

LEI COMPLEMENTAR 020/2006

Institui o Plano Diretor Participativo do município de Camanducaia, nos termos do artigo 182 da Constituição da República Federativa do Brasil e do Capítulo III da Lei Federal 10.257 de 2001.

O Prefeito Municipal de Camanducaia, Estado de Minas Gerais, na forma de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º – Em consonância aos ditames do Artigo 182 da Constituição da República Federativa do Brasil e da Lei Federal 10.257 de 2001 fica instituído, nos termos desta lei, o **Plano Diretor Participativo do Município de Camanducaia**.

Art. 2º – Instrumento básico da política de Desenvolvimento Urbano do Município, o Plano Diretor Participativo abrange a totalidade do território municipal – Camanducaia Sede e Distritos de Monte Verde e São Mateus de Minas, e integra o processo de planejamento municipal através de objetivos e diretrizes que deverão ser observados nas regulamentações orçamentárias, setoriais e urbanísticas.

-

TÍTULO I

PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 3º – Os Princípios fundamentais da Política de Desenvolvimento Urbano são:

I – Função Social da Cidade;

II – Função Social da Propriedade;

III – Sustentabilidade Ambiental;

IV – Gestão Democrática e Participativa.

Art. 4º – A função social da cidade no município de Camanducaia corresponde à fruição pelos seus habitantes do direito à moradia, à saúde, ao saneamento ambiental, à educação, à infra-estrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à acessibilidade e mobilidade urbana, ao trabalho, à cultura, ao lazer e ao esporte.

Art. 5º – A propriedade urbana cumpre sua função social quando respeita os direitos e normas coletivas e for utilizada para fins: de moradia; produção habitacional; atividades econômicas geradoras de trabalho e renda; proteção do meio ambiente; preservação do patrimônio histórico, cultural ou turístico.

Art. 6º – A sustentabilidade ambiental é pressuposto do desenvolvimento local equilibrado, devendo-se promover a preservação e aproveitamento do meio ambiente e dos recursos naturais, que no município são valiosos, de forma a assegurar condições permanentes de proteção e conservação do patrimônio ambiental.

Art. 7º – A gestão da política urbana municipal, democrática e participativa, deve garantir maior autonomia, legitimidade e eficácia na inclusão cidadã de todos os munícipes.

Art. 8º - O município de Camanducaia promoverá o desenvolvimento integrado da área urbana e rural na forma da presente lei, com a finalidade de garantir a qualidade de vida, organizar os espaços urbanos e rurais, preservar e manter a paisagem natural e edificada, através do presente Plano Diretor Participativo, referenciado pela sigla (PD), instrumento básico da política de desenvolvimento, controle e expansão do município.

Art. 9º - Os Objetivos Gerais da Política de Desenvolvimento Urbano, são:

I – A organização físico-territorial da área urbana e rural em termos de uso e ocupação do solo, tendo em vista a perfeita adequação entre as funções urbanas e rurais;

II – A ordenação dos fluxos através do sistema viário, com a finalidade de obter racionalização e fluidez no trânsito e a segurança da população;

III – A promoção da ocupação do solo visando à otimização do aproveitamento da infra-estrutura e serviços existentes ou projetados, a fim de proporcionar melhor qualidade de vida à população;

IV – O estabelecimento de áreas urbanas e rurais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, sejam eles públicos ou privados, atendendo as carências básicas da população, sempre em harmonia com a natureza;

V – A conservação do patrimônio ambiental, através da proteção ao meio ambiente e da paisagem natural, bem como a implementação de projetos de arborização das vias de circulação e de espaços públicos;

VI – A consolidação do município de Camanducaia, no distrito de Monte Verde, como destino, nacional e internacional de turismo e serviços afins, através da ordenação do uso do solo, com vistas a proporcionar o desenvolvimento equilibrado das atividades principais e complementares;

VII – A conservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico, entre outros.

VIII – A Promoção do desenvolvimento econômico e social no município, necessários à ampliação da geração de renda, criando condições de potencializar atividades compatíveis e sustentáveis;

IX – Garantir o direito constitucional à moradia digna e à regularização fundiária;

X – Garantir o acesso universal aos serviços públicos de qualidade;

XI – Adequar o adensamento urbano à capacidade de suporte da infra-estrutura existente e projetada a médio prazo;

XII – Restringir à ocupação de áreas de risco geológico e de preservação ambiental;

XIII – Criar áreas de Especial Interesse Social, Coletivo, Turístico e Histórico sujeitos a regimes urbanísticos específicos;

XIV – Criar mecanismos de planejamento e gestão participativa nas tomadas de decisão;

XV – Associar o planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais municípios da região, contribuindo para a gestão integrada.

XVI – Promover a inclusão social através de ações integradas, buscando reduzir índices de vulnerabilidade.

TÍTULO II

-

OBJETIVOS E DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA

-

CAPÍTULO I

-

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

-

Art. 10 – É objetivo do Desenvolvimento Econômico e Social propiciar condições para que o Município de Camanducaia amplie a diversificação de suas bases econômicas, por meio de ações que fortaleçam seu potencial de serviços, de pólo turístico, industrial, atividade agropecuária e silvicultura na perspectiva de um desenvolvimento que, ao mesmo tempo em que melhore as condições de vida de sua população, aperfeiçoe os mecanismos de preservação de seus recursos naturais.

Art. 11 – São objetivos complementares, a capacitação da mão-de-obra local, a implantação de áreas voltadas à implantação de habitações populares, dotadas de infra-estrutura de saneamento básico e, ainda, o estabelecimento de políticas de educação, saúde e cultura, esportes e lazer.

Art. 12 – São diretrizes do Desenvolvimento Econômico e Social:

I – Elaboração de um Plano de Desenvolvimento Turístico, que não contemple apenas os pontos de atração e seus serviços de apoio, mas que incorpore as demais potencialidades, como a oferta de produtos de sua agropecuária aos visitantes, bem como de seus produtos industriais;

II – Fomento à agricultura orgânica, que agrega maior valor ao produto e oferece maior atratividade para o consumo dos turistas;

III – Fomento ao desenvolvimento de produção agrícola solidária, o que, aliado a campanha de conscientização dos turistas, poderá redundar em fonte de emprego e renda para os produtores;

IV – Levantamento e desenvolvimento de características diferenciais das atividades produtivas econômicas, inclusive através da oferta de cursos de aperfeiçoamento de técnicas e design;

V – Desenvolvimento de programa de feiras e exposições da produção local, dentro de uma estratégia de marketing turístico;

VI – Fortalecer as atividades comerciais de médio e pequeno porte, e os serviços de apoio à produção;

VI – Fomentar iniciativas visando atrair investimentos públicos ou privados, compatibilizando crescimento econômico com justiça social e equilíbrio ambiental;

Art. 13 – Para o desenvolvimento econômico do município e geração de emprego e renda, será necessária a implementação de ações complementares, visando à capacitação de mão-de-obra, entre outras. Nessa perspectiva, são as seguintes diretrizes:

I – Criação de programas de capacitação técnica e design para os produtores de móveis e confecções, no sentido de desenvolvimento de diferenciais em seus produtos, em relação à concorrência;

II – Criação de serviço de apoio ao desenvolvimento de agricultura orgânica;

III – Implantação de programa de apoio ao desenvolvimento do artesanato local;

IV – Implantar centro de treinamento e capacitação de mão de obra, especialmente nas áreas de turismo, construção civil e agropecuária;

V – Realização de convênio com Sistema “S”, para capacitação de mão-de-obra, através de cursos relacionados à hotelaria, à gastronomia, à marcenaria e a técnicas têxteis e de confecção, bem como à educação ambiental;

VI – Realização de convênio com SEBRAE, para aprimoramento de gestão de serviços hoteleiros e afins;

VII – Formação e treinamento de jovens que possam atuar em Centro de Recepção e Educação Ambiental para os turistas.

CAPÍTULO II

HABITAÇÃO

Art. 14 – São objetivos da Política de Habitação do Município:

I – Assegurar o direito à moradia digna como direito social, conforme definido no artigo 6º da Constituição Federal;

II – Articular a política de habitação de interesse social com as políticas sociais, para promover a inclusão social das famílias beneficiadas;

III – Promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infra-estrutura, utilizando, quando necessário, os instrumentos previstos na lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade;

IV – Coibir ocupações por assentamentos habitacionais inadequados nas áreas de preservação ambiental, nas de uso comum do povo e nas áreas de risco, oferecendo alternativas habitacionais em locais apropriados e a destinação adequada a essas áreas;

V – Criar condições para a participação da iniciativa privada na produção de habitação de interesse social e habitação de renda média baixa, especialmente na área central e nos espaços vazios da Cidade dotados de infra-estrutura;

VI – Estimular a produção de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP pela iniciativa privada;

VII – Garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio das políticas de desenvolvimento econômico e de gestão ambiental.

Art. 15 – São diretrizes para a Política Habitacional:

I – Promover a requalificação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares;

II – Assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia;

III – Garantir o incentivo e o apoio à formação de agentes promotores e financeiros não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias na execução de programas habitacionais;

IV – Promover o acesso a terra, por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;

V – Desenvolver programas e projetos de acesso à moradia que possam contemplar o aluguel social, o leasing, a auto-gestão e o consórcio, e incrementem o comércio de imóveis usados;

VI – Impedir ocupações irregulares na Área de Proteção Permanente em todo o restante do território municipal;

VII – Inibir o adensamento e a ampliação dos núcleos habitacionais de baixa renda, urbanizados ou não;

VIII – Implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas de risco;

IX – Garantir alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;

X – recuperar ambientalmente as áreas legalmente protegidas ocupadas por moradia, não passíveis de urbanização e de regularização fundiária;

XI – Estimular a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas para o mercado popular;

XII – Fortalecer os mecanismos e instâncias de participação com representantes do poder público, dos usuários e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas.

XIII – O estabelecimento de parâmetros físicos de moradia social, índices urbanísticos e de procedimentos de aprovação de projetos, de forma a facilitar a produção habitacional pela iniciativa privada;

XIV – O respeito ao meio ambiente, buscando adotar tecnologias de projeto, construção e manutenção dos empreendimentos habitacionais voltados para os princípios do desenvolvimento sustentável, incluindo-se alternativas de conservação de água e de disposição de resíduos sólidos, além de recuperação de áreas verdes, preservação ambiental e de reciclagem dos resíduos inerentes aos empreendimentos;

XV – A promoção de serviços de assessoria técnica, jurídica, ambiental, social e urbanística gratuita a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social, no sentido de promover a inclusão social desta população;

XVI – Aplicar nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, os instrumentos relativos à regularização fundiária e, quando couber, a Concessão Especial para Fins de Moradia, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade;

XVII – Divulgar, de forma acessível, a legislação pertinente a empreendimentos e projetos habitacionais;

Art. 16 – Com base nos objetivos e diretrizes enunciados nesta Lei o Poder Executivo Municipal elaborará no prazo de 365 dias, o Plano Municipal de Habitação contendo no mínimo:

I – Diagnóstico das condições de moradia no Município;

II – Identificação das demandas por região e natureza das mesmas;

III – Objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a Política Municipal de Habitação definida nesta lei;

IV – Definição de metas de atendimento da demanda, com prazos, priorizando as áreas mais carentes;

CAPÍTULO III

-

MEIO AMBIENTE E SANEAMENTO

Art. 17 – São Objetivos Gerais da Política Municipal de Meio Ambiente.

I – Implementar as diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente, Política Nacional de Recursos Hídricos, Política Nacional de Saneamento, Programa Nacional de Controle da Qualidade do Ar, APA Fernão Dias e demais normas correlatas e regulamentares da legislação federal e da legislação estadual, no que couber;

II – Proteger e recuperar o meio ambiente e a paisagem urbana;

III – Controlar e reduzir os níveis de poluição e de degradação em quaisquer de suas formas;

IV – Pesquisar, desenvolver e fomentar a aplicação de tecnologias orientadas ao uso racional e à proteção dos recursos naturais;

V – Incentivar a adoção de hábitos, costumes, posturas, práticas sociais e econômicas que visem à proteção e restauração do meio ambiente;

VI – Preservar os ecossistemas naturais e as paisagens notáveis;

VII – Garantir a produção e divulgação do conhecimento sobre o meio ambiente por um sistema de informações integrado.

