitamento serão consideradas as áreas destinadas à criação de animais domésticos, independentemente do seu número.

**Art. 279.** Empreendimentos particulares nas ZEIS 3 deverão atender aos programas de HIS e HMP obedecendo a seguinte proporção: 45% (quarenta e cinco por cento) de HIS; 35%

(trinta e cinco por cento) de HMP e 20% (vinte por cento) para outros segmentos de renda e/ou de destinação comercial/serviços.

§ 1º Todos os custos dos empreendimentos citados no *caput* correrão por conta do empreendedor.

§ 2º Empreendimentos particulares destinados a HIS e HMP, nos termos do *caput*, serão beneficiados pela Prefeitura Municipal com a concessão gratuita da Outorga do Direito de Construir equivalente ao dobro do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para a zona na qual a ZEIS se insere, aplicáveis aos 20% (vinte por cento) residuais da área líquida correspondente, respeitadas as restrições de gabaritos estabelecidas para a zona correspondente.

**Art. 280.** Programas de atendimento à HIS e à HMP que venham a ser desenvolvidos em ZEIS 3, poderão ser objeto de parceria através do Consórcio Imobiliário.

**Parágrafo único.** A Prefeitura Municipal regulamentará, através de lei específica, os termos gerais da parceria para os casos que se enquadrem no *caput*, no prazo de até 12 (doze) meses, contado a partir da data de promulgação da presente lei.

**Art. 281.** Os recursos para fazer frente aos custos e encargos que a Prefeitura Municipal deverá de sua parte assumir nas parcerias de que trata o artigo anterior serão provenientes do Fundo Municipal de Urbanização e Habitação.

**Art. 282.** A Transferência de Potencial Construtivo poderá ser aplicada na hipótese de doação de imóvel situado na ZEIS 3.

**Parágrafo único.** Através de lei específica o Poder Executivo definirá os termos mais adequados à realização da operação de transferência a que alude o *caput*, desde que haja equivalência de valores segundo critérios de mercado.

**Art. 283.** Todas as operações relacionadas aos programas de HIS e HMP deverão ser informadas ao Conselho da Cidade que terá a incumbência de analisá-las e emitir parecer técnico conclusivo a respeito.

**Art. 284.** Os proprietários de lotes ou glebas poderão apresentar ao Poder Executivo, propostas para o Plano de Urbanização de que trata esta Subseção.

**Art. 285.** Os logradouros e demais áreas reservadas para uso público situados em ZEIS, quando necessárias para implementação do Plano de Urbanização, em todos os seus aspectos, poderão ser, total ou parcialmente, desafetados do uso público.

**Art. 286.** Nos Planos de Urbanização das ZEIS 1 e 2, o Poder Executivo deverá promover a implantação de áreas livres equipadas para uso público na dimensão adequada à população prevista para o respectivo assentamento, com prioridade para aquele com menor índice de áreas públicas por habitante.

## SEÇÃO II DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

**Art. 287.** As operações urbanas consorciadas, compreendidas como intervenção urbanística coordenada pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes, investidores privados, têm como finalidades realizar:

- I – transformações urbanísticas estruturais (melhorias de infraestrutura e sistema viário);
- II – melhorias sociais;
- III – valorização ambiental.

**Art. 288.** Cada Operação Urbana Consorciada deverá ser criada por lei específica que conterà, no mínimo:

- I – definição da área a ser atingida;
- II – programa básico de ocupação da área;
- III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV – finalidades da operação;
- V – estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do Art. 32 da Lei Federal nº 10.257/2001;
- VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 289.** Poderão ser adequados às características do objeto da Operação Urbana Consorciada:

- I – índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II – a regularização de construções e reformas ou ampliações em desacordo com a legislação vigente.

**Parágrafo único.** Todo projeto ou plano de Operação Urbana Consorciada será precedido por EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverá analisar e avaliar eventuais danos sociais e/ou danos ambientais. O parecer do EIV, de iniciativa do Poder Executivo Municipal ou por ele contratado, será encaminhado ao Conselho da Cidade o qual servirá de base à sua deliberação.

**Art. 290.** Todas as operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho da Cidade.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo regulamentará a aplicação do instrumento Operação Urbana no prazo de até 12 (doze) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei.

## SEÇÃO III DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

**Art. 291.** Fica facultado aos proprietários de qualquer imóvel propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário.

§ 1º Entende-se por Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, que estejam em consonância com este Plano Diretor, por meio do qual o proprietário transfere o seu imóvel ao Poder Público Municipal e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do Artigo 8º do Estatuto da Cidade.

§ 3º O Poder Executivo regulamentará a aplicação do instrumento Consórcio Imobiliário no prazo de até 12 (doze) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei.

**Art. 292.** Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por Termo de Responsabilidade e Participação, pactuados entre o proprietário urbano e a municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

#### SEÇÃO IV DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

**Art. 293.** É obrigatório o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – **EIV** como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais, que, na sua instalação ou operação, possam vir a causar:

- I – impactos no meio ambiente natural ou construído;
- II – impactos socioeconômicos e à comunidade em geral;
- III – sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana;
- IV – deterioração da qualidade de vida da população circunvizinha.

**Art. 294.** Dentre outras, são considerados empreendimentos de impacto as seguintes atividades:

- I – as atividades comerciais de grande porte;
- II – as atividades industriais;
- III – os loteamentos com mais de 30 lotes;
- IV – a instalação de templos religiosos;
- V – serrarias, marmorarias e similares;
- VI – cemitérios;
- VII – presídios;
- VIII – aterro sanitário ou de resíduos tóxicos e perigosos;
- IX – usina de compostagem e reciclagem de resíduos sólidos urbanos;
- X – garagens de empresas transportadoras;
- XI – as operações urbanas consorciadas;
- XII – atividades que exalem mau odor ou provoquem ruídos e incômodos à vizinhança.

§ 1º Considera-se atividade comercial de grande porte aquela que possua área construída superior a 750,00 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados), envolvendo mais de 30 pessoas trabalhando no local.

§ 2º Quando entender necessário, o Poder Executivo, ouvido o Conselho da Cidade, poderá definir como impactantes outros empreendimentos não mencionados expressamente neste Artigo.

§ 3º A aprovação e instalação dos empreendimentos previstos neste artigo estão condicionadas a parecer favorável do Conselho da Cidade e à aprovação pelo Poder Executivo do Estudo de Impacto de Vizinhança.

### CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 295.** O Poder Executivo Municipal, com base nas atribuições previstas no inciso VIII do artigo 30 da Constituição da República e no Estatuto da Cidade, nos casos de assentamentos precários e loteamentos irregulares providenciará sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios, especialmente:

- I – instituição de Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 1 e 2;
- II – Concessão de Direito Real de Uso;
- III – Concessão de Uso Especial para fins de Moradia, prevista na Medida Provisória nº 2.220/2001 e no Estatuto da Cidade;
- IV – Usucapião especial de imóvel urbano;
- V – Direito de Preempção;
- VI – Viabilização de assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

§ 1º Loteamentos irregulares e/ou não aprovados, que não decorram de invasão; desde que não sejam gravados com o instrumento ZEIS 1 ou ZEIS 2 neste Plano Diretor; com título regular de gleba e que não estejam envolvidos em lide judicial, deverão ser submetidos à regularização mediante as seguintes condições:

- I – execução completa de toda a infraestrutura: redes de água; rede de coleta e transferência de esgotos sanitários; redes de energia elétrica e de iluminação pública; pavimentação de vias; guias e sarjetas; arborização;
- II – delimitação de área verde, de uso público, em área equivalente a 12% (doze por cento) da gleba parcelada e cujo relevo não exceda a 15% (quinze por cento) de inclinação em mais de 30% (trinta por cento) da área a ser delimitada;
- III – delimitação de área institucional condicionada a uso público, com destinação, a critério da Administração Municipal, de área equivalente a 8% (oito por cento) da gleba parcelada;
- IV – a via de acesso ao loteamento não poderá ser de uso exclusivo do empreendimento ou de seus proprietários;
- V – esgotos sanitários deverão ser ligados à rede pública não podendo, sob qualquer circunstância, ser despejados “*in natura*” em cursos d’água, observando-se que os esgotos

sanitários tenham tratamento primário em área do empreendimento e seu efluente final – devidamente clorado, em dosagem adequada – possa ser infiltrado em área de comprovada permeabilidade e desde que distante mais de 500 m (quinhentos metros) de nascentes ou mananciais;

VI – águas pluviais não poderão ser carregadas ou despejadas na rede destinada aos efluentes sanitários;

VII – águas pluviais não poderão ser carregadas ou despejadas diretamente nos cursos d’água ou reservatórios sem prévia retenção ou deposição de detritos, devendo passar, previamente, por sistema de retenção devidamente projetado e executado em área do próprio empreendimento.

§ 2º Loteamentos fechados, portanto irregulares, nos quais a reserva de área institucional, internamente ao empreendimento, tenha sido prevista mas não se apresente socialmente adequada, deverão – através de seu(s) proprietário(s) – compensar a exigência:

I – mediante a doação, ao Fundo Municipal de Urbanização e Habitação, de área equivalente à prevista em região a ser definida pelo Poder Executivo Municipal, desde que a gleba não apresente relevo de inclinação igual ou superior a 30% (trinta por cento); ou

II – alternativamente, em valor financeiro equivalente.

§ 3º Empreendimentos enquadrados nas mesmas condições do parágrafo anterior, independentemente do quanto tenham de áreas verdes internas à propriedade, deverão compensar ao patrimônio público a área verde institucional de uso público que caberiam ter observado e reservado, observando que essa compensação deverá ocorrer através de construção de obra de interesse social equivalente a 3 (três) vezes o valor de 12% (doze por cento) da área loteada ou parcelada, em local designado pela Prefeitura Municipal e no prazo de 18 (dezoito) meses contado a partir da data de abertura do processo de regularização.

§ 4º Os processos de regularização dos loteamentos irregulares deverão ser iniciados em prazo não superior a 12 (doze) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei.

§ 5º A Administração Pública, através de sua procuradoria jurídica, enviará ao Ministério Público da Comarca à qual pertence o Município, em tempo não superior a 15 (quinze) meses da data de promulgação da presente lei, documento que explicita:

I – a situação dos empreendimentos irregulares;

II – as condições aptas à sua regularização;

III – condições restritivas que deverão ser observadas a fim de que os empreendimentos não sejam indevidamente registrados;

IV – as normas deste Plano Diretor que respaldam as condições exigíveis para a regularização do empreendimento; e

V – os compromissos assinados pelo(s) proprietário(s) do empreendimento em processo de regularização.

**Art. 296.** O Poder Executivo Municipal deverá articular representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios Registrários e do Governo Estadual, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

**Art. 297.** O Poder Público Municipal promoverá plano de urbanização de áreas usucapidas, isolada ou coletivamente, habitadas por população de baixa renda, com a participação de seus moradores, visando a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental.

**Art. 298.** Cabe ao Poder Executivo propor medidas voltadas à garantia de assessorias técnica, urbanística, jurídica e social gratuitas à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área da Habitação de Interesse Social, mediante a celebração de convênios com universidades, entidades de classe e outras representatividades, buscando promover a inclusão da população de baixa renda à cidade legal, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações visando a regularização fundiária.

**Art. 299.** A assistência técnica gratuita de Arquitetura e Engenharia se estende a todas as condições às quais a moradia de interesse social está submetida, sua implantação, construção e regularização e está amparada na Lei Federal 11.888/08.

**Art. 300.** As zonas de especial interesse social e áreas emergenciais deverão ter atendimento prioritário no processo de regularização fundiária a que alude o Artigo 251.

**Parágrafo único.** Todas as áreas gravadas com o instrumento ZEIS 1 ou ZEIS 2 terão projeto próprio de regularização, conduzido pela Administração Municipal, com índices específicos definidos no projeto e não estão sujeitos às condições restritivas ou compensatórias expressas no Artigo 250.

## TÍTULO VII DA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS ZEIS 1 E ZEIS 2

### CAPÍTULO I DA APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO ZEIS 1

**Art. 301.** A aplicação do instrumento ZEIS 1 contempla as áreas habitadas havidas como parcelas territoriais em situação fundiária irregular.