Art. 18 – O Desenvolvimento Ambiental do Município de Camanducaia, totalmente inserido na APA Fernão Dias, adquire cada vez maior importância estratégica regional, dada a sua condição de área de proteção de recursos hídricos, flora e fauna significativos para ampla região de Minas Gerais.

Parágrafo Único – Com o objetivo de manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de proteção ambiental e

salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos e do reuso das águas, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo municipal, a Política de Saneamento Ambiental Integrado do Município compreende as seguintes diretrizes:

I – Promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;

II – Considerar a paisagem urbana e os elementos naturais como referências para a estruturação do território;

III – Incorporar às políticas setoriais o conceito da sustentabilidade e as abordagens ambientais;

IV – Promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;

V – Implementar programa de educação ambiental em todas as escolas públicas e particulares do município procurando viabilizar ampla participação dos munícipes na preservação da qualidade ambiental e do desenvolvimento sustentável;

VI – Garantir serviços de saneamento ambiental a todo o território municipal;

VII – Ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação e/ou ativação de sistemas de coleta e destinação de esgoto e de abastecimento de água;

VIII – Investir prioritariamente no serviço de esgotamento sanitário que impeça qualquer contato direto no meio onde se permaneça ou se transite e a contaminação dos recursos hídricos;

IX – Complementar a rede coletora de águas pluviais e do sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território, de modo a minimizar a ocorrência de alagamentos;

X – Assegurar sistema de drenagem pluvial, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, em toda a área ocupada do Município, de modo a propiciar a recarga dos aquíferos, a segurança e o conforto aos seus habitantes;

XI – Elaborar e implementar sistema de gestão de resíduos sólidos, garantindo a ampliação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;

XII – Elaborar projetos de coleta e reciclagem de resíduos sólidos integrados as políticas de geração de renda;

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

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

XV – Promover o manejo da vegetação de forma a garantir a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;

XVI – Implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer.

Art. 19 – Para se alcançar os objetivos da política de Saneamento Ambiental Integrado, deverá ser elaborado o Plano de Gestão Ambiental do Município de Camanducaia – PLANGEAC, como instrumento da gestão do saneamento ambiental, o qual regulamentará o Zoneamento Ambiental do Município, baseado na proposta de zoneamento da APA Fernão Dias.

Parágrafo Único – O PLANGEAC deverá conter, no mínimo:

I – Diagnóstico sócio-ambiental que caracterize e avalie a situação de salubridade ambiental no Município, por meio de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais;

II – Metas e diretrizes gerais da política de saneamento ambiental, com base na compatibilização, integração e coordenação dos planos setoriais de água, esgoto, drenagem, resíduos sólidos, controle de riscos ambientais e gestão ambiental;

III – Definição dos recursos financeiros necessários à implementação da política de saneamento ambiental, bem como das fontes de financiamento e

das formas de aplicação;

IV – Caracterização e quantificação dos recursos humanos, materiais, tecnológicos, institucionais e administrativos necessários à execução das ações propostas;

V – Regulação dos instrumentos de planejamento e controle ambiental;

VI – Programa de investimento em obras e outras medidas relativas à utilização, recuperação, conservação e proteção do sistema de saneamento ambiental;

VII – Regulamentação do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer, com disposições sobre:

a) a hierarquização das áreas verdes destinadas à preservação e ao lazer;

b) os critérios de provisão e distribuição das áreas verdes e de lazer;

c) o tratamento paisagístico a ser conferido às unidades do sistema, de forma a garantir multifuncionalidade às mesmas e atender às demandas por gênero, idade e condição física;

d) os critérios para definição da vegetação a ser empregada no paisagismo urbano e rural, garantindo sua diversificação e a valorização e a preservação das espécies nativas da APA Fernão Dias.

Art. 20 – Fica instituído o Sistema de Áreas Verdes do Município de Camanducaia, que será composto por espaços significativos ajardinados ou arborizados existentes ou a serem criados.

Art. 21 – As áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município serão classificadas em:

I – áreas verdes públicas, que compreendem:

- a) reservas naturais;
- b) parques públicos;
- c) praças e jardins;
- d) áreas ajardinadas e arborizadas de equipamentos públicos e do sistema viário;
- e) caminhos e corredores verdes.

II – áreas verdes de propriedade privada:

- a) áreas com vegetação significativa de imóveis particulares;
- b) chácaras, sítios e glebas;
- c) clubes;
- d) áreas particulares que, por lei, ou por solicitação do proprietário, passem a integrar o Sistema de Áreas Verdes.

Art. 22 – As áreas verdes do município são necessárias à manutenção da qualidade ambiental urbana e a constituição de um Sistema de Áreas Verdes tem como objetivos:

I – preservar e recuperar as áreas verdes existentes;

II – dotar o município de um conjunto de áreas que solucione, em quantidade, qualidade, distribuição e acessibilidade de espaços verdes e livres, as demandas dos moradores.

III – aumentar a permeabilidade do solo municipal.

IV – a diminuição das ilhas de calor.

Art. 23 – Para a consecução dos objetivos da Política Municipal para as Áreas Verdes deverão ser observadas as seguintes diretrizes gerais:

I – Elaborar legislação municipal de proteção das áreas verdes e regulamentação do Sistema de Áreas Verdes;

II – Atuar de forma articulada com outras instâncias governamentais, principalmente a Estadual para preservação e ampliação das áreas verdes;

III – Elaborar atuação conjunta com os municípios componentes da APA Fernão Dias nos programas de recuperação e preservação ambiental.

Art. 24 – Serão adotadas as seguintes ações estratégicas na efetivação da Política Municipal para as Áreas Verdes:

I – Incentivar os proprietários privados para que mantenham as áreas verdes existentes e destinem terrenos para formarem áreas verdes;

II – Criar parques, especialmente nos fundos de vale;

III – Manter e equipar as praças existentes;

IV – Arborizar e ajardinar os logradouros públicos;

V – Distribuir as áreas verdes por todos os bairros;

VI – Elaborar e implementar programas para destinação de espaços para áreas verdes nos conjuntos habitacionais e loteamentos;

VII – Realizar parcerias com o setor privado para estimular a apropriação e conservação das áreas verdes e espaços de lazer;

VIII – Incentivar a utilização de espécies arbóreas das tipologias brasileiras apropriadas nos plantios no município;

IX – Destinar no mínimo 10 metros de cada lado da Rodovia Fernão Dias para viabilizar faixas contínuas de vegetação arbórea minimizando os

impactos negativos da poluição do ar e sonora.

Art. 25 – Nas áreas de preservação permanente (APPs) ocupadas ou antropizadas deverão ser firmados Termos de Ajustamento de Conduta – TACs, que busquem soluções que minimizem os danos ambientais e sejam exemplos de práticas ambientalmente adequadas nos novos assentamentos.

Art. 26 – Serão implantadas pelo Executivo as condições para que o Município tenha a gestão do licenciamento ambiental.

Art. 27 – Será criado um cadastro de áreas contaminadas para que possa ser estabelecido um plano de recuperação dessas áreas e o controle de novos usos.

Art. 28 – Os imóveis pertencentes ao sistema de áreas verdes somente poderão alterar a destinação da parte considerada área verde com autorização específica do órgão municipal competente. No caso da autorização, o órgão municipal somente poderá concedê-la se for assumido pelo proprietário do imóvel o compromisso de compensação, em outra área, das unidades arbóreas suprimidas.

Parágrafo Único – O estímulo à preservação da vegetação nas áreas particulares integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município poderá se dar por meio da Transferência do Direito de Construir e por incentivos fiscais diferenciados de acordo com as características de cada área.

Art. 29 – O Poder Executivo deverá regulamentar o Sistema de Áreas Verdes no prazo de 12 meses.

CAPÍTULO IV

-

TRANSPORTE, MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE URBANA

-

Art. 30 – São objetivos gerais da política municipal de Transporte, Mobilidade e Acessibilidade Urbana.

I – Garantir e melhorar a circulação e o transporte urbano proporcionando deslocamentos intra e interurbanos que atendam às necessidades da

população;

II – Tornar mais homogênea a acessibilidade e a mobilidade em toda a área urbanizada da Cidade;

III – Proporcionar maior segurança e conforto aos deslocamentos de pessoas e bens, com redução dos tempos e custos;

IV – Ampliar e melhorar as condições de circulação de pedestres e de grupos específicos, como idosos, portadores de deficiência especial e crianças;

V – Reduzir a carga poluidora gerada pelo sistema de transportes, de modo a respeitar os índices de qualidade ambiental definidos pela legislação vigente;

Art. 31 – São diretrizes gerais para a política de Transporte, Mobilidade Urbana e Acessibilidade Urbana:

I – A priorização da circulação do transporte coletivo sobre o transporte individual na ordenação do sistema viário;

II – a adequação da oferta de transportes à demanda, compatibilizando seus efeitos indutores com os objetivos e diretrizes sustentáveis de uso e ocupação do solo;

III – Criar programa de adaptação dos logradouros para melhorar as condições de circulação de pedestres e de grupos específicos, como idosos, portadores de necessidades especiais e crianças;

IV – Estabelecer programa de recuperação e conservação do sistema viário, de forma a incorporar tecnologia que contribua para a melhoria da qualidade ambiental;

V – Implantar plano para monitoramento, regulação e controle da movimentação de cargas, bens e serviços;

Art. 32 – Atendendo a diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor, deverá ser elaborado no prazo de 365 dias o Plano de Transportes do Município,

compreendendo:

I – Avaliação da demanda atual e futura por transporte – pessoas, cargas, veículos automotores e outros, incluindo montaria, bicicletas – circulação e estacionamento:

a) Interna aos núcleos urbanos;

b) Entre núcleos urbanos entre si e destes com o meio rural;

c) Externa – turismo, abastecimento, escoamento da produção local.

II – Identificação, avaliação e seleção de soluções para:

a) Sistema viário interno dos núcleos urbanos – circulação, estacionamento, movimentação entre a via pública e imóveis / atividades lindeiros;

b) Sistema de interligação dos núcleos urbanos entre si e com o meio rural – veículos leves e pesados; tal sistema de interligação deverá contemplar prioritariamente, a implantação de estrada-parque entre os núcleos urbanos dos distritos Sede e Monte Verde, e; a implantação de estrada para escoamento da produção dos distritos, entre este e a Rodovia Fernão Dias, com vistas a segregar o trânsito de caminhões de maior porte do trânsito de veículos mais leves;

c) Sistema de vias públicas do município com a regulamentação para calçadas, arborização, iluminação, sinalização; equipamentos para mobilidade de portadores de deficiência física;

d) Sistema de transportes públicos municipais: interno aos núcleos urbanos e entre os núcleos urbanos e o meio rural – serviços, linhas, terminais, padrões de operação, incluindo transporte escolar, táxis e interfaces com transporte intermunicipal. Devem ser integradas a este sistema as modalidades atualmente disponibilizadas por iniciativa de particulares, como as vans.

III – Formulação de quadro institucional para gestão, implantação e operação dos sistemas de transportes no Município:

- a) Definição de unidades da Prefeitura a serem mantidas, alteradas ou criadas para a gestão, implantação e operação dos sistemas de transportes, estabelecendo-se as respectivas atribuições e responsabilidades;
- b) Definição de quadro funcional e de recursos das unidades previstas, abrangendo instalações, equipamentos, materiais e serviços;
- c) Origem e aplicação de recursos financeiros e orçamento básico para a gestão, implantação e operação dos sistemas de transporte. As soluções para tanto poderão envolver a concessão da exploração de componentes dos sistemas de transporte pela iniciativa privada, entre os quais estradas municipais, serviços de transporte público, estacionamentos e outros.

IV – Plano de implantação:

- a) Definição de prioridades de implantação, considerando benefícios, custos e interdependências das metas e soluções formuladas;
- b) Definição de etapas e atividades, com respectivas metas, prazos, recursos e responsáveis.