**Art. 302.** De maneira geral, em Cristiano Otoni são amplas as áreas habitadas em situação fundiária irregular e, desta forma, caberá ao Poder Executivo Municipal elaborar um programa específico para a aplicação do instrumento ZEIS 1, apoiado em indicadores socioeconômicos e privilegiando os segmentos de baixa renda.

**§ 1º** O processo de regularização fundiária atenderá aos seguintes expedientes:

- I – levantamento planimétrico do assentamento;
- II – mapeamento e cadastro socioeconômico das habitações e de seus moradores;
- III – projeto urbanístico, registrando as redes públicas que existem e que faltam ser implantadas;
- IV – planilha financeira dos custos de implantação dos serviços;
- V – mapeamento das áreas de ocupação crítica em função da vulnerabilidade do solo ou dos riscos;

- VI – projeto executivo e memorial descritivo;
- VII – instrumentos jurídicos a serem adotados (usucapião coletivo ou concessão de uso especial para fins de moradia);
- VIII – termo legal, constando os registros públicos que deverão referenciar o processo;
- IX – projeto de lei.

§ 2º Após os levantamentos, mapeamentos e caracterização socioeconômica das propriedades e seus moradores, o poder público providenciará os expedientes indispensáveis à melhoria das unidades que se apresentem críticas sob o aspecto estrutural ou geomorfológico, inclusive a remoção das que sejam admitidas como sujeitas a alto risco.

§ 3º A seleção e priorização dos assentamentos em situação fundiária irregular atenderá, além do quanto exposto no *caput* ao critério de maior concentração de unidades a serem beneficiadas pelo instrumento.

**Art. 303.** A área objeto da ZEIS 1 poderão ser aplicados os instrumentos:

- I – Direito de Preempção;
- II – Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- III – Direito de Superfície;
- IV – Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- V – Usucapião Coletivo;
- VI – Demarcação Urbanística;
- VII – Permuta;
- VIII – Desapropriação.

## CAPÍTULO II DA APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO ZEIS 2

**Art. 304.** A aplicação do instrumento ZEIS 2 contempla as áreas habitadas havidas como parcelas territoriais com carências de infraestrutura e/ou deficiência de equipamentos sociais, ou sob condições críticas sujeitas a inundações.

**Art. 305.** As áreas gravadas com o instrumento ZEIS 2 compreendem:

- I – a localidade compreendida na parte baixa do Bairro Pinheiros, sujeita a inundações;
- II – parte do bairro Vista Alegre, localizada na porção oeste do município. É uma área sem infraestrutura adequada e, ainda, em situação fundiária irregular.

**Art. 306.** Caberá ao Poder Executivo providenciar os seguintes expedientes para o saneamento das carências e problemas das áreas gravadas com o instrumento ZEIS 2:

- I – levantamento e mapeamento das áreas de risco a que estão sujeitas a três glebas gravadas com o instrumento ZEIS 2;
- II – projeto de urbanização das glebas, definindo todos os serviços a serem executados, com as respectivas planilhas e cronogramas físico-financeiro;
- III – promover a remoção das unidades habitacionais sujeitas aos riscos de deslizamento em encostas próximas;

IV – definir e executar os serviços indispensáveis à contenção de encostas próximas a unidade habitacionais, compreendendo drenagem de águas superficiais e, alternativamente, o plantio de espécies que possam aumentar a resistência do solo aos escorregamentos;

V – executar os serviços de infraestrutura apontados como prioritários e indispensáveis à urbanização das glebas;

VI – projeto de lei.

§ 1º Na eventualidade de alguma das glebas apresentar-se, no total ou parcialmente, em situação fundiária irregular, o Poder Municipal adotará os mesmos procedimentos previstos para as glebas gravadas com o instrumento ZEIS 1.

§ 2º Além dos expedientes específicos mencionados no *caput* deverão ser atendidas, no que couberem, as diretrizes expressas no artigo 260.

## TÍTULO VIII DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO

### CAPÍTULO I ÁREAS DE INTERVENÇÃO – AI

#### SEÇÃO I DIRETRIZES GERAIS

**Art. 307.** Áreas de Intervenção (AI) são as áreas territoriais, de limites nítidos, que apresentam algum nível de criticidade, carência, degradação ou desorganização, seja de caráter ambiental, social, infraestrutural ou urbanístico, selecionadas e priorizadas segundo critérios técnicos dos diversos setores: físico-territorial, ambiental, geológico/geomorfológico, hidrológico e social, e que justificam intervenções imediatas, neste Plano Diretor definidas como **metas**, com prazos estabelecidos para sua execução, se estiverem sob competência municipal e definidas como **diretrizes** se a sua efetivação, em termos de competência legal, requerer o concurso de outro ente governamental, para cuja viabilização o Poder Executivo Municipal procederá a gestões específicas.

§ 1º Toda intervenção procedida nas áreas selecionadas deverá observar as normas especificadas para a zona correspondente na qual está inserida e se submeter ao regime urbanístico que lhe é previsto.

§ 2º Como meta, à intervenção serão correspondidos dois parâmetros: de nível de prioridade, graduado de 1 a 3, sendo 1 de maior importância, 2 de importância média e 3 de importância menor e de prazo, que poderá ser curto (2 anos) ou médio (5 anos).

**Art. 308.** Estão definidas como Áreas de Intervenção:

I – recuperação das várzeas do Rio Paraopeba e do Córrego Água Limpa;

II – recuperação das matas ciliares e revegetação das áreas de nascentes;

III – eliminação do lançamento direto dos esgotos nos cursos d'água;

IV – monitoramento da área de extração da pedreira.

## SEÇÃO II DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO

### Subseção II.01

#### Recuperação das Várzeas do Rio Paraopeba e do Córrego Água Limpa – AI 01

**Art. 309.** As Áreas de Intervenção AI 01 indicadas para a recuperação das várzeas, como instrumento de regulador das cheias:

- I – Área próxima ao entroncamento do Rio Paraopeba com o Córrego Água Limpa;
- II – Áreas da várzea do Rio Paraopeba no Bairro Pinheiros;
- III – Áreas da várzea do Rio Paraopeba no Centro;

**Art. 310.** São objetivos e diretrizes das Áreas de Intervenção AI 01:

- I – minimizar o efeito das cheias;
- II – minimizar o assoreamento dos cursos d'água e dos reservatórios;
- III – evitar danos ao patrimônio público e/ou privado e à infraestrutura urbana.

**Art. 311.** São indicadas as seguintes intervenções e ações estratégicas para efetivação dos objetivos:

- I – recuperar, proteger, e controlar as áreas, evitando seu mau uso e consequente aumento das cheias;
- II – remover total/parcialmente as construções que impactem diretamente no curso d'água;
- III – transformar as respectivas áreas no Parque Linear do Paraopeba, conforme Projeto Estratégico desta Lei;
- IV – dirigir gestões junto a outras esferas governamentais visando a obtenção de recursos técnicos e materiais para o monitoramento e proteção pretendidos.

**Art. 312.** Qualificação e nível de prioridade das AI 01:

- I – Qualificação: META;
- II – Nível de prioridade: ALTO (2 anos).

### Subseção II.02

#### Recuperação das Matas Ciliares e Revegetação das Áreas de Nascentes – AI 02

**Art. 313.** As Áreas de Intervenção indicadas localizam pelos diversos cursos d'água e nascentes espalhados pelo território municipal.

**Art. 314.** São objetivos e diretrizes das Áreas de Intervenção AI 02:

- I – recuperar os ambientes à reprodução dos biomas naturais;
- II – minimizar o assoreamento dos cursos d'água e dos reservatórios;
- III – conservar a produção das águas, em quantidade e qualidade;
- IV – garantir a recarga dos aquíferos subterrâneos;
- V – manter o ambiente natural, assegurando a existência dos mesmos para as futuras gerações.

**Art. 315.** São indicadas as seguintes ações à viabilização dos objetivos das AI 02:

I – cadastrar e mapear todas as áreas necessárias para recuperação das matas ciliares e de nascentes em todo o Município;

II – criar o viveiro municipal de mudas, com a variedade e quantidade necessários à ação de replantio;

III – retirar as interferências;

IV – plantar as espécies adequadas e com a diversidade, de maneira a recompor o ambiente natural;

V – receber a doação por parte dos envolvidos das mudas para a sua reprodução no viveiro municipal, conforme as espécies adequadas para recuperação e recomposição das áreas;

VI – desenvolver gestões junto a outras esferas governamentais visando a obtenção de recursos técnicos e materiais para o monitoramento e proteção pretendidos.

**Art. 316.** Qualificação e nível de prioridade das AI 02:

I – Qualificação: META;

II – Nível de prioridade: ALTO (2 anos).

#### Subseção II.03

#### Eliminação do Lançamento Direto dos Esgotos nos Cursos D'água – AI 03

**Art. 317.** Esta Área de Intervenção abrange o lançamento de efluentes sanitários da área urbanizada nos córregos e no Rio Paraopeba.

**Art. 318.** São objetivos e diretrizes da Área de Intervenção AI 03:

I – evitar o risco de contaminação do solo e das águas superficiais e/ou subterrâneas;

II – evitar danos ao meio ambiente e a saúde da população em geral;

III – desvincular águas pluviais da rede de esgotamento;

IV – elaborar laudos geotécnicos através de convênios com instituições do Estado, visando o monitoramento das boas condições de salubridade do solo e do lençol freático.

**Art. 319.** São indicadas ao Poder Executivo Municipal as seguintes intervenções para efetivação dos objetivos:

I – cadastrar e mapear todas as redes de esgotamento sanitário;

II – monitorar as redes existentes, a fim de evitar-se seu mau uso e eventuais depreciações;

III – elaborar do Plano Municipal de Saneamento Ambiental;

IV – nas áreas rurais, dar assistência técnica para a construção de fossas sépticas;

V – dotar de Plano Emergencial de Defesa Civil eventuais ocorrências nas áreas delimitadas;

VI – desenvolver gestões junto à outras esferas governamentais a fim de viabilizar os recursos técnicos e materiais para o monitoramento da qualidade das águas e proteção pretendidos.

**Art. 320.** Qualificação e nível de prioridade das AI 03:

I – Qualificação: META;

II – Nível de prioridade:

a) ALTA (2 anos) para o mapeamento, cadastramento e gestões;

b) NORMAL (3 a 5 anos) para a implantação do Plano Municipal de Saneamento Ambiental e da concretização do respectivo Projeto Estratégico previsto nesta Lei.

#### Subseção II.04

#### Monitoramento da Área de Extração da Pedreira– AI 04

**Art. 321.** A Área de Intervenção indicada para monitoramento quanto à extração da pedreira, localiza-se no final da Rua Vicente de Paula Vieira, após o Bairro Pinheiros, distante cerca de 2 km do Centro da cidade.

**Art. 322.** São objetivos da Áreas de Intervenção AI 04:

I – evitar o aumento das áreas erodidas decorrentes de escavação e da retirada de pedras;

II – minimizar o assoreamento dos cursos d'água e dos reservatórios;

III – evitar danos ao patrimônio público e/ou privado e à infraestrutura urbana.

**Art. 323.** São diretrizes de ação à viabilização dos objetivos das AI 04:

I – monitorar as atividades a fim de evitar acidentes;

II – manter o atual limite do perímetro urbano no setor de influência da área de extração, evitando a aproximação de loteamentos;

III – instalação de drenos e canaletas para estabilização da crista, evitando erosões e desmoronamentos;

IV – conformar as áreas de jazidas, após a escavação, com proteção das bordas dos taludes formados, evitando futuros riscos de queda para a presença humana ou de animais;

V – as áreas deverão ter seus gradientes compatibilizados com o relevo natural, com aterramento de seus pontos mais rebaixados, previstas linhas de drenagem;

VI – implantar o sistema de drenagem superficial definitivo e executar sua revegetação com o plantio de espécies adequadas para a estabilização, quando do avanço das áreas de exploração, minimizando os custos de remediação da área;

VII – compartilhar a manutenção do sistema viário diretamente percorrido no período de exploração e recuperação definitiva quando do fim da exploração da área.

**Art. 324.** São indicadas as seguintes intervenções e ações para efetivação dos objetivos:

I – proteger os locais com dispositivos de contenção e controle a fim de evitar-se seu mau uso e eventuais acidentes;

II – recuperar as vias de acesso à pedreira;

III – fornecer mudas para a sua reprodução no viveiro municipal das espécies adequadas para recuperação e recomposição das áreas;

IV – aterrar e recompor vegetação, caso opte-se por esta forma de recuperação;

V – implantar lago para pescaria pública, caso opte-se por esta forma de recuperação, previstos os escoamentos naturais e de drenagem.

**Art. 325.** Qualificação e nível de prioridade das AI 04:

I – Qualificação: META;

II – Nível de prioridade: ALTO (prazo: 2 anos).

TÍTULO IX  
DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS

CAPÍTULO I  
DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I  
DIRETRIZES GERAIS

**Art. 326.** Os Projetos Estratégicos Urbanísticos configuram-se como propostas que visam melhorar, aperfeiçoar, requalificar, revitalizar ou alterar o desempenho de um setor urbano ou de um equipamento urbano e seus dois objetivos centrais são a qualidade do espaço e o desenvolvimento local.

**Parágrafo único.** Os projetos estratégicos distinguem-se das áreas de intervenção, não se configurando como procedimentos de recuperação, regeneração, remediação, intervenções em áreas degradadas ou submetidas a processos que envolvam riscos à população ou aos patrimônios público e privado.

**Art. 327.** Os projetos estratégicos urbanísticos enquadram-se como **metas**, com objeto, objetivos, prazo e nível de prioridade bem definidos, quando sua execução se situa no campo de competências e atribuições do Município e enquadram-se como **diretrizes**, com objeto, objetivos e nível de prioridade bem definidos, quando à competência legal de sua execução é indispensável o concurso de outro ente governamental. Sua estratégia de ação está delineada no título que trata do Sistema de Gestão e Planejamento.

**Art. 328.** São projetos estratégicos à realização dos objetivos previstos:

- I – gestão para construção de transposição no trevo da BR-040 para acesso a Cristiano Otoni;
- II – diretriz para construção de novo trevo de acesso ao Bairro Soledade e Vila Zille;
- III – diretriz para construção de muro e acostamento na BR-040;
- IV – melhorias na sinalização e nas calçadas da cidade;
- V – implantação do Parque Linear do Paraopeba;
- VI – implantação do Observatório Socioambiental e Viveiro de Mudanças de Cristiano Otoni;
- VII – implantação de Caminho Verde entre o Bairro Pinheiros, o Observatório Sócio Ambiental e a Cachoeira da Usina;
- VIII – implantação do Parque Linear do Córrego Água Limpa;
- IX – implantação do Parque de Exposições de Cristiano Otoni;
- X – implantação do Centro Cultural de Cristiano Otoni;
- XI – reformulação do Sistema de Esgotamento Sanitário e implantação de ETE;
- XII – construção de lago para contenção e controle das cheias do Rio Paraopeba.

SEÇÃO II  
PROJETOS ESTRATÉGICOS URBANÍSTICOS

### Subseção II.01

Projeto Estratégico PE 01: Gestão para Construção de Transposição no Trevo da BR-040 para acesso a Cristiano Otoni.

**Art. 329.** O Projeto Estratégico PE 01 tem como objeto a implantação de melhorias no trevo localizado na BR-040 junto ao Centro e Bairro Pinheiros e que constitui principal acesso ao Município, com as justificativas e objetivos:

I – elaborar os estudos necessários para definição de um projeto funcional, suficiente para as primeiras tratativas junto ao DNIT;

II – dotar a cidade com acesso seguro, que possibilite a transposição da BR-040, com adoção de nova geometria viária e eliminação do cruzamento em nível;

III – incorporar esta diretriz ao projeto de duplicação da BR-040 em andamento pelo DNIT e Ministério dos Transportes;

IV – iluminar as vias de acesso ao trevo, aumentando a segurança no período noturno.

**Art. 330.** O Poder Executivo Municipal desenvolverá gestões junto ao DNIT e DER-MG visando gestão para implantação de melhorias na BR-040 e em especial um novo trevo com acesso seguro.

**Art. 331.** Qualificação e nível de prioridade do PE 01:

I – Qualificação: DIRETRIZ;

II – Nível de prioridade: ALTO (2 anos).

### Subseção II.02

Projeto Estratégico PE 02: Diretriz para Construção de Novo Trevo de Acesso ao Bairro Soledade e Vila Zille

**Art. 332.** O Projeto Estratégico PE 02 tem como objeto a construção de novo trevo de acesso ao Município, no BR-040, junto ao Bairro Soledade e Vila Zille, tendo as seguintes justificativas e objetivos:

I – retirar das vias urbanas do Município o tráfego de veículos que se dirigem ou retornam dos Municípios de Carnaíba e Santana dos Montes, com origem ou destino na BR-040;

II – qualificar a circulação, com conforto, segurança, fluidez e respeito à natureza;

III – interligar os bairros e dotar de alternativas viárias;

IV – reduzir o impacto causado pelo trânsito intenso no local;

V – proporcionar maior segurança a pedestres e transeuntes em geral nos bairros afetados.

**Art. 333.** O Poder Executivo Municipal procederá a gestões junto ao DNIT e demais órgãos competentes para a realização e execução de projeto adequado à consecução dos objetivos do PE 02.

**Art. 334.** Qualificação e nível de prioridade do PE 02:

I – Qualificação: DIRETRIZ;

II – Nível de prioridade: ALTO (2 anos).

### Subseção II.03

#### Projeto Estratégico PE 03: Diretriz para Construção de Muro e Acostamento na BR-040

**Art. 335.** O Projeto Estratégico PE 03 tem como objeto gestão junto ao DNIT para construção de Muro/Barreira *New Jersey* entre a BR-040 no trecho paralelo a Rua Antonio Borges e Avenida Padre Humberto, na Vila Zille, e acostamento (via de desaceleração) em toda a extensão da zona urbana, com sinalização de zona urbana, trânsito de pedestres e região de manancial, tendo as seguintes justificativas e objetivos:

- I – evitar quedas de veículos junto às casas;
- II – diminuir o barulho, devido a proximidade das casas em relação à rodovia;
- III – aumentar a segurança viária na própria BR-040.

**Art. 336.** O Poder Executivo Municipal deverá fazer as devidas gestões ao DNIT e/ou Ministério dos Transportes, tendo em vista a incorporação das obras citadas quando da duplicação da BR-040, ou sua inclusão nas obrigações e contrapartidas de futura concessão da Rodovia.

**Art. 337.** Qualificação e nível de prioridade do PE 03:

- I – Qualificação: META/DIRETRIZ;
- II – Nível de prioridade: NORMAL (3 a 5 anos).

### Subseção II.04

#### Projeto Estratégico PE 04: Melhorias na Sinalização e nas Calçadas da Cidade

**Art. 338.** O Projeto Estratégico PE 04 tem como objeto promover melhorias na sinalização e nas calçadas da cidade, em particular as do Centro, com as seguintes justificativas e objetivos:

- I – implantar nova sinalização horizontal, vertical de regulamentação, advertência e de indicação, com placas nas dimensões e padronização do Código de Trânsito Brasileiro;
- II – sinalizar as áreas escolares e de postos de saúde, incluindo a implantação de equipamentos para a acessibilidade universal;
- III – regularizar as lombadas existentes em conformidade com o Código de Trânsito Brasileiro, dentro das normas vigentes do CONTRAN;
- IV – melhorar o padrão das calçadas, com a adoção de pisos uniformes e contínuos, alargando-as onde for possível, dotando rampas de rebaixamento e/ou lombofaixas nas travessias e, ainda, implantando arborização, visando criar conforto e segurança para os pedestres.

**Art. 339.** Para viabilização do que trata o *caput*, deverão ser realizadas gestões a programas de outras esferas governamentais, tais como do Ministério do Turismo e Ministério das Cidades, que dispõem de verbas para renovação/implantação deste tipo específico de sinalização, bem como programas de acessibilidade inclusiva.

**Art. 340.** Qualificação e nível de prioridade do PE 04:

- I – Qualificação: DIRETRIZ;
- II – Nível de prioridade: NORMAL (3 a 5 anos).

## Subseção II.05

### Projeto Estratégico PE 05: Implantação do Parque Linear do Paraopeba

**Art. 341.** O Projeto Estratégico PE 05 tem, como objeto, a implantação de Parque Linear do Paraopeba em toda extensão urbana e, nele, atender aos programas de educação e preservação ambiental, observados os objetivos e justificativas abaixo:

I – recuperação das Áreas de Proteção Permanente (APP) sob pressão de ocupação irregular, precedida de projeto que proceda ao seu mapeamento e diagnóstico das medidas aptas à sua requalificação com espécies do *habitat* nativo;

II – definição das medidas compensatórias que deverão ser exigidas dos beneficiários da ocupação;

III – preservação das áreas particulares que apresentam expressiva cobertura de mata natural ou regenerada ou, ainda, de notável valor paisagístico, nelas incluídas as que exibem acidentes naturais de bela atratividade;

IV – implantar equipamentos de lazer e para a práticas de esportes;

V – destacar-se como elemento estruturador da paisagem urbana de Cristiano Ottoni, apto à criação de condições de convívio agradável aos cidadãos, acentuando seu aspecto de cidade aprazível, acolhedora e saudável.

**Art. 342.** Constituem-se diretrizes de ação do Projeto Estratégico PE 05:

I – implantar Parque Linear do Rio Paraopeba, agregando medidas preventivas, de obras ou serviços, visando o retardamento dos fluxos de água para a calha daquele curso d'água;

II – elaborar de projeto que subsidie o pleito;

III – implantar pista de caminhada/corrída entre a Estação e a antiga ponte no acesso ao Bairro Vassouras, dotados de equipamentos para ginástica e bebedouros;

IV – implantar ciclovia junto ao parque;

V – integrar o lago proposto no PE 12.

**Parágrafo Único.** O Poder Executivo Municipal deverá desenvolver gestões junto a órgãos estaduais e/ou federais e, ainda, junto a instituições públicas de pesquisa, visando o equacionamento técnico e financeiro indispensável à execução deste Projeto Estratégico.

**Art. 343.** Qualificação e nível de prioridade do PE 05:

I – Qualificação: DIRETRIZ;

II – Nível de prioridade: NORMAL (3 a 5 anos).

## Subseção II.06

### Projeto Estratégico PE 06: Implantação do Observatório Socioambiental e Viveiro de Mudanças de Cristiano Ottoni

**Art. 344.** O Projeto Estratégico PE 06 tem como objeto implantar o Observatório Socioambiental e Viveiro de Mudanças de Cristiano Ottoni, englobando as terras localizadas na Estrada para São Caetano, cerca de 700 m do Bairro Pinheiros sendo suas justificativas e objetivos:

I – possibilitar que as áreas verdes próximas à cidade passem a ter sua gestão compartilhada pelo ao Observatório Socioambiental;

II – constituir uma célula de participação pró-ativa de cidadãos sensíveis à proteção do patrimônio natural de Cristiano Otoni e à preservação do meio ambiente, identificados com os fundamentos do desenvolvimento sustentável para o Município;

III – incentivar a proteção e preservação dos recursos naturais, do uso racional da água e da qualidade de vida apoiada no equilíbrio homem-natureza;

IV – explorar e ampliar o horizonte de discussão aberta com a população a partir das exposições das propostas do Plano Diretor Participativo e relativas às questões da qualidade do espaço, tendo como tema central a preservação dos biomas e da qualidade de vida;

V – implantar espaço de referência à cultura do Meio Ambiente e à realização de cursos de Educação Ambiental;

VI – integrar a cidade, o Observatório e a Cachoeira da Usina através de caminho verde, conforme Projeto estratégico PE 07.

**Art. 345.** Constituem-se ações estratégicas à realização do Projeto:

I – mobilizar, envolver e sensibilizar a comunidade visando sua participação ativa na constituição e divulgação do projeto PE 06;

II – articular entre os agentes públicos e o setor privado da comunidade visando apoio à iniciativa;

III – assegurar a acessibilidade universal nas obras de implantação;

IV – implantar o Viveiro de Mudas, com qualidade e quantidade suficientes para implantação de projeto de arborização do município;

V – desenvolver ações junto ao Comitê de Bacia do Rio Paraopeba, à Secretaria Estadual do Meio Ambiente, à COPASA, ao Ministério das Cidades e do Meio Ambiente, visando o apoio institucional à implantação do Observatório;

VI – apresentar o Observatório Socioambiental como proposta prioritária no âmbito da política de gestão dos recursos hídricos, do desenvolvimento sustentável e da política ambiental.