CAPÍTULO V

-

ESTRUTURA VIÁRIA

Art. 33 – As vias do Município devem ser projetadas, implantadas e operadas atendendo ao que segue:

I – Propiciar segurança de seus usuários e de pessoas e bens em seu entorno;

II – Propiciar conveniência e conforto à circulação de pedestres – inclusive portadores de deficiências e de usuários de veículos motorizados e de meios de transporte não motorizados;

III – Dispor de dimensões adequadas para o fluxo de veículos, pedestres e meios não-motorizados, bem como para a instalação, operação e manutenção de serviços e redes de serviço público tais como os de fornecimento de energia elétrica, telecomunicações, coleta de resíduos e outros;

IV – Dispor de vias alternativas de acesso com extensão e desempenho razoável para o caso de impedimento de circulação na via considerada em algum trecho;

V – Propiciar acessibilidade de forma eqüitativa aos diversos locais do Município.

Art. 34 – A hierarquia funcional adotada para as vias do Município segue o disposto na Lei Federal Nº 9.503 de 23 de Setembro de 1997 – Código de Trânsito Brasileiro, Anexo I – Definições, compreendendo as seguintes categorias:

I – Rodovias: via rural pavimentada;

II – Estradas municipais: via rural não pavimentada;

III – Via arterial: aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.

IV – Via coletora: aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

V – Via local: aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

Art. 35 – Serão observadas as seguintes diretrizes para o projeto, implantação e operação das vias do Município, incluindo a classificação na hierarquia funcional de novas vias que venham a ser implantadas:

I – As rodovias devem servir prioritariamente à circulação de veículos em maior volume entre núcleos urbanos entre si e destes com o meio rural, operando com alta fluidez e velocidade, com preferência para o trânsito de passagem em relação ao trânsito local, interligando-se com outras rodovias, estradas e vias arteriais;

II – As estradas devem servir prioritariamente à circulação de veículos em menor volume entre núcleos urbanos entre si e destes com o meio rural, operando com fluidez e velocidade razoáveis, atendendo igualmente ao trânsito de passagem e o trânsito local e interligando-se com rodovias, outras estradas e vias arteriais;

III – As vias arteriais devem se situar no meio urbano, atendendo prioritariamente à circulação entre rodovias e estradas, de um lado, e o meio urbano, de outro, bem como à interligação de diferentes setores do meio urbano, com alta fluidez e velocidade razoável, com preferência para o trânsito de passagem em relação ao trânsito local, interligando-se preferencialmente a rodovias, estradas, outras vias arteriais e vias coletoras, evitando-se sua interligação direta com vias locais;

IV – As vias coletoras devem se situar no meio urbano, atendendo prioritariamente à interligação de vias locais de um mesmo setor urbano com vias arteriais e outras vias coletoras, com fluidez razoável e velocidade moderada. As atividades de indústria, comércio e serviços que geram maior volume de movimentação de veículos e pedestres devem ser preferencialmente instaladas com seu acesso e saída junto a vias desta categoria. Os itinerários de serviços de transporte coletivo que atendam ao interior de setores urbanos devem preferencialmente percorrer vias desta categoria;

V – As vias locais devem se situar no meio urbano, atendendo prioritariamente ao tráfego local e sua interligação com vias coletoras, com fluidez razoável e baixa velocidade, tendo em vista a maior segurança e conforto dos que se encontram em seu entorno. Deve-se evitar trânsito de passagem por vias desta categoria, bem como seu percurso por itinerários de serviços de transporte coletivo.

Parágrafo Único – A classificação das vias do Município segundo as categorias da hierarquia funcional definida é apresentada no Mapa anexo integrante da presente Lei.

Art. 36 – As intervenções no sistema viário deverão ser equacionadas segundo Plano de Transportes a ser desenvolvido. O Plano de Transportes deverá contemplar prioritariamente as seguintes intervenções estratégicas no sistema viário:

I – Implantar estrada-parque entre os núcleos urbanos dos distritos Sede e Monte Verde;

II – Implantar estrada para escoamento da produção do distrito de Monte Verde, com destaque para a produção da Companhia Melhoramentos, entre este e a Rodovia Fernão Dias, com vistas a segregar o trânsito de caminhões de maior porte do trânsito de veículos mais leves;

III – Estabelecer e progressivamente implantar padrões funcionais, geométricos, de pavimentação, de operação, de sinalização e outros que se apliquem às vias do Município segundo as categorias da hierarquia funcional definida e condições específicas de cada via.

CAPÍTULO VI

PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 37 – A política municipal de Patrimônio Histórico e Cultural visa recuperar, preservar e valorizar todas as expressões e transformações de cunho histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico, urbanístico, científico e tecnológico, incluindo as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais.

Art. 38 – São objetivos da Política Municipal de Patrimônio Histórico:

- I – Tornar reconhecido pelas pessoas, e apropriado pela cidade, o valor cultural do patrimônio;
- II – Garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com a edificação;
- III – Desenvolver o potencial turístico do município, de forma sustentável, com base em seu patrimônio cultural e natural;

Art. 39 – São diretrizes da Política Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural:

- I – Promover o inventário dos bens histórico-culturais;
- II – Definição dos imóveis de interesse do patrimônio histórico-cultural, para fins de recuperação e preservação;

CAPÍTULO VII

TURISMO

-

Art. 40 – A Política Municipal para o Turismo deve potencializar a riqueza dos recursos naturais e do patrimônio histórico cultural presentes no território tendo como meta elevar o desenvolvimento sócio-econômico no município.

CAPÍTULO VIII

-

EDUCAÇÃO

-

Art. 41 – Tendo em vista o princípio constitucional da universalização de ensino, garantindo o acesso e permanência de educandos nas escolas, o município, mediante o adequado emprego de suas receitas, atenderá a demanda escolar, através da construção das unidades educacionais necessárias, e buscará a redução dos índices de evasão e repetência, assim como procurará ampliar o tempo de permanência do educando na escola, dando garantias da qualidade de ensino.

Art. 42 – A Política Municipal de Educação, tem as seguintes diretrizes:

I – Garantir a educação básica em condições de igualdade, de gratuidade, de obrigatoriedade, de oportunidade de acesso e aproveitamento escolar;

II – Melhorar a qualidade de ensino e fortalecer a participação de todos os envolvidos no processo educacional conjuntamente a melhoria da utilização dos recursos disponíveis;

III – Garantir o ensino especializado para os portadores de deficiências manifestas, tanto físicas quanto sensoriais e mentais, preferencialmente na rede regular de ensino com espaços físicos, material adequado e recursos humanos especializados;

IV – Garantir a construção, adequação e ampliação de prédios escolares compatíveis às condições ambientais da região;

V – Garantir atendimento conforme padrões adequados de qualidade do ensino, através da fixação de conteúdos mínimos para todas as etapas de aprendizagem, assegurador de formação essencial comum associada ao respeito aos valores culturais e artísticos nacionais, regionais e municipais, à educação ecológica, à prevenção ao uso indevido de drogas, à educação para o trânsito, à educação sanitária, ao ensino do cooperativismo e à história do município, desenvolvendo a capacitação do cidadão na compreensão de sua realidade de vida; e mais especificamente no planejamento e gestão de sua cidade e de seu bairro de moradia;

VI – Garantir a gestão democrática dos sistemas de ensino no município, através da participação de representantes dos educadores e da sociedade civil, em todos os níveis, nos conselhos de caráter deliberativo e fiscalizador;

VII – Buscar a valorização dos profissionais de educação mediante adequadas condições de trabalho, aprimoramento profissional e remuneração condigna;

VIII – Garantir o pluralismo de idéias e concepções pedagógicas nas instituições de ensino no município, desde que condizentes aos demais princípios emanados pelo Plano Municipal de Educação;

IX – Garantir a viabilização da interação contínua entre as ações de estudos, de pesquisa e de informações gerais com a prática pedagógica;

X – Valorizar a pesquisa científica e tecnológica além das demais iniciativas educacionais, que viabilizem a criação do saber;

XI – Garantir a integração no ambiente escolar do esporte-educação nos programas de educação física, com respeito às peculiaridades regionais e culturais;

XII – Garantir a Educação Ambiental interdisciplinar em todos os níveis de ensino.

XIII – Disponibilizar as escolas municipais aos finais de semana, feriados e períodos de recesso para a realização de atividades comunitárias, de lazer, cultura e esporte, em conjunto com outras Secretarias.

CAPÍTULO IX

-

SAÚDE

-

Art. 43 – São objetivos da Política Municipal de Saúde:

I – consolidar e garantir a participação social no Sistema Único de Saúde;

II – promover a melhoria da gestão, do acesso e da qualidade das ações, serviços e informações de saúde.

Art. 44 – São diretrizes da Política Municipal de Saúde:

I – a democratização do acesso da população aos serviços de saúde, de modo a desenvolver programas e ações de saúde tendo como base a territorialização, a priorização das populações de maior risco, a hierarquização dos serviços e o planejamento ascendente das ações;

II – a aplicação de abordagem intersetorial no entendimento do processo de saúde-doença e nas intervenções que visem à proteção, à promoção e à reparação da saúde;

III – a modificação do quadro epidemiológico, reduzindo os principais agravos, danos e riscos à saúde;

IV – A ampliação da rede física de atendimento, adequando-a às necessidades da população;

V – A ampliação das equipes de saúde da família nas Unidades Básicas de Saúde no município.

VI – promover ações de atenção à saúde bucal e de assistência odontológica.

CAPÍTULO X

-

CULTURA, ESPORTE E LAZER

Art. 45 – São objetivos da Política Municipal para Cultura, Esporte e Lazer:

I – Propiciar condições para que crianças e jovens do Município de Camanducaia ampliem seus conhecimentos e capacidades, tenham espaços e atividades criativas e coletivas, desenvolvam novas habilidades e possam expressá-las, criando uma identidade e ampliando sua inserção social e suas noções de cidadania;

II – Garantir aos moradores o acesso a equipamentos e atividades de entretenimento, lazer e participação criativa;

III – Favorecer o desenvolvimento cultural e esportivo da população;

Art. 46 – Considera-se objetivo estratégico a integração entre munícipes e entre estes e turistas, de modo a que estes últimos respeitem os hábitos e a cultura local, admirando, participando e contribuindo para seu desenvolvimento.

Art. 47 – São diretrizes da Política Municipal para Cultura, Esporte e Lazer:

I – Criação de Política pública de incentivo à cultura, lazer e esportes;

II – Adoção de amplo programa de educação ambiental para os munícipes, que leve em conta as oportunidades de desenvolvimento econômico do município e a melhoria da qualidade de vida de sua população;

III – Pesquisa e desenvolvimento de capacidades e habilidades artísticas e esportivas de crianças e jovens moradores no município, de modo a criar novas modalidades de integração entre os munícipes e os turistas, por meio de apresentações e exposições, ao mesmo tempo em que se estimula a criatividade e a convivência saudável entre os moradores;

IV – Construção de equipamentos multiuso nos diferentes distritos, destinados ao desenvolvimento de atividades recreacionais e de desenvolvimento de novas habilidades em crianças, adolescentes e adultos, além de servirem como espaços de apresentações e exposições da produção cultural e esportiva local e não local.

TÍTULO III

ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E RURAL

-

Art. 48 – O Município de Camanducaia é formado por três distritos: Camanducaia Sede, Monte Verde e São Mateus de Minas; e por Bairros Rurais. Os distritos são caracterizados como tal segundo a Lei Orgânica do Município (Seção II, Art. 6º), e representam 3% da área total do município.

Parágrafo Único – Tendo em vista estas características, o zoneamento municipal é dividido em ZONAS DE USO URBANO, definidas para os três distritos; e ZONEAMENTO RURAL, voltado para o restante da área do município, incluindo os Bairros Rurais que passam a instituir-se em núcleos rurbanos.

CAPÍTULO II

ZONAS DE USO URBANO

SEÇÃO I

-

CAMANDUCAIA SEDE

-

Art. 49 – Sobre a porção do território municipal delimitada como Zona Urbana – Camanducaia Sede, conforme mapa anexo integrante da presente lei ficam instituídas a seguintes Zonas de Uso:

I – Zonas Residenciais – ZRC;

II – Zonas Mistas – ZMC;

III – Zona Industrial – ZOIND;

IV – Zona de Expansão Urbana – ZEU;

V – Zonas Especiais.

Art. 50 – Na ZRC – Zona Residencial 1, destinada a uso residencial unifamiliar e multifamiliar, e hospedagem. Além do uso residencial serão permitidas atividades institucionais tais como escolas, postos de saúde e outros de caráter local.

Parágrafo único – Os Usos permitidos classificados em R1, R2, S1, C1, H2, E, tem seus parâmetros definidos no quadro anexo, integrante da presente lei.

Art. 51 – A ZMC – Zona Mista, compreende área de manutenção e ampliação das atividades econômicas. São permitidos os vários usos: residenciais e não residenciais, comerciais, de serviços e industriais de baixo impacto, conjugadamente aos usos residenciais.

Parágrafo Único – Os Usos permitidos classificados em R1, R2, S1, S2, C1, C2, H2, E, IND1, tem seus parâmetros definidos no quadro anexo, integrante da presente lei.

Art. 52 – A ZOIND – Zonas industriais são porções do território destinadas preferencialmente a usos industriais, aceitando-se níveis de incomodidade, ou seja, fatores que perturbam a convivência com as diversas atividades do meio urbano, a serem regulamentadas por lei específica.

Art. 53 – ZEU – Zona de Expansão Urbana são áreas lindeiras ao perímetro urbano, adjacentes à área urbanizada, que propicia a expansão urbana.

Parágrafo Único – Os Usos permitidos classificados em R1, R2, S1, C1, H1, tem seus parâmetros definidos no quadro anexo, integrante da presente lei.

Art. 54 – As Zonas Especiais, subdividem-se em:

I – Zonas Especiais de Interesse Social –ZEIS 1;

II – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 2;

III – Zona Especial de Interesse Coletivo – ZEIC;

IV – Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural – ZEPAC;

V – Zona Especial de Proteção à Atividade Agrícola – ZEPAG;

VI – Áreas de Intervenção Urbana – AIU;

VII – Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico – AIAP;

VIII – Áreas de Interesse Turístico – AIT;

IX – Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM.

Art. 55 – ZEIS 1 –Zona Especial de Interesse Social 1, são porções do território com concentração de edificações em péssimas condições de habitabilidade, a serem destinadas, prioritariamente, a produção de Habitações de Interesse Social (HIS), recuperação de imóveis degradados, programas de reurbanização, provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local. Sobrepõe-se às zonas de uso. Os usos permitidos deverão ser definidos por lei específica.

-

Art. 56 – ZEIS 2 – Zona Especial de Interesse Social 2, são áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas e apresentam potencial de urbanização ou de uso. Os usos permitidos deverão ser definidos por lei específica.

Art. 57 – ZEIC – Zona Especial de Interesse Coletivo. Glebas, terrenos vazios ou edificações subutilizadas ou não utilizados localizados na área urbana consolidada, de interesse do município para implantação de programas habitacionais, equipamentos diversos tais como de

educação, saúde, centros culturais turísticos, industriais, institucionais, lazer, esportes, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos, estabelecendo um controle urbano e ambiental eficientes. Os usos permitidos deverão ser definidos por lei específica.

Art. 58 – ZEPAC – Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural, são áreas envoltórias aos edifícios ou elementos naturais de interesse cultural, que devem ser regidas por regulamentação a ser estabelecida pela Política de Preservação do Patrimônio Histórico Material e Imaterial, a fim de manter a ambiência dos bens culturais.

Art. 59 – ZEPAG – Zona Especial de Proteção à Atividade Agrícola, são as áreas ou glebas que normalmente se destinam às atividades rurais ou sítios de lazer. São áreas que complementam a atividade urbana na produção de hortigranjeiros e outros produtos.

Art. 60 – AIU – Áreas de Intervenção Urbana, são áreas onde poderão ser desenvolvidos planos e programas de renovação e recuperação urbanística pelo município ou iniciativa privada, como implantação de parques ou praças lineares; reestruturação do sistema viário; implantação de melhorias urbanísticas; reestruturação e implantação de equipamentos públicos, conforme regulamentação por lei específica.

Art. 61 – AIAP – Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico, as áreas ou glebas que apresentam paisagens e topografias já incorporadas à beleza natural do município e que pelas suas características próprias, localização, fauna, flora e interesse público, devam ser preservadas como patrimônio natural. São áreas que visam o equilíbrio ambiental, a beleza urbanística e a qualidade de vida urbana, onde, na medida do possível, deverá ser evitado o parcelamento do solo, especialmente nos casos de mata nativa e outras belezas naturais e paisagísticas, conforme regulamentação por lei específica.

Art. 62 – AIT – Áreas de Interesse Turístico, áreas destinadas a atividades voltadas ao desenvolvimento do turismo, mediante recursos públicos ou privados, conforme regulamentação por lei específica.

Art. 63 – ZEPAM – Zonas Especiais de Proteção Ambiental, são Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas pela Lei Federal 4771/65, as APPs são áreas de preservação dos recursos naturais.

SEÇÃO II

DISTRITO DE MONTE VERDE

Art. 64 – Sobre a porção do território municipal delimitada como Zona Urbana – Distrito de Monte Verde, conforme mapa anexo integrante da presente lei ficam instituídas as seguintes Zonas de Uso:

I – Zonas Residenciais – ZRMV 1 e ZRMV 2;

II – Zonas Mistas de Proteção Ambiental – ZMMV 1 e ZMMV2;

III – Zona de Expansão Urbana – ZEU;

V – Zonas Especiais.

Art. 65 – ZRMV 1 – Zona Residencial 1, destinada a uso residencial unifamiliar e multifamiliar, e hospedagem.

Parágrafo único – Os Usos permitidos classificados em R1, R2, S1, C1, H1 e H2, tem seus parâmetros definidos no quadro anexo, integrante da presente lei.

Art. 66 – ZRMV 2 – Zona Residencial 2, destinada a uso residencial unifamiliar e multifamiliar, e hospedagem. Além do uso residencial serão permitidas atividades institucionais tais como escolas, postos de saúde e outros de caráter local.

Parágrafo único – Os Usos permitidos classificados em R1, R2, S1, C1, H2, E, tem seus parâmetros definidos no quadro anexo, integrante da presente lei.

Art. 67 – A ZMMV 1 – Zona Mista 1, compreende área de manutenção e ampliação das atividades econômicas. São permitidos os vários usos: residenciais unifamiliares e multifamiliares, comerciais e serviços.

Parágrafo único – Os Usos permitidos classificados em R3, R4, S3, S4, C3, C4, H2, E, tem seus parâmetros definidos no quadro anexo, integrante da presente lei.

Art. 68 – A ZMMV 2 – Zona Mista 2, compreende área de manutenção e ampliação das atividades econômicas. São permitidos os vários usos: residenciais e não residenciais, comerciais, de serviços e industriais de baixo impacto, conjugadamente aos usos residenciais.

Parágrafo único – Os Usos permitidos classificados em R3, R4, S3, S4, C3, C4, H2, E, IND1, tem seus parâmetros definidos no

quadro anexo, integrante da presente lei.

Art. 69 – ZEU – Zona de Expansão Urbana são áreas lindeiras ao perímetro urbano, adjacentes à área urbanizada, que propicia a expansão urbana.

Parágrafo Único – Os Usos permitidos classificados em R3, R4, S3, S4, C3, C4, H2, E, tem seus parâmetros definidos no quadro anexo, integrante da presente lei.

Art. 70 – As Zonas Especiais, subdividem-se em:

I – Zonas Especiais de Interesse Social –ZEIS 1;

II – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 2;

III – Zona Especial de Interesse Coletivo – ZEIC;

IV – Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural – ZEPAC;

V – Zona Especial de Proteção à Atividade Agrícola – ZEPAG;

VI – Áreas de Intervenção Urbana – AIU;

VII – Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico – AIAP;

VIII – Áreas de Interesse Turístico – AIT;

IX – Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM.

Art. 71 – ZEIS 1 –Zona Especial de Interesse Social 1, são porções do território com concentração de edificações em péssimas condições de habitabilidade, a serem destinadas, prioritariamente, a produção de Habitações de Interesse Social (HIS), recuperação de imóveis degradados, programas de reurbanização, provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local. Sobrepe-se às zonas de uso. Os usos permitidos deverão ser definidos por lei específica.

Art. 72 – ZEIS 2 – Zona Especial de Interesse Social 2, são áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas e apresentam potencial de urbanização ou de uso. Os usos permitidos deverão ser definidos por lei específica.

Art. 73 – ZEIC – Zona Especial de Interesse Coletivo. Glebas, terrenos vazios ou edificações subutilizadas ou não utilizados localizados na área urbana consolidada, de interesse do município para implantação de programas habitacionais, equipamentos diversos tais como de educação, saúde, centros culturais turísticos, industriais, institucionais, lazer, esportes, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos, estabelecendo um controle urbano e ambiental eficientes. Os usos permitidos deverão ser definidos por lei específica.

Art. 74 – ZEPAC – Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural, são áreas envoltórias aos edifícios ou elementos naturais de interesse cultural, que devem ser regidas por regulamentação a ser estabelecida pela Política de Preservação do Patrimônio Histórico Material e Imaterial, a fim de manter a ambiência dos bens culturais.

Art. 75 – ZEPAG – Zona Especial de Proteção à Atividade Agrícola, são as áreas ou glebas que normalmente se destinam às atividades rurais ou sítios de lazer. São áreas que complementam a atividade urbana na produção de hortifrutigranjeiros e outros produtos.

Art. 76 – AIU – Áreas de Intervenção Urbana, são áreas onde poderão ser desenvolvidos planos e programas de renovação e recuperação urbanística pelo município ou iniciativa privada, como implantação de parques ou praças lineares; reestruturação do sistema viário; implantação de melhorias urbanísticas; reestruturação e implantação de equipamentos públicos, conforme regulamentação por lei específica.

Art. 77 – AIAP – Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico, as áreas ou glebas que apresentam paisagens e topografias já incorporadas à beleza natural do município e que pelas suas características próprias, localização, fauna, flora e interesse público, devam ser preservadas como patrimônio natural. São áreas que visam o equilíbrio ambiental, a beleza urbanística e a qualidade de vida urbana, onde, na medida do possível, deverá ser evitado o parcelamento do solo, especialmente nos casos de mata nativa e outras belezas naturais e paisagísticas, conforme regulamentação por lei específica.

Art. 78 – AIT – Áreas de Interesse Turístico, áreas destinadas a atividades voltadas ao desenvolvimento do turismo, mediante

recursos públicos ou privados, conforme regulamentação por lei específica.

Art. 79 – ZEPAM – Zonas Especiais de Proteção Ambiental, são Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas pela Lei Federal 4771/65, as APPs são áreas de preservação dos recursos naturais.

SEÇÃO III

DISTRITO DE SÃO MATEUS

Art. 80 – Sobre a porção do território municipal delimitada como Zona Urbana – Distrito de São Mateus, conforme mapa anexo integrante da presente lei ficam instituídas a seguintes Zonas de Uso:

I – Zona Mista – ZMSM;

III – Zonas Especiais.

Art. 81 – A ZMSM – Zona Mista, compreende área de manutenção e ampliação das atividades econômicas. São permitidos os vários usos: residenciais e não residenciais, comerciais, de serviços e industriais de baixo impacto, conjugadamente aos usos residenciais.

Parágrafo único – Os Usos permitidos classificados em R1, R2, S1, S2, C1, C2, H2, E, IND1, tem seus parâmetros definidos no quadro anexo, integrante da presente lei.

Art. 82 – As Zonas Especiais, subdividem-se em:

I – Zonas Especiais de Interesse Social –ZEIS 1;

II – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 2;

III – Zona Especial de Interesse Coletivo – ZEIC;

IV – Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural – ZEPAC;

V – Zona Especial de Proteção à Atividade Agrícola – ZEPAG;

VI – Áreas de Intervenção Urbana – AIU;

VII – Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM.

Art. 83 – ZEIS 1 –Zona Especial de Interesse Social 1, são porções do território com concentração de edificações em péssimas condições de habitabilidade, a serem destinadas, prioritariamente, a produção de Habitações de Interesse Social (HIS), recuperação de imóveis degradados, programas de reurbanização, provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local. Sobrepõe-se às zonas de uso. Os usos permitidos deverão ser definidos por lei específica.

Art. 84 – ZEIS 2 – Zona Especial de Interesse Social 2, são áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas e apresentam potencial de urbanização ou de uso. Os usos permitidos deverão ser definidos por lei específica.