**Art. 346.** Qualificação e nível de prioridade do PE 06:

I – Qualificação: META/DIRETRIZ;

II – Nível de prioridade:

a) ALTO (prazo: 1 ano) para os contatos da Administração;

b) NORMAL (prazo: 3 a 5 anos) para implantação.

#### Subseção II.07

Projeto Estratégico PE 07: Implantação de Caminho Verde entre o Bairro Pinheiros, o Observatório Sócio Ambiental e a Cachoeira da Usina

**Art. 347.** O Projeto Estratégico PE 07 tem como objeto a implantação de Caminho Verde entre o Bairro Pinheiros, o Observatório Sócio Ambiental e a Cachoeira da Usina, com os seguintes objetivos:

I – criar um caminho que seja ambientalmente integrado e que crie um atmosfera contemplativa das belezas naturais do Município;

II – pavimentar de maneira ecológica, com alto índice de permeabilidade, os trechos mais críticos;

III – valorizar o transporte não motorizado, como bicicletas, cavalos/muares e caminhada à pé, apesar de criar condições de trafegabilidade aos veículos motorizados, em qualquer condição climática;

IV – estimular a implantação de restaurantes, estabelecimentos com artesanato próprio, produção de doces e quitutes frescos, ateliês e pousadas;

V – dotar de estrutura de apoio na Cachoeira da Usina com churrasqueiras, quiosques e sanitários;

VI – articular o PE 06, a fim de compor um programa permanente para monitoramento e educação ambiental na cidade.

**Art. 348.** O Poder Executivo Municipal desenvolverá gestões junto aos órgãos federais e estaduais, assim como fundações públicas e privadas visando à implantação do projeto.

**Art. 349.** Qualificação e nível de prioridade do PE 07:

I – Qualificação: META;

II – Nível de prioridade: NORMAL (3 a 5 anos).

#### Subseção II.08

#### Projeto Estratégico PE 08: Implantação do Parque Linear do Córrego Água Limpa

**Art. 350.** O Projeto Estratégico PE 08 tem, como objeto, a implantação de Parque Linear do Córrego Água Limpa em complementação ao Parque Linear do Rio Paraopeba, por cerca de 1200 m de extensão, tendo como objetivos e justificativas:

I – recuperar as Áreas Proteção Permanente (APP) do Córrego Água Limpa nos limites da zona urbana e seu desemboque no Rio Paraopeba;

II – reservar área que cumpra a função de controle à expansão urbana, evitando ocupações indesejadas e pressões sobre as APPs;

III – manter preservadas as áreas que apresentam expressiva cobertura de mata natural ou regenerada ou, ainda, de notável valor paisagístico, nelas incluídas as que exibem acidentes naturais de bela atratividade;

IV – implantar equipamentos de lazer e para a prática de esportes;

V – assegurar a acessibilidade universal nas obras de implantação;

VI – destacar-se como elemento estruturador da paisagem urbana de Cristiano Ottoni, que crie ambiente acolhedor e de agradável convívio entre cidadãos.

**Art. 351.** Constituem-se diretrizes de ação do Projeto Estratégico PE 08:

I – implantar o Parque Linear do Córrego Água Limpa, agregando medidas preventivas, de obras ou serviços, visando o retardamento dos fluxos de água de contribuição ao Rio Paraopeba, minimizando os impactos das chuvas nas áreas baixas do Bairro Pinheiros;

II – destinar uma faixa de 30 m na borda esquerda do Córrego Água Limpa e de 80 m na sua borda direita, desde a área urbana e de expansão urbana, no Bairro Novo Horizonte, até o seu desemboque junto ao Rio Paraopeba, observando que esta faixa visa garantir a integridade da APP, bem como implantar os equipamentos públicos pertinentes à prática de esportes, atividade culturais e de lazer;

III – implantar pista de caminhada/corrida entre a área urbana e de expansão urbana junto ao Bairro Novo Horizonte e o Parque Linear do Rio Paraopeba na proximidade do Campo de Futebol, dotando-o de equipamentos para ginástica, bebedouros e sanitários;

IV – implantar ciclovia junto ao parque;

V – assegurar a acessibilidade universal nas obras de implantação;

VI – integrar-se ao projeto proposto PE 05.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal deverá desenvolver gestões junto a órgãos estaduais e/ou federais e, ainda, junto a instituições públicas de pesquisa, visando o equacionamento técnico e financeiro indispensável à execução deste Projeto Estratégico.

**Art. 352.** Qualificação e nível de prioridade do PE 08:

I – Qualificação: META/DIRETRIZ;

II – Nível de prioridade:

a) ALTO (prazo: 2 anos) para as gestões;

b) NORMAL (prazo: 3 a 5 anos) para implantação.

#### Subseção II.09

Projeto Estratégico PE 09: Implantação do Parque de Exposições de Cristiano Otoni

**Art. 353.** O Projeto Estratégico PE 09 tem como objeto implantar o Parque de Exposições de Cristiano Otoni, englobando as terras localizadas à direita da Antiga Estrada “União e Indústria”, iniciando-se nos limites da BR-040. São justificativas e objetivos:

I – possibilitar que a criação de um Parque de Exposições no Município;

II – desenvolver atividades de destaque no cenário regional, principalmente para a realização de eventos que destaquem e projetem o Município;

III – explorar e ampliar o horizonte de discussão com a população relativas às questões da qualidade do desenvolvimento social, cultural e econômico do Município, integrando e respeitando o meio ambiente;

IV – implantar espaço para convivência social.

**Art. 354.** Constituem-se ações estratégicas à realização do Projeto PE 09:

I – destinar área suficiente para a implantação do projeto, à margem direita da Antiga Estrada “União e Indústria;

II – integrar a cidade, nos limites da BR-040, próximo ao Centro e Bairro Pinheiros;

III – prever áreas adequadas ao estacionamento e circulação sem causar prejuízo à livre circulação pelas vias do município;

IV – assegurar a acessibilidade universal ao equipamento.

§ 1º O Poder Executivo Municipal deverá desenvolver gestões junto a órgãos estaduais e/ou federais e, ainda, visando o equacionamento técnico e financeiro indispensável à execução deste Projeto Estratégico.

§ 2º Constitui proposta anexa ao PE 09 a construção de passarela sobre a BR-040, de modo a facilitar o acesso de pedestres ao Parque de Exposições, com o Município procedendo a gestões junto aos órgãos competentes para sua realização e execução.

**Art. 355.** Qualificação e nível de prioridade do PE 09:

I – Qualificação: META/DIRETRIZ;

II – Nível de prioridade:

a) ALTO (prazo: 2 anos) para Gestão;

b) NORMAL (prazo: 3 a 5 anos) para implantação.

#### Subseção II.10

#### Projeto Estratégico PE 10: Implantação do Centro Cultural de Cristiano Otoni

**Art. 356.** O Projeto Estratégico PE 10 tem como objeto a implantação do Centro Cultural de Cristiano Otoni, englobando as terras localizadas no fundo dos lotes da Praça José Abraão Caram e adjacências, e nos pátios utilizados junto aos prédios da Câmara e Prefeitura, com cerca de 3.500 m<sup>2</sup>, tendo como limite ao fundo a margem direita do Rio Paraopeba, sendo suas justificativas e seus objetivos:

I – a implantação de um Centro Cultural integrado;

II – o desenvolvimento de atividades no cenário regional, principalmente para a realização de eventos que destaquem e projetem o Município;

III – a exploração e ampliação do horizonte de discussão e de participação da população relativas ao pleno desenvolvimento de potencialidades culturais da cidade;

IV – previsão de espaços adequados às manifestações culturais e de cursos para a população;

V – implantação de espaço para convivência social.

**Art. 357.** Constituem-se ações estratégicas à realização do Projeto:

I – destinar área suficiente para a implantação do projeto, aproximadamente 3.500m<sup>2</sup>, no quadrilátero compreendido entre a Praça José Abraão Caram, e as ruas: Antonio José da Costa, Joaquim Ribeiro de Castro e o Rio Paraopeba;

II – integrar a cidade com o Parque Linear do Paraopeba, a Estação, o calçadão da Igreja, de maneira a reforçar o centro histórico um atrativo turístico, patrimônio do povo de Cristiano Otoni;

III – implantar anfiteatro ao ar livre e teatro para o mínimo 250 pessoas;

IV – prever áreas adequadas ao estacionamento de veículos e sua movimentação sem causar prejuízo à livre circulação pelas vias do Município;

V – assegurar a acessibilidade universal nas obras de implantação.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal deverá desenvolver gestões junto a órgãos estaduais e/ou federais e, ainda, visando o equacionamento técnico e financeiro indispensável à execução deste Projeto Estratégico.

**Art. 358.** Qualificação e nível de prioridade do PE 10:

I – Qualificação: META/DIRETRIZ;

II – Nível de prioridade:

a) ALTO (prazo: 2 anos) para Gestão;

b) NORMAL (prazo: 3 a 5 anos) para implantação.

## Subseção II.11

### Projeto Estratégico PE 11: Reformulação do Sistema de Esgotamento Sanitário e implantação de ETE

**Art. 359.** O Projeto Estratégico PE 11 tem, como objeto a reformulação do sistema de coleta e transferência de esgotos e a implantação de ETE – Estação para Tratamento dos Esgotos, com os seguintes objetivos:

I – corrigir o sistema atual constituído por redes isoladas que conduzem os esgotos sanitários residenciais *in natura* até os cursos d'água mais próximos;

II – evitar a confluência de esgotos sanitários e águas pluviais na mesma tubulação, fator de dispersão de vetores de transmissão de doenças quando do transbordamento das águas de chuvas;

III – atender a Legislação Federal quanto a obrigatoriedade para tratamento dos esgotamentos sanitários até 2014;

IV – dotar de qualidade ambiental o Rio Paraopeba e os demais córregos que recebem efluentes sanitários.

**Art. 360.** Constituem-se ações estratégicas à realização do Projeto:

I – elaborar projeto específico prevendo a complementação da rede de coleta e transferência para atendimento de todas as localidades da cidade e a adequação do sistema ao tratamento concentrado em única Estação de Tratamento de Esgotos;

II – estender a rede de captação com tubos de PVC para todos os bairros e desvinculação das águas pluviais da rede de esgotos sanitários;

III – elaborar o Plano Municipal de Saneamento.

§ 1º Para viabilização do que trata o *caput*, deverão ser realizadas gestões junto a outras esferas governamentais, tais como do Ministério das Cidades e CBH-PARAOPEBA, visando o equacionamento técnico e financeiro indispensável à execução deste projeto estratégico.

§ 2º No contexto exposto no parágrafo anterior, o Poder Executivo Municipal deverá proceder à gestões junto à COPASA, no sentido de serem acertados procedimentos conjuntos, visando a definição de propostas desta empresa para assumir os serviços de captação, afastamento e tratamento dos efluentes sanitários do Município.

§ 3º Se culminados favoravelmente tais entendimentos, a proposta será encaminhada à análise do CONCID – Conselho da Cidade e, posteriormente, submetida à deliberação em audiência pública, observada, entretanto, a condição de a gestão dos sistemas de água e esgotos sanitários ser compartilhada entre empresa e Prefeitura Municipal.

**Art. 361.** Qualificação e nível de prioridade do PE 11:

I – Qualificação: META/DIRETRIZ (para a viabilização de Recursos);

II – Nível de prioridade:

a) ALTA (prazo: 2 anos) para o Plano Municipal de Saneamento;

b) NORMAL (prazo: 3 a 5 anos) para a execução das obras.

## Subseção II.12

## Projeto Estratégico PE 12: Construção de Lago para Contenção e Controle das cheias do Rio Paraopeba

**Art. 362.** O Projeto Estratégico PE 12 tem como objeto a construção de lago para contenção e controle das cheias do Rio Paraopeba, localizado junto à ponte antiga da ferrovia na Vila Zille, considerados os seguintes objetivos e justificativas:

I – evitar os transtornos enfrentados pelos moradores das partes baixas da cidade, ainda que limitadas a certos pontos, causados pela ocupação indevida de áreas de extravasamento das águas nas calhas de drenagem natural;

II – integrar ao paisagismo do Parque Linear proposto no PE 05;

III – elaborar um estudo mais amplo e aprofundado do sistema de drenagem urbana de Cristiano Otoni.

**Art. 363.** Constituem-se diretrizes de ação do Projeto Estratégico PE 12:

I – construir lago suficiente para contenção temporária das águas, retardando o volume de contribuição para os pontos baixos da cidade, minimizando o efeito de chuvas muito intensas na cabeceira e nascente do Rio Paraopeba;

II – desassorear o Rio Paraopeba;

III – recuperar as áreas de várzeas Rio Paraopeba e alargar sua calha;

IV – estabelecer a obrigatoriedade de reserva de área livre para infiltração de águas pluviais em todos os lotes urbanos, correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área dos lotes;

V – priorizar a utilização de material drenante nas novas pavimentações de vias;

VI – realizar gestões junto a órgãos estaduais e/ou federais visando o equacionamento técnico e financeiro indispensável à execução deste projeto estratégico.

**Parágrafo único.** Na área mencionada no *caput* poderá ser desenvolvida atividade para criação de peixes ou atividade de pesque-pague, com parceria público-privada prioritária do proprietário da mesma e/ou ser utilizado os demais instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei.

**Art. 364.** Qualificação e nível de prioridade do PE 12:

I – Qualificação: META;

II – Nível de prioridade: NORMAL (3 a 5 anos).

## CAPÍTULO II DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS DE ORDEM SOCIAL E ECONÔMICA

### SEÇÃO I DIRETRIZES GERAIS

**Art. 365.** Os Projetos Estratégicos de Ordem Social configuram-se como propostas de diretrizes que visam melhorar o padrão social, o nível de qualidade de moradia dos segmentos sociais, principalmente de baixa renda, e a regularização fundiária de suas propriedades. Seus objetivos centrais são: a Habitação De Interesse Social – HIS, a regularização fundiária das propriedades em situação irregular e a efetivação das aptidões econômicas de áreas estratégicas.

§ 1º Os projetos de regularização fundiária de interesse social estão expressos nos Capítulos I e II do Título VII – “Da Aplicação dos Instrumentos ZEIS 1 e ZEIS 2”.

§ 2º Os projetos estratégicos da pauta desde capítulo, referentes à habitação social e à dinamização econômica do Município, deverão ser objeto de ações complementares aptas à viabilização dos objetivos.

## SEÇÃO II DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS HABITACIONAIS – HIS

**Art. 366.** Os projetos habitacionais de interesse social – HIS poderão ser implantados, prioritariamente na ZAP e, também, na ZEU da MAUC.

§ 1º Na ZAP, contida na Vila Zille, os projetos habitacionais de interesse social – HIS e HMP, ocuparão um terço da sua área territorial, preferencialmente no setor mais próximo ao Centro, ficando sua locação a critério do Poder Executivo Municipal.

§ 2º Da porção territorial reservada aos programas habitacionais de interesse social (um terço da ZAP), correspondente a cerca de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), 45% deverão ser reservados a habitações padrão HIS (até 3 salários mínimos) e 25% para habitações padrão HMP, podendo os 20% (vinte por cento) restantes serem ocupados por estabelecimentos de comércio e de serviços, básicos, ou, alternativamente, por usos mistos.

§ 3º A porção territorial definida no inciso anterior está gravada, nesta Lei, com o instrumento ZEIS 3.

### Subseção II.1 Da Viabilização do Instrumento ZEIS 3

**Art. 367.** A gleba priorizada para a implantação de Projeto Estratégico Habitacional – HIS gravada com o instrumento ZEIS 3 comporta um número variável de unidades habitacionais, conforme a tipologia que vier a ser adotada:

I – unidades habitacionais isoladas unifamiliares ou de Programa de Lotes Urbanizados, em lotes de 200 m<sup>2</sup>:

a) padrão HIS: 22 unidades, aproximadamente;

b) padrão HMP: 12 unidades;

II – unidades habitacionais geminadas aos pares, em lotes com áreas de 150 m<sup>2</sup> para cada par de unidades, incluindo padrões HIS e HMP: 53 unidades (80% da área líquida), aproximadamente;

III – unidades multifamiliares, em edifícios de 3 pavimentos, com 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil cada unidade: 96 unidades, aproximadamente.

**Art. 368.** Para empreendimentos habitacionais de interesse social que se viabilizarem pelo instrumento da Operação Urbana Consorciada (no caso de urbanização de áreas mais amplas), a parcela de 20% da porção territorial utilizada, independente de estar ou não gravada com o instrumento ZEIS 3 mas, obrigatoriamente situada na MAUC, poderá ser utilizada para a

construção de unidades a critério do empreendedor, contanto com a concessão, pela Prefeitura Municipal, da outorga desonerada para aquela porção (20%).

**Art. 369.** No caso de Consórcio Imobiliário que contemple parcialmente a construção de unidades previstas no Programa HIS, a área destinada às habitações de interesse social (HIS) e de mercado popular (HMP) terá a ocupação regida por parâmetros próprios, estabelecidos pela administração municipal, respeitados os indicadores de área mínima de 200 m<sup>2</sup> para lotes isolados (unidades habitacionais unifamiliares ou lotes urbanizados) e 150 m<sup>2</sup> para sobrados geminados.

**Art. 370.** Nas áreas definidas especificamente para projetos habitacionais de interesse social (HIS e HMP) gravadas pelo instrumento ZEIS 3, poderão ser aplicados os seguintes instrumentos:

- I – Operação Urbana Consorciada;
- II – Consórcio Imobiliário;
- III – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- IV – IPTU Progressivo no Tempo;
- V – Desapropriação com Pagamentos em Títulos da Dívida Pública;
- VI – Direito de Preempção;
- VII – Estudo de Impacto de Vizinhança.

**Art. 371.** Para configurar uma Política Habitacional, de forma a cumprir as diretrizes e fundamentos do Estatuto da Cidade, o Poder Executivo Municipal deverá, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, elaborar o Plano Municipal de Habitação, o Código de Edificações e o Código de Posturas.

### SEÇÃO III

#### DO PROJETO ESTRATÉGICO DE CONTRAPARTIDAS SOCIAIS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – HIS

**Art. 372.** Fica instituído o Programa de Contrapartidas Sociais para HIS, definido como contribuição financeira, em caráter facultativo, de empreendimentos industriais, comerciais, de serviços e imobiliários instalados ou que vierem a se instalar em Cristiano Ottoni.

**Art. 373.** As contribuições das empresas serão facultativas e destinadas aos programas de construção de moradias para segmentos de baixa renda, podendo, também, serem feitas sob forma de doação de materiais de construção.

**Parágrafo único.** São materiais de construção previstos no programa: areia própria para obras; pedra nº 1; cimento; tijolos cerâmicos comuns; tijolos cerâmicos de 8 furos; telhas cerâmicas tipo “plan”; caibros e ripas para telhados nas bitolas usualmente empregadas em telhados de pequenos vãos (caibros 6 x 6 cm e ripas 1 x 5 cm); material de PVC para forro; tubos marrom de PVC, de Ø ½" e Ø ¾" para canalizações de água; tubos brancos de PVC, de Ø 1 ½", Ø 2", Ø 3" e Ø 4" para canalizações de esgotos; ladrilhos cerâmicos para pisos e azulejos para revestimento de paredes, louças e metais.

**Art. 374.** Os valores pecuniários e os materiais de construção decorrentes de contribuições servirão ao objetivo único de atender os contingentes desalojados de áreas de riscos muito alto e alto e a eventuais casos extremos de vítimas de eventuais tragédias naturais.

§ 1º A fim de incentivar as contribuições de que trata o objeto do programa, as empresas poderão se prevalecer dos incentivos fiscais previstos em lei, inclusive aqueles previstos na legislação do imposto sobre a renda.

§ 2º As contribuições poderão ser feitas a entidade social sem fins lucrativos especificamente formada para atender os casos expressos no *caput* e, para tal fim conveniada com a Prefeitura Municipal de Cristiano Otoni.

**Art. 375.** O convênio de que trata o artigo anterior será regulamentado pelo Poder Executivo em projeto de lei no prazo de até 12 (doze) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei, prevendo o enquadramento dos casos e ocorrências a serem atendidos pelos recursos do fundo a ser formado.

**Art. 376.** O Programa de Contrapartidas Sociais para HIS será administrado pelo setor social da Prefeitura Municipal de Cristiano Otoni que se obrigará a emitir relatório técnico-contábil de periodicidade semestral, havendo ou não movimento financeiro ou contrapartida em espécie ou de materiais.

**Parágrafo único.** O relatório técnico-contábil deverá ser analisado e aprovado pelo CONCID – Conselho da Cidade, que poderá efetuar eventuais ajustes ao programa, devidamente justificados.

**Art. 377.** O Conselho da Cidade será o órgão social gestor do programa e se pronunciará em relação aos relatórios do órgão municipal administrador e, também, quanto a eventuais ajustes que o programa poderá admitir.

**Art. 378.** Os recursos financeiros obtidos de doações e aqueles contabilizados como doações a entidade conveniada com a Prefeitura Municipal integrarão o Fundo Municipal de Urbanização e Habitação, que será administrado pelo órgão social da Prefeitura Municipal.

§ 1º A Prefeitura Municipal consignará no Orçamento Anual, permanentemente, verba equivalente a 5% (cinco por cento) do total de suas receitas de transferência tendo como favorecido o Fundo Municipal de Urbanização e Habitação.

§ 2º Já para o exercício de 2014, o recurso previsto deverá ser consignado na Proposta Orçamentária a ser submetida à Câmara Municipal.

**Art. 379.** O Poder Executivo Municipal nomeará grupo específico para estruturar o Programa de Contrapartidas Sociais para HIS, e propor a forma operacional juridicamente adequada aos fins previstos neste programa assim como a organização dos expedientes aptos à sua viabilização técnica.

SEÇÃO IV  
DO PROJETO ESTRATÉGICO DE ORDEM FINANCEIRA

**Art. 380.** O Poder Executivo Municipal deverá proceder, no prazo de até 12 (doze) meses, contado a partir da data de promulgação da presente lei, à revisão e atualização dos cadastros físico-imobiliário e fiscal do Município.

**Parágrafo único.** Para efeito de tributação revista, estes instrumentos técnicos somente poderão ser adotados como referência no exercício fiscal do ano seguinte, desde que em tempo hábil de serem lançados e legalmente aplicados.

**Art. 381.** O Poder Executivo Municipal deverá proceder à revisão da Planta Genérica de Valores concomitantemente à revisão e atualização dos cadastros físico-imobiliário e fiscal.

TÍTULO X  
DAS MEDIDAS DE VIABILIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR

CAPÍTULO I  
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA IMPLANTAÇÃO E VIABILIZAÇÃO  
DO PLANO DIRETOR

**Art. 382.** As construções novas e os aumentos nas já existentes, que se localizem na área urbana do Município observarão o regime urbanístico previsto nesta Lei.

**Art. 383.** As construções que, sem o conhecimento do Município, já tiverem sido executadas na sua área urbana e que não se adequam aos parâmetros para ela estabelecidos, serão regularizadas a qualquer tempo, independentemente dos padrões urbanísticos em vigor, desde que:

I – observem condições de habitabilidade, não impedindo a passagem natural de águas pluviais; tenham vãos de iluminação e ventilação para cada cômodo da habitação;

II – observem condições de segurança e não se localizem em áreas impróprias para edificação, tais como área *non aedificandi*, áreas de proteção ambiental, área de risco em encostas, margens de rios e lagoas, áreas que obstruam sistemas viários, áreas sob linhões e margens de vias expressas.

**Art. 384.** Ficam respeitados os projetos de construção aprovados pelo Município antes da entrada em vigor da presente Lei.

**Parágrafo único.** Os projetos de parcelamentos, aprovados ou não, porém, não implantados e/ou não registrados em Cartório, deverão obedecer as normas expressas nesta lei, no que couberem ser aplicadas.

**Art. 385.** Fica o Município obrigado a promover periodicamente, vistorias nas APPs, ZIAs e áreas gravadas com o instrumento ZEIS 3, com a finalidade de evitar a ocupação fora do regime urbanístico por ela estabelecido, sob pena de apuração de responsabilidade funcional por meio de processo administrativo disciplinar.

**Art. 386.** O Executivo Municipal procederá, em caráter prioritário, à elaboração – de forma articulada – dos planos complementares de Saneamento, de Habitação de Interesse Social, de Gestão Ambiental e, ainda, do Código de Obras e do Código de Posturas.

**Parágrafo único.** O prazo para atendimento do disposto no *caput* é de até 18 (dezoito) meses contados a partir da data de promulgação desta lei.

## CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS DE ORDEM FINANCEIRA QUE VIABILIZAM O PLANO DIRETOR

**Art. 387.** Constitui requisito essencial para a responsabilidade fiscal da gestão municipal a efetiva arrecadação de todos os tributos de sua competência.

**Parágrafo único.** Para o cumprimento deste artigo, fica o Poder Executivo obrigado a realizar o processo de fiscalização tributária e, nos termos da lei, a execução fiscal contra os contribuintes em mora com a Administração Pública Municipal.

**Art. 388.** Caso não haja a efetiva arrecadação tributária ou a propositura de ação de execução fiscal contra os contribuintes em mora, a omissão do Prefeito Municipal será considerada, com fundamento no Decreto-Lei 201/1967:

I – crime sujeito ao julgamento pelo Poder Judiciário, por negar execução à lei federal (Lei Complementar 101/200);

II – infração político-administrativa, sujeita a julgamento pela Câmara Municipal, por:

a) descumprir o orçamento aprovado para o Exercício;

b) omitir-se a praticar, contra expressa disposição de lei, ato de sua competência;

c) omitir-se ou negligenciar-se na defesa de bens, rendas, direitos ou interesses do Município, sujeitos à administração da Prefeitura.

## CAPÍTULO III DAS PENALIDADES

### SEÇÃO I DAS PENALIDADES ÀS OBRAS IRREGULARES E AOS SEUS PROPRIETÁRIOS E RESPONSÁVEIS

**Art. 389.** Os particulares infratores das disposições desta Lei e demais atos normativos a ela complementares ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas em leis especiais:

I – advertência, com a fixação de prazo de até 30 (trinta) dias para a regularização da situação;

II – caso não tenha havido a regularização da situação determinada por meio da advertência estabelecida no inciso I deste artigo, será imposto o embargo da obra;

III – demolição, no caso de construção fora dos parâmetros estabelecidos por esta Lei.

**Parágrafo único.** Da aplicação das penalidades previstas neste artigo cabe pedido de reconsideração à autoridade que impôs a sanção. Em sendo mantida a decisão, cabe recurso administrativo à autoridade hierarquicamente superior à que tenha aplicado a sanção.

## SEÇÃO II DAS PENALIDADES AOS SERVIDORES PÚBLICOS

**Art. 390.** A omissão do servidor público que possa causar prejuízo das finalidades estabelecidas neste Plano Diretor, notadamente em realizar a vistoria das áreas urbanas para que não ocorra sua ocupação irregular, ou a emissão de alvará de construção ou ocupação em desacordo com as normas urbanísticas é considerada falta funcional grave, devendo o servidor ser submetido a processo administrativo disciplinar.

## TÍTULO XI DA GESTÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

### CAPÍTULO I DA GESTÃO SOCIAL

**Art. 391.** O poder público garantirá a efetiva participação da sociedade cristianense no processo de gestão das políticas públicas e dos planos, programas, projetos e instrumentos definidos e nesta lei estabelecidos visando a implantação e implementação das normas, metas e diretrizes deste Plano Diretor Participativo.

**Art. 392.** São objetivos da Gestão Social:

I – a participação popular na implantação do Plano Diretor Participativo e em suas revisões;

II – a implantação de programas de geração de trabalho e renda, com base nas diretrizes de dinamização econômica previstas nesta Lei, visando evitar o êxodo da população jovem e o caráter estacionário da economia local;

III – o exercício de mobilização e sensibilização da população e dos segmentos organizados da sociedade civil, sua participação ativa na discussão e tratativas dos temas do Plano Diretor Participativo, a continuidade e a perenidade do processo de planejamento;

IV – adoção de estratégia operacional que viabilize os objetivos do Plano Diretor Participativo e as metas expressas no item anterior;

V – divulgação e comunicação ágil e abrangente, em linguagem de fácil entendimento, dos temas de grande relevância ao desenvolvimento sustentável de Cristiano Otoni e expressos neste Plano Diretor Participativo;

VI – a interação e articulação dos diversos setores da Administração Municipal na definição e condução das políticas sociais do Município visando a otimização dos recursos humanos, materiais e financeiros da Prefeitura Municipal e maior eficácia dos resultados dos programas sociais;

VII – apoio da população à política de governo voltada para o desenvolvimento sustentável, apoiado nos princípios: socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente incluyente.

**Art. 393.** São diretrizes de ação à Gestão Social:

I – implantação do Conselho da Cidade – CONCID que terá, entre outras, a incumbência de definir um sistema de gestão social da cidade, priorizando a efetivação das diretrizes e metas do Plano Diretor Participativo;

II – integração e articulação das representações dos diversos segmentos organizados da sociedade civil;

III – participação ativa do setor privado, pelos seus segmentos empresarial e do Terceiro Setor;

IV – integração e articulação das políticas públicas;

V – provimento dos recursos indispensáveis à efetiva operacionalização de estrutura organizada e informatizada;

VI – qualificação e valorização dos recursos humanos da Administração Municipal;

VII – planejamento e execução de reformas administrativa e tributária da Administração Municipal, visando a adequação de suas estruturas e legislação às diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor Participativo;

VIII – gestões junto aos governos municipais da microrregião de Conselheiro Lafaiete, visando a promoção de políticas regionais integradas de desenvolvimento socioeconômico, dentre elas e substancialmente:

a) Plano de Desenvolvimento Econômico, com ênfase no turismo;

b) Plano Regional de Transportes;

c) Plano Regional de Monitoramento Ambiental;

IX – gestões junto aos governos municipais do eixo BR-040 visando articulação política essencial ao pleito da duplicação da rodovia, implantação de dispositivos de segurança mais eficientes e adequações viárias nos acessos às cidades lindeiras;

X – gestões junto aos governos estadual e federal visando apoio às reivindicações e pleitos regionais.

## CAPÍTULO II DOS MECANISMOS DE GESTÃO INTEGRADA

**Art. 394.** Os mecanismos de gestão integrada deverão garantir a necessária transparência em todas as suas atividades e a participação da comunidade através de suas entidades e associações representativas.

**Art. 395.** Constituem-se mecanismos de gestão integrada:

I – Sistema de Transparência e Informações – Banco de Dados;

II – Conselho da Cidade – CONCID;

III – Fundo Municipal de Urbanização e Habitação;

IV – Conferência da Cidade;

V – Conselhos Setoriais (já existentes).

**Art. 396.** São seus objetivos principais:

I – articular as políticas da Administração Pública com os interesses da população;

II – garantir a participação da sociedade cristianense no debate das questões relevantes da gestão municipal;

III – garantir eficácia e eficiência à gestão, visando à melhoria da qualidade de vida;

IV – instituir o processo permanente e sistematizado de aprofundamento, atualização e revisão do Plano Diretor;

V – articular os departamentos e demais órgãos da estrutura administrativa do Poder Público Municipal;

VI – promover a participação dos Conselhos Municipais, entidades profissionais, sindicais e empresariais, das associações de moradores e demais entidades representativas da população;

VII – aplicar os instrumentos previstos nesta Lei;

VIII – articular para que seja criado e mantido atualizado um cadastro técnico multifinalitário do Município;

IX – articular para que seja criado e implementado o Sistema de Transparência de Informações;

X – prestigiar o Conselho da Cidade no cumprimento de suas atribuições.

**Art. 397.** São níveis de ação da Gestão Integrada:

I – gerenciamento da implantação do Plano Diretor Participativo;

II – definição de subsídios à formulação das políticas públicas e de atualização do Plano Diretor Participativo;

III – monitoramento e controle da aplicação dos instrumentos urbanísticos e legais e dos programas e projetos aprovados;

IV – implantação de novos empreendimentos que, pelas características de suas atividades e/ou vulto de suas instalações, possam causar significativos impactos sociais, ambientais ou econômicos.

## SEÇÃO I DO SISTEMA DE TRANSPARÊNCIA DE INFORMAÇÕES

**Art. 398.** O Sistema de Transparência de Informações é um sistema de transparência da gestão fiscal do Município, que deverá conter, em tempo real, na mídia internet:

I – o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, e a Lei Orçamentária Anual;

II – as políticas públicas municipais;

III – as prestações de contas e o respectivo parecer prévio das contas municipais;

IV – o Relatório Resumido da Execução Orçamentária e o Relatório de Gestão Fiscal; e as versões simplificadas desses documentos;

V – informações pormenorizadas sobre a execução orçamentária e financeira.

**Art. 399.** Para os fins de transparências das informações sobre a gestão fiscal, o Município disponibilizará a qualquer pessoa física ou jurídica o acesso a informações:

I – quanto à despesa: todos os atos praticados pelas unidades gestoras no decorrer da execução da despesa, no momento de sua realização, com a disponibilização mínima dos dados referentes ao número do correspondente processo, ao bem fornecido ou ao serviço prestado, à pessoa física ou jurídica beneficiária do pagamento e, quando for o caso, ao procedimento licitatório realizado;

II – quanto à receita: o lançamento e o recebimento de toda a receita das unidades gestoras, inclusive referente a recursos extraordinários.

## SEÇÃO II

## DO CONSELHO DA CIDADE – CONCID

**Art. 400.** Fica criado o Conselho da Cidade de Cristiano Otoni – CONCID, órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de políticas sociais, atuando de forma articulada com todos os conselhos setoriais e que será composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

**Art. 401.** Compete ao Conselho da Cidade:

- I – elaborar e aprovar o regimento interno;
- II – acompanhar a implementação do Plano Diretor Participativo de Cristiano Otoni, analisando e deliberando sobre as questões que lhe são pertinentes;
- III – deliberar e emitir parecer sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor Participativo;
- IV – acompanhar, discutir e emitir parecer sobre a execução dos planos, programas e projetos apontados pelo Plano Diretor Participativo;
- V – emitir pareceres sobre operações urbanas consorciadas e sobre consórcios imobiliários para fins sociais;
- VI – elaborar propostas de projetos de lei que versam sobre temas de interesse da política urbana do município e sobre questões que impactam o desenvolvimento sustentável de Cristiano Otoni;
- VII – emitir pareceres sobre as propostas de planos complementares previstos neste Plano Diretor Participativo, acompanhar sua tramitação, discussão e processo de aprovação;
- VIII – incentivar a integração e articulação das políticas setoriais locais;
- IX – deliberar e emitir pareceres sobre casos omissos na legislação urbanística e ambiental;
- X – convocar, organizar e coordenar as Conferências da Cidade;
- XI – convocar audiências públicas;
- XII – acompanhar a implementação do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão;
- XIII – deliberar sobre a compatibilização das propostas deste Plano Diretor Participativo com as disposições da Lei Orgânica do Município de Cristiano Otoni e com as diretrizes e metas contidas no Plano Plurianual e na Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- XIV – propor critérios e parâmetros para avaliação de projetos especiais;
- XV – estabelecer critérios para a divulgação dos trabalhos e deliberações procedidos, de forma a garantir plena transparência e informação sobre suas atividades;
- XVI – deliberar sobre a aplicação dos recursos financeiros oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- XVII – apoiar e subsidiar as ações governamentais direcionadas à implantação de programas de interesse social, particularmente voltados para a moradia popular;
- XVIII – acompanhar a evolução das gestões discriminadas neste Plano Diretor voltadas para pleitos junto aos governos estadual e federal e articulações regionais visando o fortalecimento político da região e suas reivindicações.

**Parágrafo único.** O CONCID e demais instrumentos e dispositivos da Gestão Integrada deverão ser formalizados e regulamentados no prazo de 6 (seis) meses contados a partir da data de promulgação da presente lei.

**Art. 402.** O Poder Executivo Municipal garantirá o suporte técnico e operacional necessário ao pleno funcionamento do Conselho da Cidade.

**Parágrafo único.** O Conselho da Cidade definirá a estrutura do suporte técnico e operacional, por meio de atos normativos internos.

**Art. 403.** O Conselho da Cidade será vinculado ao Gabinete do Prefeito e composto por 10 (dez) membros efetivos e 10 (dez) membros suplentes, além do presidente, de acordo com os seguintes critérios:

I – cinco membros do Poder Executivo Municipal, e respectivos suplentes, pertencentes às áreas: planejamento/obras, finanças, jurídico, meio ambiente e políticas sociais, indicados pelo Chefe do Executivo Municipal;

II – cinco membros representantes da sociedade civil e respectivos suplentes.