Art. 85 – ZEIC – Zona Especial de Interesse Coletivo. Glebas, terrenos vazios ou edificações subutilizadas ou não utilizados localizados na área urbana consolidada, de interesse do município para implantação de programas habitacionais, equipamentos diversos tais como de educação, saúde, centros culturais turísticos, industriais, institucionais, lazer, esportes, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos, estabelecendo um controle urbano e ambiental eficientes. Os usos permitidos deverão ser definidos por lei específica.

Art. 86 – ZEPAC – Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural, são áreas envoltórias aos edifícios ou elementos naturais de interesse cultural, que devem ser regidas por regulamentação a ser estabelecida pela Política de Preservação do Patrimônio Histórico Material e Imaterial, a fim de manter a ambiência dos bens culturais.

Art. 87 – ZEPAG – Zona Especial de Proteção à Atividade Agrícola, são as áreas ou glebas que normalmente se destinam às atividades rurais ou sítios de lazer. São áreas que complementam a atividade urbana na produção de hortigranjeiros e outros produtos.

Art. 88 – AIU – Áreas de Intervenção Urbana, são áreas onde poderão ser desenvolvidos planos e programas de renovação e recuperação urbanística pelo município ou iniciativa privada, como implantação de parques ou praças lineares; reestruturação do sistema viário; implantação de melhorias urbanísticas; reestruturação e implantação de equipamentos públicos, conforme regulamentação por lei específica.

Art. 89 – ZEPAM – Zonas Especiais de Proteção Ambiental, são Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas pela Lei Federal 4771/65, as APPs são áreas de preservação dos recursos naturais.

CAPÍTULO III

-

ZONEAMENTO RURAL

-

Art. 90 – A zona rural do município caracteriza-se por grandes glebas, onde são mantidas atividades agrícolas e agropecuárias, tendo como atividades complementares o agroturismo, agroindústrias familiares, entre outras atividades afins.

Art. 91 – O zoneamento de uso e ocupação do solo rural deverá ser regulamentado no Zoneamento Ambiental do Município de Camanducaia, instituído pelo Plano Municipal de Gestão Ambiental (PLAGEAC), previsto na presente lei.

Art. 92 – O Zoneamento Ambiental deverá ser um instrumento definidor das ações e medidas de promoção, proteção e recuperação da qualidade ambiental do espaço físico-territorial, segundo suas características ambientais, e de regulamentação do uso e ocupação do solo rural.

Art. 93 – Na regulamentação do zoneamento ambiental, serão considerados, entre outros fatores:

I – as características ambientais definidas em diagnóstico ambiental;

II – a lista de distâncias mínimas entre usos ambientalmente compatíveis, tais como culturas que usam agrotóxico com outras orgânicas;

III – a compatibilização dos usos à qualidade ambiental;

IV – a compatibilização da ocupação urbana ao meio físico.

Art. 94 – Aplicam-se as seguintes Zonas de Uso sobre o território Rural, na forma apontada no mapa anexo, integrante da presente lei:

I – Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM;

II – Zonas de Conservação e Uso Sustentado dos Recursos Naturais – ZUS;

III – Núcleos Rurbanos;

IV – Zona Industrial – ZOIND.

V – Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico – AIAP;

VI – Áreas de Interesse Turístico – AIT;

Art. 95 – ZEPAM – Zonas Especiais de Proteção Ambiental, são Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas pela Lei Federal 4771/65, as APPs são áreas de preservação dos recursos naturais.

Art. 96 – ZUS – Zonas de Conservação e Uso Sustentado dos Recursos Naturais, são as áreas destinadas à agropecuária. Os usos e ocupação desta zona serão regulamentados no Zoneamento Ambiental –PLAGEAC, conforme sua compatibilidade, considerando o modo de produção ambientalmente adequado.

Art. 97 – Núcleos Rurbanos são bairros rurais localizados fora do perímetro urbano, que apresentam algumas características urbanas. Deverão ser dotados de serviços básicos de coleta de lixo, transporte escolar, atendimento para urgências hospitalares e comércio local para abastecimento alimentar. Deverão ser incentivados usos relacionados ao desenvolvimento de atividades hortifrutigranjeira.

Art. 98 – ZOIND – Zonas industriais, são porções do território destinadas preferencialmente a usos industriais, aceitando-se níveis de incomodidade, ou seja, fatores que perturbam a convivência com as diversas atividades do meio urbano, observadas as restrições previstas no Zoneamento da APA Fernão Dias.

Art. 99 – AIAP – Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico, as áreas ou glebas que apresentam paisagens e topografias já incorporadas à beleza natural do município e que pelas suas características próprias, localização, fauna, flora e interesse público, devam ser preservadas como patrimônio natural. São áreas que visam o equilíbrio ambiental, a beleza urbanística e a qualidade de vida urbana, onde, na medida do possível, deverá ser evitado o parcelamento do solo, especialmente nos casos de mata nativa e outras belezas naturais e paisagísticas, conforme regulamentação por lei específica.

Art. 100 – AIT – Áreas de Interesse Turístico, áreas destinadas a atividades voltadas ao desenvolvimento do turismo, mediante recursos públicos ou privados, conforme regulamentação por lei específica.

TÍTULO IV

PARÂMETROS PARA O USO, A OCUPAÇÃO E O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 101 – O uso do solo classifica-se em:

I – Residencial: destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar;

II – Não-residencial: destinado ao exercício de atividades, como: industriais; comerciais; prestação de serviços; institucionais; de turismo sustentável, de agricultura; de aquicultura e manejo de espécies nativas;

III – Misto: constituído de uso habitacional e não-habitacional dentro de um mesmo lote.

Art. 102 – São considerados empreendimentos de impacto aqueles de usos ou atividades que podem causar impacto no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura instalada, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais, e se enquadrem em uma das condições abaixo:

I – Os implantados em terrenos com área igual ou superior a 10.000m² excetuando-se as edificações residenciais unifamiliares;

II – As edificações com área construída superior a 3.000m².

Art. 103 – A instalação de empreendimentos de impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo do Estado de Impacto de Vizinhança, além do competente licenciamento ambiental quando for o caso.

Art. 104 – São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I – Coeficiente de Aproveitamento;

II – Taxa de permeabilidade do solo;

III – Recuo;

IV – Gabarito.

Parágrafo Único – Os parâmetros urbanísticos para o município estão definidos nos Quadros anexos, integrantes da presente Lei.

CAPÍTULO II

DA AUTORIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES

SEÇÃO I

DO HABITE-SE

Art. 105 – O certificado de regularidade de uma obra é a “CARTA DE HABITE-SE” que será exigida para todo o tipo de edificações executadas no município de Camanducaia.

§ 1º- Após a conclusão total ou parcial da edificação, o proprietário ou responsável pela mesma deverá solicitar junto ao órgão responsável do município a vistoria da obra, para ser emitida a CARTA DE HABITE-SE.

§ 2º- O HABITE-SE do prédio tem validade apenas para a finalidade a que se destina e de conformidade com o projeto aprovado. Em havendo mudança de atividade, deverá ser aprovado um novo projeto e, conseqüentemente, fornecido um novo “HABITE-SE”, inclusive para edificações existentes.

Art. 106 – A liberação do “HABITE-SE” somente será feita mediante o cumprimento total das exigências estabelecidas na presente lei, observadas na aprovação do projeto, bem como:

I – apresentação do comprovante de vistoria do sistema de tratamento de esgoto sanitário ou do comprovante de ligação à rede pública, fornecido pela prefeitura ou concessionária por ela autorizada, quando o lote for servido pela mesma;

II – apresentação da quitação dos tributos municipais, relativamente ao imóvel, eventuais multas, entre outros que incidirem sobre o imóvel objeto do HABITE-SE;

III – execução dos passeios públicos e rebaixamento de meio-fio na entrada de garagem, colocação de lixeiras para o prédio e na via pública, plantio de árvores e demais equipamentos urbanos, constantes na Declaração Municipal, conforme a legislação municipal;

Art. 107 – A solicitação e o conseqüente fornecimento do “HABITE-SE” poderá ser parcial, desde que a área a ser habitada esteja de acordo com o estabelecido na presente lei e esteja dotada da infra-estrutura necessária ao funcionamento e não haja interferência do restante da obra.

Art. 108 – O uso de qualquer unidade, habitacional, comercial, industrial e outras previstas nesta lei, sem que tenha sido fornecido o HABITE-SE por parte da administração municipal, incorrerá ao proprietário desta, independente de ter sido locado para terceiros, o pagamento de

multa conforme previsto na legislação vigente.

§ 1º- Ocorrendo o previsto no “caput” do presente artigo, o proprietário ou o responsável pelo prédio, será notificado para que, no prazo de 30 (trinta) dias, providencie a obtenção do HABITE-SE e, isso não ocorrendo, será aplicada a penalidade prevista, bem como será fechado o estabelecimento até a sua regularização.

§ 2º- O pagamento da multa não isenta o proprietário ou o responsável do cumprimento da presente lei, bem como outras pertinentes.

SEÇÃO II

ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Art. 109 – Todas as atividades para poderem funcionar regularmente no município de Camanducaia deverão possuir “Alvará de Localização e Funcionamento”, como forma de controle dos princípios e diretrizes estabelecidas no presente Plano Diretor, Código de Obras, Código de Posturas, Código Tributário e demais leis municipais.

§ 1º- O “Alvará de Localização e Funcionamento” é o documento legal que AUTORIZA a instalação de uma determinada atividade em um determinado local (zoneamento), e num determinado prédio onde será instalada.

§ 2º- Também estão sujeitas ao “Alvará de Localização de Funcionamento” as torres de Rádio Base, Micro-células de Telefonia Celular e equipamentos afins, conforme previsto nesta lei.

Art. 110 – Todas as atividades, para funcionarem, deverão localizar-se em zona de uso compatível, bem como o prédio, onde se pretende desempenhar a mesma, deverá ter o projeto e o HABITE-SE destinados à mesma finalidade.

§ 1º- Quando o projeto for aprovado para determinada atividade a ser instalada em um prédio, compatível com a zona de uso, será fornecido “HABITE-SE” para atividade específica, mas se o interessado pretender exercer atividade distinta daquela aprovada, deverá ser apresentado novo projeto e ser requerido um novo “HABITE-SE” para atividade afim, independentemente da data em que o projeto original foi aprovado, ou o tempo de construção do prédio.

§ 2º- Quando a atividade pretendida for instalada em um prédio de uso coletivo, loteamentos fechados ou condomínio horizontais, fica sujeita às normas administrativas, à autorização da convenção condominial e ao estatuto social da Associação de Moradores nos casos de loteamentos fechados.

§ 3º- O não atendimento do disposto no “caput” deste artigo implicará, ao infrator, na cobrança de multa, bem como no fechamento do estabelecimento e demais sanções previstas em lei.

Art 111 – O “Alvará de Localização e Funcionamento” terá validade observada a compatibilidade temporal da atividade com a respectiva zona de uso, verificada a adequação do prédio à finalidade à qual se destina.

Parágrafo único – Todas as atividades, em qualquer zona de uso, com “Alvará de Localização e Funcionamento”, estarão sujeitas a vistorias anuais por parte dos órgãos responsáveis do município.

Art. 112– As obras existentes, com “Alvará de Localização e Funcionamento” e cujo uso não seja compatível com a zona de uso que se situem, terão a licença de 02 (dois) anos, após a promulgação da presente lei, para exercerem suas atividades no local licenciado, sem direito à renovação. Decorrido esse tempo deverão deslocar-se para uma zona de uso apropriada e compatível com a mesma, respeitando-se outras leis específicas.

TÍTULO V

-

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

-

Art. 113 – Para o desenvolvimento da Política Urbana, além dos institutos previstos e aplicáveis à gestão pública no ordenamento jurídico estadual e federal, o Município de Camanducaia adotará os seguintes instrumentos:

I – Instrumentos Integradores do Planejamento:

a) Plano Plurianual;

b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;

c) Orçamento Anual;

d) Gestão Orçamentária Participativa;

e) Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;

f) Planos, Programas e Projetos Setoriais.

II – Instrumentos destinados a assegurar qual a propriedade urbana atenda a sua função social:

a) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

b) Desapropriação para fins de reforma urbana.

c) Direito à preempção.

d) Outorga onerosa do direito de construir.

e) Direito de Superfície.

f) Operações Urbanas Consorciadas.

g) Transferência do Direito de Construir.