§ 1º Dos cinco membros representantes da sociedade civil, um deverá representar os empresários (setores da indústria, comércio e serviços), um representando o setor imobiliário e outros três membros da comunidade.

§ 2º A participação no Conselho da Cidade tem o caráter de *munus publico* e não enseja qualquer tipo de remuneração.

§ 3º A presidência do Conselho da Cidade caberá sempre ao Prefeito Municipal, o qual poderá ser representado por servidor municipal devidamente qualificado e pertencente ao quadro fixo da Administração Municipal, de sorte que aos outros dez caberá representar igualmente os setores administrativo e comunitário nos processos deliberativos.

§ 4º Os membros do Conselho da Cidade, exceção feita ao presidente, têm mandato de dois anos, permitida a recondução.

§ 5º Os membros indicados pelo poder executivo não poderão ser destituídos de seus cargos, salvo por maioria absoluta do próprio CONSELHO DA CIDADE, segundo o estabelecido em seu Regimento Interno, lhes assegurando processo administrativo em que possa exercer o seu direito de defesa.

**Parágrafo único.** Poderão participar do Conselho da Cidade, como convidados, sem direito a voto, representantes de organismos regionais e metropolitanos e representantes de entidades e instituições locais que não estejam compondo o quadro de seus membros.

**Art. 404.** O Plano Plurianual e a Lei de Diretrizes Orçamentárias, antes de serem enviadas ao Legislativo, deverão ser enviadas para o Conselho da Cidade, que deliberará a seu respeito e poderá enviar ao Poder Executivo Municipal sugestões e subsídios de adequações destas leis, adotadas como referências as diretrizes e metas contidas neste Plano Diretor.

### SEÇÃO III DO FUNDO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E HABITAÇÃO

**Art. 405.** Fica criado o Fundo Municipal de Urbanização e Habitação, formado pelos seguintes recursos:

- I – recursos próprios do Município, correspondente ao valor de 5% (cinco por cento) do valor total das receitas de transferência;
- II – transferências intergovernamentais;
- III – transferências de instituições privadas;
- IV – transferências do exterior;
- V – transferências de pessoa física;
- VI – empréstimos de operações de financiamento interno ou externo;
- VII – receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VIII – receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- IX – receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas ZEIS;
- X – doações provenientes das Contrapartidas Sociais ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- XI – rendas provenientes da aplicação financeira dos recursos próprios;
- XII – doações;
- XIII – resultantes de contribuições de melhoria;
- XIV – outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

§ 1º O Fundo Municipal de Urbanização e Habitação será gerido pelo Conselho da Cidade e administrado pelo órgão social da Prefeitura Municipal.

§ 2º Semestralmente, o órgão social da Prefeitura Municipal e o Conselho da Cidade deverão prestar, de forma solidária, contas à comunidade em geral, à Câmara Municipal e ao Prefeito Municipal, em sessão pública especialmente agendada para este fim.

§ 3º A prestação de contas prevista no parágrafo anterior não exclui a prestação de contas devida a outros órgãos de controle, tais como os tribunais de contas.

**Art. 406** O Fundo Municipal de Urbanização e Habitação objetiva a promoção do desenvolvimento sustentável, com ênfase na implementação de:

- I – programas de urbanização de áreas carentes;
- II – programas de habitação de interesse social – HIS;
- III – projetos de revitalização dos espaços urbanos e implantação de centros de convivência;
- IV – programas de preservação do patrimônio cultural;
- V – implantação de parques e jardins;
- VI – programas de incentivo ao desenvolvimento de micro e pequenas empresas.

#### SEÇÃO IV DAS CONFERÊNCIAS MUNICIPAIS DA POLÍTICA URBANA

**Art. 407.** As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada ano e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho da Cidade e serão abertas a todos os cidadãos.

**Art. 408.** A Conferência Municipal da Cidade de Cristiano Otoni deverá, dentro de outras atribuições:

I – apreciar o processo de implantação do Plano Diretor Participativo, o desenvolvimento dos Planos, Programas e Projetos nele previstos e o cumprimento de seus objetivos e metas;

II – debater os relatórios de gestão da política urbana, meio ambiente e habitação, do Município, elaborados pelo Poder Executivo;

III – sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações destinadas à implementação dos objetivos, das diretrizes, das metas, dos projetos estratégicos e dos planos complementares previstos nesta lei;

IV – sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor Participativo, a serem consideradas na oportunidade de sua revisão;

V – aprovar, previamente, os projetos de lei de:

a) Plano Municipal de Saneamento;

b) Plano Municipal da Habitação de Interesse Social;

c) Plano Municipal de Gestão Ambiental;

d) Plano Municipal de Saneamento Básico;

e) Plano Municipal de Drenagem Urbana;

f) Código de Obras;

g) Código De Posturas.

## TÍTULO XII DA ARTICULAÇÃO REGIONAL

**Art. 409.** A política de desenvolvimento local deve estar articulada ao desenvolvimento regional, com os seguintes objetivos:

I – potencializar as iniciativas que apresentem objetivos comuns, conferindo maior expressão política regional aos pleitos dos municípios;

II – exercitar a interlocução para as tratativas de questões de escala regional que se apresentam críticas aos municípios da microrregião: incentivos estaduais ao desenvolvimento da região; mobilidade, com ênfases nos sistemas viário e de transportes; disposição e tratamento dos resíduos sólidos;

III – incrementar a interação das políticas de fomento ao desenvolvimento econômico da região, articulando planos, programas e projetos de escala macroeconômica;

IV – recuperar áreas ambientalmente degradadas;

V – promover a economia agrícola regional;

VI – promover o turismo na região.

**Parágrafo único.** A microrregião de Conselheiro Lafaiete na qual Cristiano Otoni se insere deve ser adotada como unidade de referência à amplitude de projetos regionais e programas que recomendem a articulação política.

**Art. 410.** Constituem diretrizes de ação à realização dos objetivos:

I – apoiar a construção de arranjos institucionais que retomem a gestão em bases regionais, em substituição ao modelo que sempre vigorou, fundado mais na atomização de programas, em detrimento do planejamento estratégico;

II – avaliar as repercussões que tais diretrizes irão provocar sobre a estrutura urbana do Município de Cristiano Ottoni e da microrregião de Conselheiro Lafaiete, criando novos vetores de expansão e novas centralidades urbanas;

III – reconhecer os múltiplos objetivos e vantagens da articulação política dos municípios situados na área de influência da BR-040, da integração de suas políticas ambientais e programas sociais e de sua importância estratégica para o desenvolvimento da microrregião.

**Art. 411.** O Município deverá promover gestões junto aos demais municípios a fim de definir uma estratégia de ação conjunta visando, especificamente:

I – parceria com o SEBRAE em dois projetos de amplitude regional:

a) Projeto para o Desenvolvimento do Turismo na microrregião de Juiz de Fora;

b) Projeto de Apoio ao Desenvolvimento Econômico das Micro e Pequenas Empresas da região;

II – parceria com o SENAI e com outras entidades que promovam a qualificação de mão-de-obra para os setores industrial e gerenciamento empresarial;

III – parceria com o SENAR e com a EMATER visando a elaboração de um plano de apoio ao pequeno proprietário rural no manejo sustentável do solo e sua qualificação profissional;

IV – parceria com o SEMAD visando a implementação do Zoneamento Ecológico-Econômico.

**Art. 412.** No curto prazo e objetivando especificamente a solução de problemas comuns ocorrentes nos eixos da região, constituem-se prioridades ao desenvolvimento estratégico local e regional:

I – melhorias no padrão de segurança por toda a extensão da BR-040;

II – implantação de vias marginais e de muros/barreiras nos trechos urbanizados mais críticos da BR-040;

III – implantação de trevos seguros e transposições em desnível nos locais mais críticos de travessia;

IV – iluminação dos locais de trevos e de trechos urbanos das rodovias;

V – sistema de informações sobre tráfego de cargas perigosas que passam pelo Município, a fim de se precaver as populações e as administrações municipais de eventuais acidentes com riscos, através de Plano de Emergência e de ações pela Defesa Civil;

VI – entendimentos políticos visando equacionar os conflitos de interesses envolvendo a empresa que opera a ferrovia, tendo em vista os problemas acarretados aos municípios por onde atravessa, visando justas medidas compensatórias;

VII – implantação do Parque Linear, do Parque de Exposições e do Centro Cultural;

VIII – implantação do Observatório Socioambiental;

IX – programas de qualificação profissional em parceria com as entidades do Sistema S;

X – elaboração dos planos complementares, revisão da Planta Genérica de Valores, atualização dos cadastros físico e fiscal;

XI – modernização da gestão administrativa;

XII – implantação e consolidação do processo participativo da população na gestão democrática da cidade;

XIII – regularização fundiária de interesse social;

XIV – proibição de ocupação em encostas íngremes e baixadas inundáveis, respeitando as APPs;

XV – mapeamento das áreas de ocupação crítica e das áreas em situação fundiária irregular.

**Art. 413.** Os municípios, no contexto exposto no artigo anterior, poderão envidar esforços para que as entidades e instituições de responsabilidades sociais (Sistema S, por exemplo), com programas e atribuições de caráter nacional;

I – regionalizem seus centros de decisão, possibilitando melhor distribuição dos programas e assistências técnica, gerencial e operacional;

II – desenvolvam estratégias de cunho regional ao invés de se limitarem a programas generalistas, nem sempre condizentes com as potencialidades e realidades locais; e

III – não restrinjam os debates e foco de interesses à cidade-pólo ou às cidades de suas sedes.

### TÍTULO XIII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

#### CAPÍTULO I DOS EXPEDIENTES DE ENCAMINHAMENTO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO

**Art. 414.** Todo e qualquer empreendimento de parcelamento, seja loteamento ou desmembramento, deverá atender as diretrizes a serem fornecidas pela Prefeitura Municipal, sem prejuízo das normas federais e estaduais que regulam a atividade.

§ 1º Empreendimentos imobiliários que envolvam parcelamento de gleba, com ou sem construção de unidades, deverão ser formalizados em processo atendendo a seguinte ordem de expedientes:

I – requerimento do empreendedor, solicitando diretrizes de usos e ocupação do solo relativo à gleba objeto do empreendimento, expondo as suas características, acompanhado pela respectiva Certidão do Registro de Imóveis e Certidão Negativa do Cartório de Distribuição, pela planta planialtimétrica (em meio digital) da gleba nua, da qual constem, além do relevo, todos os elementos físicos notáveis:

- a) corpos d'água (cursos d'água, lagos, lagoas, cascatas, reservatórios etc.);
- b) áreas vegetadas, distinguindo mata natural, mata em regeneração, mata ciliar e mata exótica;
- c) sistema viário existente (e não o proposto);
- d) eventuais áreas erodidas;
- e) edifícios existentes;
- f) obras em execução;
- g) eventuais áreas ambientalmente degradadas (erosões, deslizamentos, depósito de lixo etc.);
- h) indicação de profissional habilitado e credenciado pelo CREA/MG e outros elementos relevantes à análise da área;

II – submetido o anteprojeto às análises ambiental, urbanística, legal e de saneamento, e desde que aprovado e o empreendimento seja considerado viável, após a expedição pela Prefeitura Municipal da Certidão de Usos e Ocupação do Solo o empreendedor terá 60 (sessenta) dias para apresentar o projeto executivo detalhado, em meio digital e com os registros autorais e profissionais definidos, contendo todos os elementos que permitam distinguir os encargos e

responsabilidades que devem ser atendidos: plantas de divisão de quadras e lotes e respectivos perfis, projetos de redes de serviços (água, esgotos sanitários, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, sistema verde, arborização das vias), reserva de áreas institucionais, memorial descritivo, cronograma físico da execução dos serviços, planilha financeira;

III – desde que aprovado, o projeto terá o prazo de 12 (doze) meses para ser integralmente implantado;

IV – a comercialização dos lotes somente poderá ser feita sob expressa autorização da Prefeitura Municipal e desde que cumpridos 50% (cinquenta por cento) dos serviços, encargos e obrigações, nos termos expressos na autorização, que deverá definir as alternativas de cumprimento da mencionada parcela de 50% e ser expedida após a devida fiscalização de campo.

§ 2º O não cumprimento das obrigações expressas no parágrafo anterior sujeitará o empreendedor à suspensão da comercialização do empreendimento, ao embargo administrativo e à instauração de processo ao MP.