III – Instrumentos de Regularização Fundiária:

a) Usucapião Urbano.

b) Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

IV – Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade

a) Conselho de Política Urbana.

b) Orçamento Participativo.

c) Audiências Públicas.

d) Iniciativa Popular de Projetos de Lei.

e) Estudo de Impacto de Vizinhança.

CAPÍTULO I

-

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 114 – As áreas delimitadas nesta Lei – Mapa anexo específico, ou que venham a ser gravadas por Lei Complementar, ficam sujeitas ao parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme as condições

e os prazos para implementação da referida obrigação.

Parágrafo Único – Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido neste plano diretor ou em legislação dele decorrente;

Art. 115 – O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

I – A notificação far-se-á:

- a) Por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- b) Por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no item anterior.

II – Os prazos não poderão ser inferiores a:

- a) um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
- b) dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Parágrafo Único – Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 116 – A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

CAPÍTULO II

DIREITO À PREEMPÇÃO

Art. 117 – O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, edificado ou não, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Parágrafo Único – As áreas delimitadas nesta Lei – Mapa específico em anexo, ou que venham a ser definidas por Lei Complementar, estarão sujeitas à incidência do direito de preempção pelo prazo de cinco anos à partir da vigência da Lei, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Art. 118 – O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público 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 expansão urbana;

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 ou paisagístico;

IX – Construção ou ampliação de imóveis ou equipamentos públicos.

Art. 119 – O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

I – À notificação será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

II – O Município fará publicar, em oficialmente 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.

III – Transcorrido o prazo de trinta dias, sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

IV – 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.

V – A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito. Ocorrida esta hipótese, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de mercado.

CAPÍTULO III

-

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

-

Art. 120 – Lei Complementar a este Plano Diretor poderá fixar áreas, inseridas na Zona Urbana nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

I – Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

II – Os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, deverão sempre considerar a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 121 – A Lei Complementar também poderá fixar áreas, inseridas na Zona Urbana nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 122 – A Lei estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 123 – Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados em programas de Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários ou em Programas de Remanejamento de população de baixa renda, ocupantes de áreas de risco físico ou ambiental.

CAPÍTULO IV

-

DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 124 – O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

I – O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

II – A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

III – O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

IV – O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

V – Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 125 – Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 126 – Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 127 – Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

I – Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

II – A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

-

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

-

Art. 128 – Lei Municipal específica, baseada neste Plano Diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

I – Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

II – Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

a) a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

b) a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 129 – Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, 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 na Lei;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 130 – A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

CAPÍTULO VI

-

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 131 – Lei municipal, baseada neste Plano Diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos anteriores.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

CAPÍTULO VII

-

USUCAPIÃO URBANO

-

Art. 132 – Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 133 – As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 134 – Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 135 – São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de composesse;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 136 – A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 137 – Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

CAPÍTULO VIII

-

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

-

Art. 138 – Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 139 – Nos imóveis de que trata o artigo anterior, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 140 – No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito de Concessão Especial para Fins de Moradia em outro local.

Art. 141 – É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de que tratam os artigos anteriores em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I – de uso comum do povo;

II – destinado a projeto de urbanização;

III – de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV – reservado à construção de represas e obras congêneres; ou

V – situado em via de comunicação.

Art. 142 – O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, pela via judicial.

§ 1º A Administração Pública terá o prazo máximo de doze meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

§ 2º Na hipótese de bem imóvel da União ou dos Estados, o interessado deverá instruir o requerimento de concessão de uso especial para fins de moradia com certidão expedida pelo Poder Público municipal, que ateste a localização do imóvel em área urbana e a sua destinação para moradia do ocupante ou de sua família.

§ 3º Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.

§ 4º O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 143 – O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato **inter vivos** ou **causa mortis**.

Art. 144 – O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I – o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família; ou

II – o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único – A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

Art. 145 – É facultado ao Poder Público competente dar autorização de uso àquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

§ 1º A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

CAPÍTULO IX

-

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

-

Art. 146 – Os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana, nesta lei definidos como geradores de incomodidades, interferências e impactos, ou ainda, aqueles definidos em lei complementar pelo poder público municipal, dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 147 – O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 148 – A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO X

-

INICIATIVA POPULAR DE PROJETOS DE LEI

-

Art. 149 – Lei Complementar regulamentará no prazo de 365 dias, a partir da promulgação deste Plano Diretor, a Iniciativa Popular de Projetos de Lei pelos cidadãos e cidadãs residentes no município de Camanducaia, dispondo sobre:

I – Quais as matérias poderão ser objeto de Proposição;

II – Número mínimo de subscrições à Proposição;

III – Trâmite legislativo previsto à apreciação e votação da Proposição; e,

IV – Sanção, publicidade e vigência da Proposição.

CAPÍTULO XI

-

ORÇAMENTO PARTICIPATIVO

-

Art. 150 – A gestão orçamentária participativa incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

CAPÍTULO XII

-

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

-

Art. 151 – A apreciação e aprovação pela Câmara Municipal de leis urbanísticas complementares ou de revisão à este Plano Diretor e as leis instituidoras de planos e projetos setoriais serão obrigatoriamente precedidas de Audiências Públicas às quais se darão publicidade através de edital publicado em jornal local ou regional de grande circulação com antecedência mínima de cinco dias.

CAPÍTULO XIII

-

CONSELHO DE POLÍTICA URBANA

-

Art. 152 – Fica instituído o Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU, a ser regulamentado no prazo de 120 dias à partir da promulgação deste Plano Diretor, com o objetivo de criar um fórum oficial no qual além dos órgãos públicos, diferentes segmentos da Sociedade Civil possam ser representados para acompanhar, debater, avaliar, fiscalizar e influir sobre o Planejamento Urbano do Município e sua implementação.

Art. 153 – A lei que regulamentará o Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU disporá, dentre outros assuntos sobre:

I – A vinculação, o caráter e as atribuições do CMPU;

II – O número de membros dos órgãos públicos e da sociedade civil;

III – A forma de eleição e indicação dos membros;

IV – O prazo de gestão.

Art. 154 – A lei que regulamentará o CPMU admitirá a criação de Colegiados técnicos para tratar de temas setoriais que estejam no âmbito das atribuições da política de desenvolvimento urbano do município.

CAPÍTULO XIV

GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

Art. 155 – A gestão da Política Urbana, implementada de forma integrada pelos órgãos públicos setoriais e de planejamento e pela participação cidadã através do Conselho do Plano Diretor (CPD) constituem o sistema municipal de planejamento e gestão.

§ 1º- O Conselho do Plano Diretor – CPD, a ser criado por Lei Municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a partir da promulgação desta lei, e citado no “caput”, terá uma Comissão Técnica, cuja sigla oficial será CT-CPD, para atuar permanentemente junto ao Executivo, no sentido de dar embasamento relativo a questões relacionadas com as edificações.

§ 2º- Todas as questões que dependerem de parecer da CT-CPD deverão ser encaminhadas a mesma, através do Conselho do Plano Diretor, bem como as deliberações deverão ser homologadas por sua diretoria .

§ 3º- Não se incluem no § 2º deste artigo, os pareceres sobre a aprovação de projetos, cujo procedimento, junto ao CPD, será o de prestar contas, conforme estabelecerá a Lei Municipal.

Art. 156 – Lei Complementar a este Plano Diretor disporá sobre a criação do Sistema Municipal de Informações – SMI, contemplando a simplificação e a modernização do cadastro imobiliário.

Art. 157 – São diretrizes estratégicas para a implementação do Sistema Municipal de Informações – SMI;

I – Revisão do Código Tributário Municipal para incorporação da modernização da administração tributária e do modelo de avaliação imobiliária;

II – Revisão da Planta Genérica de Valores de Terrenos e Edificações para corrigir distorções de valores venais;

III – Agilizar o sistema de cobranças da Dívida Ativa para melhorar a eficiência na recuperação dos créditos da receita tributária;

IV – Modernizar o Cadastro Mobiliário e promover a sua integração ao Cadastro Imobiliário com a finalidade de intensificar a fiscalização mediante o cruzamento dos dados cadastrais;

V – Adoção do geoprocessamento nos Cadastros Imobiliário e Mobiliário, com vistas a agilizar os procedimentos da área tributária e fornecer informações para o planejamento municipal, implementando o Sistema Municipal de Informações, para garantir o monitoramento e a fiscalização do uso do solo.

TÍTULO VI

-

-

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 158 – O Poder Executivo deverá enviar ao Poder Legislativo no prazo máximo de 180 dias, contados da publicação da presente lei, o Projeto de Lei Complementar Revisional do Plano Diretor Participativo, com as devidas correções das discrepâncias com a realidade existentes nos Quadros e Mapas anexos, que integram e complementam a presente lei.

Art. 159 – Os Quadros e Mapas anexos, integram e complementam a presente Lei.

Art. 160 – Ficam revogadas as disposições compreendidas nas legislações do Município contrárias às desta Lei, principalmente a Lei nº 018/88 de 20 de abril de 1988 “Institui o Plano Diretor de Monte Verde – Camanducaia – MG e aprova as suas diretrizes” e Lei nº 0151/92 de 23 de dezembro de 1992 “Dispõe sobre modificação da Lei nº 0018/88 “Institui o Plano Diretor de Monte Verde – Camanducaia – MG e aprova diretrizes”.

Art. 161 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Camanducaia, 10 de outubro de 2006

Célio de Faria Santos
Prefeito Municipal

ANEXO I: MAPAS

- 1. VETORES DE DESENVOLVIMENTO URBANO**
- 2. ZONEAMENTO RURAL E SISTEMA DE ÁREAS VERDES**
- 3. ZONEAMENTO**
 - 3.1. CAMANDUCAIA**
 - 3.2. MONTE VERDE**
 - 3.3. SÃO MATEUS**

4. ZONAS ESPECIAIS

4.1. CAMANDUCAIA

4.2. MONTE VERDE

4.3. SÃO MATEUS

5. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

5.1. CAMANDUCAIA

5.2. MONTE VERDE

5.3. SÃO MATEUS

6. HIERARQUIA VIÁRIA

6.1. CAMANDUCAIA

6.2. MONTE VERDE

6.3. SÃO MATEUS

7. SISTEMA DE ÁREAS VERDES

7.1. CAMANDUCAIA

7.2. MONTE VERDE

7.3. SÃO MATEUS

ANEXO II: QUADROS DE ZONEAMENTO

QUADRO DAS ZONAS DE USO URBANO DO DISTRITO DE CAMANDUCAIA

QUADRO DAS ZONAS DE USO URBANO DO DISTRITO DE MONTE VERDE

QUADRO DAS ZONAS DE USO URBANO DO DISTRITO DE SÃO MATEUS DE M.

QUADRO DAS ZONAS DE USO URBANO DO MUNICÍPIO DE CAMANDUCAIA

6.1. Zonas de Uso urbano

6.1.1. Quadro das zonas de uso urbano do Distrito de Camanducaia (Mapas 3.1. e 4.1.)

ZONAS RESIDENCIAIS (Mapa 3.1)	ZRC	Zona Residencial de Proteção Ambiental 1, destinadas a uso residencial unifamiliar e multifamiliar, e hospedagem. Além do uso residencial serão permitidas atividades institucionais tais como escolas, postos de saúde e outros de caráter local. Usos permitidos: R1, R2, S1, C1, H2, E.
ZONAS MISTAS (Mapa 3.1)	ZMC	Zona Mista. Área de manutenção e ampliação das atividades econômicas. São permitidos os vários usos: residenciais e não residenciais, comerciais, de serviços e industriais de baixo impacto, conjugadamente aos usos residenciais, segundo critérios de incomodidade e qualidade ambiental. Usos permitidos: R1, R2, S1, S2, C1, C2, H2, E, IND1.
ZONA INDUSTRIAL (Mapa 3.1)	ZOIND	As Zonas industriais são porções do território destinadas preferencialmente a usos industriais, aceitando-se níveis de incomodidade, ou seja, fatores que perturbam a convivência com as diversas atividades do meio urbano, observadas as restrições colocadas pelo Zoneamento da APA Fernão Dias.
ZONA DE EXPANSÃO URBANA (Mapa 3.1)	ZEU	São áreas dentro do perímetro urbano, adjacentes à área urbanizada, que propicia a expansão urbana de acordo com parâmetros de preservação dos recursos naturais. Usos permitidos: R1, R2, S1, C1, H1.
ZONAS ESPECIAIS (Mapa 4.1)	ZEIS 1	Zona Especial de Interesse Social 1. São porções do território com concentração de edificações em péssimas condições de habitabilidade, a serem destinadas, prioritariamente, a produção de Habitações de Interesse Social (HIS), recuperação de imóveis degradados, programas de reurbanização, provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local. Sobreposição às zonas de uso.
	ZEIS 2	Zona Especial de Interesse Social 2. São áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas e apresentam potencial de urbanização ou de uso. Sobre estas áreas o poder Executivo determinará o parcelamento ou utilização compulsória, ou IPTU Progressivo, a fim de implantar empreendimentos habitacionais de interesse social.
	ZEIC	Zona Especial de Interesse Coletivo. Glebas, terrenos vazios ou edificações subutilizadas ou não utilizados localizados na área urbana consolidada, de interesse do município para implantação de programas habitacionais, equipamentos diversos tais como de educação, saúde, centros culturais turísticos, industriais, institucionais, lazer, esportes, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos, estabelecendo um controle urbano e ambiental eficientes. Os usos permitidos deverão ser definidos caso a caso pela Administração Municipal.
	ZEPAC	Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural. São áreas envoltórias aos edifícios ou elementos naturais de interesse cultural, que devem ser regidas por regulamentação a ser estabelecida pela Política de Preservação do Patrimônio Histórico Material e Imaterial, a fim de manter a ambiência dos bens culturais.
	ZEPAG	Zona Especial de Proteção à Atividade Agrícola. São as áreas ou glebas que normalmente se destinam às atividades rurais ou sítios de lazer. São áreas que complementam a atividade urbana na produção de hortigranjeiros e outros produtos.
	AIU	Áreas de Intervenção Urbana. São áreas onde poderão ser desenvolvidos planos e programas de renovação e recuperação urbanística pelo município ou iniciativa privada, como implantação de parques ou praças lineares; reestruturação do sistema viário; implantação de melhorias urbanísticas; reestruturação e implantação de equipamentos públicos.
	AIAP	Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico. As áreas ou glebas que apresentam paisagens e topografias já incorporadas à beleza natural do município e que pelas suas características próprias, localização, fauna, flora e interesse público, devam ser preservadas como patrimônio natural. São áreas que visam o equilíbrio ambiental, a beleza urbanística e a qualidade de vida urbana, onde, na medida do possível, deverá ser evitado o parcelamento do solo, especialmente nos casos de mata nativa e outras belezas naturais e paisagísticas.
	AIT	Áreas de Interesse Turístico. Áreas destinadas a atividades voltadas ao desenvolvimento do turismo, mediante recursos públicos ou privados. Nestas áreas a ocupação do solo deverá ter parecer favorável do COMTUR, (Conselho Municipal de Turismo) e atender às demais legislações pertinentes.
	ZEPAM	Zonas Especiais de Proteção Ambiental. São Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas pela Lei Federal 4771/65, as APPs são áreas de preservação dos recursos naturais. Entre as APPs estão as matas e demais formas de vegetação que, por sua natureza, constituem sistemas de proteção da fauna e da flora, bem como as áreas localizadas na faixa marginal dos cursos d'água, compreendendo 30 m de cada lado do leito e 50 m em torno de nascentes, áreas de alta declividade e vegetação de topo de morro. NESTAS ÁREAS É VEDADA A EDIFICAÇÃO DE CARÁTER PARTICULAR OU PÚBLICO, podendo o município criar unidades de conservação, reservas biológicas, parques naturais com a exploração do

ecoturismo, entre outros, os quais poderão ser conservados, explorados e mantidos pelos proprietários ou iniciativa privada.

Parâmetros Urbanísticos para uso e parcelamento definidos no item 6.4.

R1 - Residência unifamiliar - Edificações destinadas a habitação permanente, correspondente a uma habitação por lote.

R2 - Edificações destinadas a habitação permanente correspondendo a mais de uma habitação por lote.

C1 - Comércio varejista de âmbito local - Estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial.

C2 - Comércio varejista diversificado - Estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial.

S1 - Serviço de âmbito local - Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes de acesso de tráfego de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, vibrações e de poluição ambiental com área construída máxima de 250m².

S2 - Serviços diversificados - Estabelecimento destinados à prestação de serviços a população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso de localização de tráfego de serviços urbanos e aos níveis de vibração e de poluição ambiental, sendo que os postos de abastecimento e lavagem de veículos, as oficinas de reparo em geral são incluídas nesta categoria independente da área construída e do número de empregados.

H1 – Serviços de hospedagem de grande porte, hotéis e pousadas com mais de 25 leitos, situados em lotes mínimos de 3.000 m².

H2 - Serviços de hospedagem de pequeno porte, com menos de 25 leitos.

E – Equipamentos institucionais – escolas, creches, departamentos da administração pública, empresas concessionárias de serviços públicos, equipamentos coletivos de vários tipos, igrejas, clubes, entre outros.

IND 1 – Indústrias de pequeno porte e baixo impacto de vizinhança.

6.1.2. Quadro das zonas de uso urbano do Distrito de Monte Verde (Mapas 3.2. e 4.2.)

ZONAS RESIDENCIAIS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZRMV-1	Zona Residencial de Proteção Ambiental 1, destinadas a uso residencial unifamiliar e multifamiliar, e hospedagem. Usos permitidos: R1, R2, S1, C1, H1, H2.
	ZRMV-2	Zona Residencial de Proteção Ambiental 2, destinadas a uso residencial de habitações unifamiliares e multifamiliares. Além do uso residencial serão permitidas atividades institucionais tais como escolas, postos de saúde e outros de caráter local. Usos permitidos: R1, R2, S1, C1, H2, E.
ZONAS MISTAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZMMV-1	Zona Mista de Proteção Ambiental 1. Área de manutenção e ampliação das atividades econômicas. São permitidos os vários usos – residenciais unifamiliar e multifamiliar, comerciais e serviços de caráter distrital. Usos permitidos: R3, R4, S4, C3, C3, H2, E.
	ZMMV-2	Zona Mista de Proteção Ambiental 2. Área de manutenção e ampliação das atividades econômicas. São permitidos os vários usos: residenciais e não residenciais, comerciais, de serviços e industriais de baixo impacto, conjuntamente aos usos residenciais, segundo critérios de incomodidade e qualidade ambiental. Usos permitidos: R3, R4, S3, S4, C3, C3, H2, E, IND1.
ZONA DE EXPANSÃO URBANA	ZEU	São áreas dentro do perímetro urbano, adjacentes à área urbanizada, que propicia a expansão urbana de acordo com parâmetros de preservação dos recursos naturais. Usos permitidos: seguir parâmetros da ZRMV-1.
ZONAS ESPECIAIS	ZEIS 1	Zona Especial de Interesse Social 1. São porções do território com concentração de edificações em péssimas condições de habitabilidade, a serem destinadas, prioritariamente, a produção de Habitações de Interesse Social (HIS), recuperação de imóveis degradados, programas de

(mapa 4.2.)		reurbanização, provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local. Sobreposição às zonas de uso.	Parâmetros
	ZEIS 2	Zona Especial de Interesse Social 2. São áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas e apresentam potencial de urbanização ou de uso. Sobre estas áreas o poder Executivo determinará o parcelamento ou utilização compulsória, ou IPTU Progressivo, a fim de implantar empreendimentos habitacionais de interesse social.	Urbanísticos para uso e parcelamento definidos no item 6.4.
	ZEIC	Zona Especial de Interesse Coletivo. Glebas, terrenos vazios ou edificações subutilizadas ou não utilizados localizados na área urbana consolidada, de interesse do município para implantação de programas habitacionais, equipamentos diversos tais como de educação, saúde, centros culturais turísticos, industriais, institucionais, lazer, esportes, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos, estabelecendo um controle urbano e ambiental eficientes. Os usos permitidos deverão ser definidos caso a caso pela Administração Municipal.	R1 e R3 - Residência unifamiliar - Edificações destinadas a habitação permanente, correspondente a uma habitação por lote.
	ZEPAC	Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural. São áreas envoltórias aos edifícios ou elementos naturais de interesse cultural, que devem ser regidas por regulamentação a ser estabelecida pela Política de Preservação do Patrimônio Histórico Material e Imaterial, a fim de manter a ambiência dos bens culturais.	
	ZEPAG	Zona Especial de Proteção à Atividade Agrícola. São as áreas ou glebas que normalmente se destinam às atividades rurais ou sítios de lazer. São áreas que complementam a atividade urbana na produção de hortigranjeiros e outros produtos.	
	AIU	Áreas de Intervenção Urbana. São áreas onde poderão ser desenvolvidos planos e programas de renovação e recuperação urbanística pelo município ou iniciativa privada, como implantação de parques ou praças lineares; reestruturação do sistema viário; implantação de melhorias urbanísticas; reestruturação e implantação de equipamentos públicos.	
	AIAP	Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico. As áreas ou glebas que apresentam paisagens e topografias já incorporadas à beleza natural do município e que pelas suas características próprias, localização, fauna, flora e interesse público, devam ser preservadas como patrimônio natural. São áreas que visam o equilíbrio ambiental, a beleza urbanística e a qualidade de vida urbana, onde, na medida do possível, deverá ser evitado o parcelamento do solo, especialmente nos casos de mata nativa e outras belezas naturais e paisagísticas.	
	AIT	Áreas de Interesse Turístico. Áreas destinadas a atividades voltadas ao desenvolvimento do turismo, mediante recursos públicos ou privados. Nestas áreas a ocupação do solo deverá ter parecer favorável do COMTUR, (Conselho Municipal de Turismo) e atender às demais legislações pertinentes.	R2 e R4 - Edificações destinadas a habitação permanente correspondendo a mais de
	ZEPAM	Zonas Especiais de Proteção Ambiental. São Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas pela Lei Federal 4771/65, as APPs são áreas de preservação dos recursos naturais. Entre as APPs estão as matas e demais formas de vegetação que, por sua natureza, constituem sistemas de proteção da fauna e da flora, bem como as áreas localizadas na faixa marginal dos cursos d'água, compreendendo 30 m de cada lado do leito e 50 m em torno de nascentes, áreas de alta declividade e vegetação de topo de morro. NESTAS ÁREAS É VEDADA A EDIFICAÇÃO DE CARÁTER PARTICULAR OU PÚBLICO, podendo o município criar unidades de conservação, reservas biológicas, parques naturais com a exploração do ecoturismo, entre outros, os quais poderão ser conservados, explorados e mantidos pelos proprietários ou iniciativa privada.	uma habitação por lote.

uma habitação por lote.

C1 - Comércio varejista de âmbito local - Estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial.

C2 - Comércio varejista diversificado - Estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial.

S1 - Serviço de âmbito local - Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes de acesso de tráfego de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, vibrações e de poluição ambiental com área construída máxima de 250m².

S2 - Serviços diversificados - Estabelecimento destinados à prestação de serviços a população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso de localização de tráfego de serviços urbanos e aos níveis de vibração e de poluição ambiental, sendo que os postos de abastecimento e lavagem de veículos, as oficinas de reparo em geral são incluídas nesta categoria independente da área construída e do número de empregados.

H1 – Serviços de hospedagem de grande porte, hotéis e pousadas com mais de 25 leitos, situados em lotes mínimos de 3.000 m².

H2 - Serviços de hospedagem de pequeno porte, com menos de 25

leitos.

E – Equipamentos institucionais – escolas, creches, departamentos da administração pública, empresas concessionárias de serviços públicos, equipamentos coletivos de vários tipos, igrejas, clubes, entre outros.

IND 1 – Indústrias de pequeno porte e baixo impacto de vizinhança.