## CAPÍTULO II DOS PRAZOS A SEREM CUMPRIDOS

**Art. 415.** O Poder Executivo Municipal concluirá no prazo de 06 (seis) meses contados a partir da data de promulgação da presente lei:

- I – instalação do Conselho da Cidade;
- II – criação do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico-Cultural;
- III – implantação dos demais mecanismos e instrumentos previstos para a Gestão Integrada;
- IV – mapeamento dos assentamentos consolidados em situação fundiária irregular;
- V – levantamento e caracterização sumária das glebas urbanas vazias servidas por infraestrutura;
- VI – implantação do Programa de Coleta Seletiva de Resíduos Domiciliares.

**Art. 416.** O Poder Executivo Municipal concluirá no prazo de 12 (doze) meses contado a partir da data de promulgação da presente lei:

- I – levantamento e mapeamento das áreas de alto e médio riscos à ocupação em encostas, distinguindo:
  - a) as unidades habitadas que devam ser removidas e os imóveis que devem ser objeto de obras/serviços de estabilização e/ou proteção;
  - b) as áreas de encostas compreendidas no perímetro urbano com graves restrições à ocupação;
  - c) as áreas de encostas compreendidas no perímetro urbano com restrições parciais à ocupação, com indicação dos procedimentos, obras e/ou serviços que se fazem indispensáveis à construção segura;
- II – levantamento e caracterização de áreas às quais deverão ser aplicados os instrumentos ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 3;
- III – regulamentação da aplicação dos instrumentos jurídicos, urbanísticos e administrativos;
- IV – regulamentação da aplicação da UTDC – Unidade de Transferência do Direito de Construir;

- V – definição do programa de incentivos fiscais a que alude o Artigo 139;
- VI – regulamentação dos instrumentos de convênio previstos no Programa de Contrapartidas Sociais;
- VII – início dos processos de regularização dos loteamentos irregulares;
- VIII – regulamentação das parcerias através de Consórcio Imobiliário;
- IX – elaboração do Plano de Gestão Cultural;
- X – implantação do Plano de Arborização Urbana e Áreas Verdes;
- XI – regulamentação do Fundo Municipal de Urbanização e Habitação;
- XII – revisão e atualização da Planta Genérica de Valores;
- XIII – revisão e atualização dos cadastros físico-imobiliário e fiscal.

**Art. 417.** O Poder Executivo Municipal encaminhará à Câmara Municipal no prazo de até 18 (dezoito) meses após a data de promulgação da presente lei:

- I – Projeto de Lei de Modernização Administrativa;
- II – Plano Municipal de Saneamento;
- III – Plano Municipal de Gestão Ambiental;
- IV – Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;
- V – Plano Municipal de Desenvolvimento do Turismo;
- VI – Projeto de Lei que institui o Código de Obras;
- VII – Projeto de Lei que institui o novo Código de Posturas.

**Art. 418.** O Poder Executivo Municipal providenciará no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses após a data de promulgação da presente lei:

- I – Plano Municipal de Macrodrenagem Urbana;
- II – Delimitação dos perímetros das Zonas de Interesse Ambiental – ZIAs urbanas e das áreas afetadas por erosões progressivas;
- III – regulamentação e implantação do Observatório Socioambiental;
- IV – Projeto de Lei que cria o Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico;
- V – elaboração de projetos dos parques lineares;
- VI – plano de implantação do Parque Linear do Rio Paraopeba;
- VII – efetivação dos objetivos gerais e específicos da mobilidade urbana.

**Art. 419.** O Poder Executivo desenvolverá gestões – imediatas à promulgação da presente lei – junto ao Governo Federal (Ministério das Cidades) pleiteando recursos para a elaboração concomitante dos planos complementares:

- I – Saneamento Básico;
- II – Macrodrenagem Urbana;
- III – Habitação de Interesse Social; e
- IV – Regularização Fundiária.

**Art. 420.** A revisão da Planta Genérica de Valores implicará na correção do valor venal dos imóveis suscetíveis de incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano, para que passe a vigorar a partir do exercício financeiro subsequente.

**Art. 421.** O IPTU Progressivo no Tempo só iniciará sua eventual incidência no segundo exercício financeiro após aprovado este Plano Diretor, incluindo-se nesta contagem o exercício em que o Plano for aprovado.

**Art. 422.** Cabe ao Prefeito Municipal a iniciativa dos procedimentos administrativos e legais para regulamentação dos instrumentos jurídicos previstos neste Plano Diretor.

**Art. 423.** O Município tem até a data de 30 de março de 2014 para a implantação do Sistema de Transparência de Informações.

**Art. 424.** Os agentes comunitários presentes à apresentação da proposta do Plano Diretor Participativo passam a compor a Comissão Provisória para Implantação do Conselho da Cidade.

**Parágrafo único.** A Comissão Provisória para Implantação do Conselho da Cidade deverá elaborar, no prazo de 90 (noventa) dias contado a partir da data de promulgação desta lei, o Regimento do Conselho da Cidade e dar posse aos seus integrantes.

**Art. 425.** Os Poderes Executivo e Legislativo municipais têm o prazo de 30 dias, contados a partir da data de aprovação da presente lei para a indicação de seus representantes no Conselho da Cidade.

**Art. 426.** Ficam revogadas as disposições em contrário.

Cristiano Otoni, 27 de novembro de 2013.

**Carlos Roberto de Rezende**  
**Prefeito Municipal**

## ÍNDICE

Título I	Dos Conceitos Gerais e Objetivos do Plano Diretor Participativo	2
Título II	Do Escopo, Princípios e Fundamentos Legais da Política Urbana	4
Título III	Dos Objetivos e Diretrizes Setoriais da Política Urbana	6
Capítulo I	Uso e Ocupação do Solo Urbano, da Habitação e da Regularização Fundiária	6
Seção I	Da Política de Ordenamento Territorial	6
Seção II	Da Política Habitacional	7
Capítulo II	Da Política Ambiental	11
Seção I	Diretrizes Gerais	11
Seção II	Das Ações Estratégicas	15
Seção III	Das Áreas de Preservação Permanente e de Interesse Ambiental	15
Seção IV	Da Proteção dos Mananciais	16
Seção V	Da Gestão Ambiental	16
Capítulo III	Da Política do Desenvolvimento Social	17
Seção I	Da Educação	17
Seção II	Da Saúde	18
Seção III	Da Assistência Social	19
Seção IV	Da Cultura	20
Seção V	Do Esporte e Lazer	21
Seção VI	Da Segurança	22
Capítulo IV	Da Política do Desenvolvimento Econômico e das Finanças Públicas	22
Seção I	Diretrizes Gerais	23
Seção II	Da Qualificação do Capital Humano	24
Seção III	Da Organização do Capital Social	25
Seção IV	Das Bases Produtivas	25
Seção V	Das Economias de Amplitude Regional	26
Seção VI	Das Finanças Públicas e dos Quadros da Administração	27
Seção VII	Da Gestão Pública	28
Capítulo V	Da Infraestrutura	29
Seção I	Do Sistema de Abastecimento de Água	29
Seção II	Do Sistema de Coleta, Transferência e Tratamento de Efluentes Sanitários	30
Seção III	Do Sistema Urbano de Drenagem	31
Seção IV	Do Sistema Urbano de Coleta e Destinação de Resíduos Sólidos	31
Seção V	Da Energia Elétrica e da Iluminação Pública	32
Seção VI	Das Comunicações	32
Seção VII	Das Áreas Verdes	32
Capítulo VI	Da Mobilidade Urbana	33
Seção I	Conceitos e Objetivos	33
Seção II	Do Sistema Viário	35
Seção III	Dos Transportes	37

Título IV	Da Qualificação e Ordenação do Espaço Urbano	38
Capítulo I	Conceitos e Diretrizes Gerais	38
Seção I	Dos Empreendimentos Geradores de Impacto	40
Capítulo II	Do Macrozoneamento	41
Seção I	Das Diretrizes Gerais	42
Seção II	Macroárea de Urbanização Consolidada – MAUC	43
Seção III	Macroárea de Baixo Impacto Urbano – MABIU	43
Seção IV	Macroárea de Interesse Cultural – MAIC São Caetano	44
Seção V	Macroárea Rural – MARU	46
Seção VI	Macroárea de Proteção Ambiental – MAPA	50
Seção VII	Macroárea de Dinamização Econômica – MADE	51
Seção VIII	Núcleo Urbano Isolado de Vassouras – NURI Vassouras	52
Capítulo III	Do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo	54
Seção I	Diretrizes Gerais	54
Seção II	Das Zonas da Macroárea de Urbanização Consolidada	55
Seção III	Da Zona de Interesse Cultural – ZIC	55
Seção IV	Da Zona Mista – ZM	56
Seção V	Das Zonas de Interesse e Recuperação Ambiental – ZIAs	61
Seção VI	Da Zona de Influência da Rodovia – ZIR	63
Título V	Da Expansão Urbana, do Parcelamento, do Loteamento e dos Instrumentos Urbanísticos e Legais Correspondentes	63
Capítulo I	Da Expansão Urbana	63
Seção I	Dos Conceitos e Fundamentos da Expansão Urbana	63
Capítulo II	Do Parcelamento do Solo	65
Capítulo III	Do Loteamento, Desdobramento e Desdobro	67
Capítulo IV	Diretrizes ao Parcelamento e Edificação de Interesse Social	70
Título VI	Dos Instrumentos da Política Urbana	70
Capítulo I	Dos Instrumentos Jurídicos	72
Seção I	Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios	72
Seção II	Do IPTU Progressivo no Tempo	73
Seção III	Da Desapropriação com Pagamento em Título da Dívida Pública Municipal	74
Seção IV	Da Outorga Onerosa do Direito de Construir	74
Seção V	Da Transferência do Direito de Construir	75
Seção VI	Do Direito de Preempção	77
Seção VII	Do Direito de Superfície	78
Seção VIII	Da Permuta	79
Capítulo II	Dos Instrumentos Urbanísticos	79
Seção I	Das Zonas Especiais – ZEIS	79
Seção II	Das Operações Urbanas Consorciadas	83
Seção III	Do Consórcio Imobiliário	83
Seção IV	Do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	84
Capítulo III	Dos Instrumentos de Regularização Fundiária	85

Título VII	Da Aplicação dos Instrumentos ZEIS 1 e ZEIS 2	87
Capítulo I	Da Aplicação do Instrumento ZEIS 1	87
Capítulo II	Da Aplicação do Instrumento ZEIS 2	88
Título VIII	Das Áreas de Intervenção	89
Capítulo I	Áreas de Intervenção – AI	89
Seção I	Diretrizes Gerais	89
Seção II	Das Áreas de Intervenção	90
Título IX	Dos Projetos Estratégicos	93
Capítulo I	Dos Projetos Estratégicos Urbanísticos	93
Seção I	Diretrizes Gerais	93
Seção II	Dos Projetos Estratégicos Urbanísticos	93
Capítulo II	Dos Projetos Estratégicos de Ordem Social e Econômica	102
Seção I	Diretrizes Gerais	102
Seção II	Dos Projetos Estratégicos Habitacionais – HIS	103
Seção III	Do Projeto Estratégico de Contrapartidas Sociais para Habitação de Interesse Social – HIS	104
Seção IV	Do Projeto Estratégico de Ordem Financeira	106
Título X	Das Medidas de Viabilização do Plano Diretor	106
Capítulo I	Dos Procedimentos Administrativos para Implantação e Viabilização do Plano Diretor	106
Capítulo II	Dos Procedimentos Administrativos de Ordem Financeira que Viabilizam o Plano Diretor	107
Capítulo III	Das Penalidades	107
Seção I	Das Penalidades às Obras Irregulares e aos seus Proprietários e Responsáveis	107
Seção II	Das Penalidades aos Servidores Públicos	108
Título XI	Da Gestão das Políticas Públicas	108
Capítulo I	Da Gestão Social	108
Capítulo II	Dos Mecanismos de Gestão Integrada	109
Seção I	Do Sistema de Transparência de Informações	110
Seção II	Do Conselho da Cidade – CONCID	111
Seção III	Do Fundo Municipal de Urbanização e Habitação	112
Seção IV	Das Conferências Municipais da Política Urbana	113
Título XII	Da Articulação Regional	114
Título XIII	Disposições Finais e Transitórias	116
Capítulo I	Dos Expedientes de Encaminhamento de Projetos de Parcelamento	116
Capítulo II	Dos Prazos a serem Cumpridos	117