6.1.3. Quadro das zonas de uso urbano do Distrito de São Mateus de Minas (Mapas 3.3. e 4.3.)

ZONAS MISTAS	ZMSM	Zona Mista. Área de manutenção e ampliação das atividades econômicas. São permitidos os vários usos: residenciais e não residenciais, comerciais, de serviços e industriais de baixo impacto, conjuntamente aos usos residenciais, segundo critérios de incomodidade e qualidade ambiental. Usos permitidos: R1, R2, S1, S2, C1, C2, H2, E, IND1.
ZONAS ESPECIAIS	ZEIS 1	Zona Especial de Interesse Social 1. São porções do território com concentração de edificações em péssimas condições de habitabilidade, a serem destinadas, prioritariamente, a produção de Habitações de Interesse Social (HIS), recuperação de imóveis degradados, programas de reurbanização, provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local. Sobrepõe-se às zonas de uso.
	ZEIS 2	Zona Especial de Interesse Social 2. São áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas e apresentam potencial de urbanização ou de uso. Sobre estas áreas o poder Executivo determinará o parcelamento ou utilização compulsória, ou IPTU Progressivo, a fim de implantar empreendimentos habitacionais de interesse social.
	ZEIC	Zona Especial de Interesse Coletivo. Glebas, terrenos vazios ou edificações subutilizadas ou não utilizados localizados na área urbana consolidada, de interesse do município para implantação de programas habitacionais, equipamentos diversos tais como de educação, saúde, centros culturais turísticos, industriais, institucionais, lazer, esportes, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos, estabelecendo um controle urbano e ambiental eficientes. Os usos permitidos deverão ser definidos caso a caso pela Administração Municipal.
	ZEPAC	Zona Especial de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural. São áreas envoltórias aos edifícios ou elementos naturais de interesse cultural, que devem ser regidas por regulamentação a ser estabelecida pela Política de Preservação do Patrimônio Histórico Material e Imaterial, a fim de manter a ambiência dos bens culturais.
	ZEPAG	Zona Especial de Proteção à Atividade Agrícola. São as áreas ou glebas que normalmente se destinam às atividades rurais ou sítios de lazer. São áreas que complementam a atividade urbana na produção de hortigranjeiros e outros produtos.
	AIU	Áreas de Intervenção Urbana. São áreas onde poderão ser desenvolvidos planos e programas de renovação e recuperação urbanística pelo município ou iniciativa privada, como implantação de parques ou praças lineares; reestruturação do sistema viário; implantação de melhorias urbanísticas; reestruturação e implantação de equipamentos públicos.
	ZEPAM	Zonas Especiais de Proteção Ambiental. São Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas pela Lei Federal 4771/65, as APPs são áreas de preservação dos recursos naturais. Entre as APPs estão as matas e demais formas de vegetação que, por sua natureza, constituem sistemas de proteção da fauna e da flora, bem como as áreas localizadas na faixa marginal dos cursos d'água, compreendendo 30 m de cada lado do leito e 50 m em torno de nascentes, áreas de alta declividade e vegetação de topo de morro. NESTAS ÁREAS É VEDADA A EDIFICAÇÃO DE CARÁTER PARTICULAR OU PÚBLICO, podendo o município criar unidades de conservação, reservas biológicas, parques naturais com a exploração do ecoturismo, entre outros, os quais poderão ser conservados, explorados e mantidos pelos proprietários ou iniciativa privada.

Parâmetros Urbanísticos para uso e parcelamento definidos no item 6.4.

R1 - Residência unifamiliar - Edificações destinadas a habitação permanente, correspondente a uma habitação por lote.

R2 - Edificações destinadas a habitação permanente correspondendo a mais de uma habitação por lote.

C1 - Comércio varejista de âmbito local - Estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial.

C2 - Comércio varejista diversificado - Estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial.

S1 - Serviço de âmbito local - Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes de acesso de tráfego de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, vibrações e de poluição ambiental com área construída máxima de 250m².

S2 - Serviços diversificados - Estabelecimento destinados à prestação de serviços a população, que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso de localização de tráfego de serviços urbanos e aos níveis de vibração e de poluição ambiental, sendo que os postos de abastecimento e lavagem de veículos, as oficinas de reparo em geral são incluídas nesta categoria independente da área construída e do número de empregados.

H1 – Serviços de hospedagem de grande porte, hotéis e pousadas com mais de 25 leitos, situados em lotes mínimos de 3.000 m².

H2 - Serviços de hospedagem de pequeno porte, com menos de 25 leitos.

E – Equipamentos institucionais – escolas, creches, departamentos da administração pública, empresas concessionárias de serviços públicos, equipamentos coletivos de vários tipos, igrejas, clubes, entre outros.

IND 1 – Indústrias de pequeno porte e baixo impacto de vizinhança.

6.2.1. Quadro do zoneamento rural do Município de Camanducaia (mapa 2)

ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (ZEPAM)	Zonas Especiais de Proteção Ambiental. São Áreas de Preservação Permanente (APP), definidas pela Lei Federal 4771/65, as APPs são áreas de preservação dos recursos naturais. Entre as APPs estão as matas e demais formas de vegetação que, por sua natureza, constituem sistemas de proteção da fauna e da flora, bem como as áreas localizadas na faixa marginal dos cursos d'água, compreendendo 30 m de cada lado do leito e 50 m em torno de nascentes, áreas de alta declividade e vegetação de topo de morro . NESTAS ÁREAS É VEDADA A EDIFICAÇÃO DE CARÁTER PARTICULAR OU PÚBLICO, podendo o município criar unidades de conservação, reservas biológicas, parques naturais com a exploração do ecoturismo, entre outros, os quais poderão ser conservados, explorados e mantidos pelos proprietários ou iniciativa privada.
ZONAS DE CONSERVAÇÃO E USO SUSTENTADO DOS RECURSOS NATURAIS (ZUS)	São as áreas destinadas à agropecuária. Os usos e ocupação desta zona serão detalhados no Zoneamento Ambiental (PLAGEAC), conforme sua compatibilidade, considerando o modo de produção ambientalmente adequado.
ÁREAS DE INTERESSE AMBIENTAL E PAISAGÍSTICO (AIAP)	As áreas ou glebas que apresentam paisagens e topografias já incorporadas à beleza natural do município e que pelas suas características próprias, localização, fauna, flora e interesse público, devam ser preservadas como patrimônio natural. São áreas que visam o equilíbrio ambiental, a

	beleza urbanística e a qualidade de vida urbana, onde, na medida do possível, deverá ser evitado o parcelamento do solo, especialmente nos casos de mata nativa e outras belezas naturais e paisagísticas.
ÁREAS DE INTERESSE TURÍSTICO (AIT)	Áreas destinadas a atividades voltadas ao desenvolvimento do turismo, mediante recursos públicos ou privados. Nestas áreas a ocupação do solo deverá ter parecer favorável do COMTUR, (Conselho Municipal de Turismo) e atender às demais legislações pertinentes.
PRÍMETROS URBANOS	São os distritos de Camanducaia Sede, Monte Verde e São Mateus.
BAIRROS RURAIS	Os bairros rurais são aglomerações localizadas fora do perímetros urbanos, que apresentam algumas características urbanas. Eles serão considerados núcleos “rurbanos” e deverão contar com serviços básicos de coleta de lixo, transporte escolar, atendimento para urgências hospitalares e comércio local para abastecimento alimentar. Deverão ser incentivados usos relacionados ao desenvolvimento de atividades hortifrutigranjeira.
ZONA INDUSTRIAL (ZIND)	As Zonas industriais são porções do território destinadas preferencialmente a usos industriais, aceitando-se níveis de incomodidade, ou seja, fatores que perturbam a convivência com as diversas atividades do meio urbano, observadas as restrições colocadas pelo Zoneamento da APA Fernão Dias.

ANEXO III: INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

- DIREITO DE PREEMPÇÃO (PARTE I)
- DIREITO DE PREEMPÇÃO (PARTE II)
- PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO, DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO DE TÍTULOS

7. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

DIREITO DE PREEMPÇÃO. Áreas onde será aplicado o instrumento (PARTE I)	
DISTRITO	Perímetros
Camanducaia	Área delimitada pela Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves (estrada para Monte Verde), Rua Belmira de Paula Vargas, Rua Albertina E. Vargas e o curso d'água conhecido como Córrego do Interno, desde a ponte dessa avenida sobre este córrego, até a sua nascente, compreendendo as áreas atribuídas como "Áreas Verdes Não Tratadas", bem como toda a área entre o Córrego e o perímetro destas áreas;
	Área delimitada pelas ruas Melhoramentos e Benedito José Miranda , no trecho em que ambas distam de menos de 72m;
	Área compreendida pelos lotes edificadas, nas ruas: R. Bueno de Paiva (acima do nº 426 e do nº 437), Av. Ângelo C. dos Santos; Rua do Cruzeiro; Rua Projetada 1, Rua São Judas Tadeu, Travessa São Judas Tadeu, Rua 2-Lot. Monte Carlo, Rua 3-Lot. Monte Carlo, Rua 4-Lot. Monte Carlo, Rua 5-Lot. Monte Carlo, Rua Candido A. de Moraes; Rua dos Bandeirantes; Av. Profa. Cleuza V. de Paiva; Rua Felipe Dantas; Rua José Domingues Cassalho, Rua Projetada 18, Rua Projetada 19;
	Área compreendida pelos lotes edificadas na Rua Benedito Silva Santos;
	Área compreendida por todos os lotes construídos da Rua da Saudade/ Rua 2, no lado par (oposto ao cemitério);
	Área compreendida por todos os lotes construídos entre a Rua Joaquim Ramos Dias e o Cemitério;
	Área delimitada pela Rua da Nascente, Rua Guanabara e Rua Joaquim Ramos Dias
Monte Verde	Área compreendida pelas áreas edificadas entre o Córrego dos Poncianos, Córrego das Chácaras, Rua das Chácaras, Rua da Fonte, Rua Pau Brasil e Rua Eucalipto.
	Área delimitada entre a Rua do aeroporto e o Ribeirão do Cadete, desde a ponte da Alameda Pinheirais sobre este ribeirão, até a ponte da Avenida Sol Nascente sobre o mesmo ribeirão.
São Mateus	Área delimitada pelas ruas Benedito Francisco de Andrade, Professora Maria Marieta Martins Marques, e a Avenida José Caetano de Melo.
	Área delimitada pela Avenida Carlos Magno dos Santos, Rua Caetano de Moraes e pelo curso d'água conhecido como Ribeirão São Mateus.

Área compreendida pelos lotes de nº 48, 49 e 50 da Avenida José Caetano de Melo, e pelo terreno delimitado pelos lotes de nº 48, 49, 50 e 60 desta mesma avenida, pela própria avenida, pelos lotes de nº 63 a 69 da Avenida Carlos Magno dos Santos, pelos lotes de nº 72, 73, 74, 75 e 76 da Rua Beira-Rio, e pelo curso d'água conhecido como Ribeirão São Mateus.

DIREITO DE PREEMPÇÃO. Áreas onde será aplicado o instrumento (PARTE II)	
DISTRITO	Perímetros de 10 metros no entorno das seguintes áreas institucionais da prefeitura:
Camanducaia	Hospital
	Creche - Avenida Ângelo Caetano dos Santos
	Fórum
	Prefeitura Antiga - "Casarão"
	Câmara Municipal
	Almoxarifado Municipal
	Secretaria de Saúde e Serviço Social
	Secretaria da Receita Fazendária
	Galpão Público (Rua Major José Teotonio de Campos)
	Estádio Municipal
	Prefeitura- sede atual
	Galpão Público Sito à Rua 1(0136), na esquina com a Avenida Joaquim Ramos Dias (0015)
	Escola Municipal de Educação Infantil e Ensino Fundamental (Av. Rio Branco, esquina com Rua Prof. Nadime F. Almeida)
	Escola Municipal (R. Dr. Ulisses Marcondes Escobar)
	Creche (Avenida Rio Branco esquina com Rua Dr. José Veloso)
Galpão Público (Rua da Nascente, esquina com Rua Pará)	
Posto de Saúde	
Monte Verde	Hospital Público(Av. Sol Nascente)
	Sede da Subprefeitura (Rua Eucaliptos)
	Creche/Posto de Saúde (Rua da Baixada)
São Mateus	Escola Municipal (Rua José Francisco dos Santos)
	Campo de Futebol (Av. Carlos Magno dos Santos esquina com Rua Caetano de Moraes)
	Posto de Saúde (Avenida José Caetano de Melo, esquina com Av. Carlos Magno dos Santos)

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS; IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO; DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS . Áreas onde serão aplicados os instrumentos:

DISTRITO	Perímetros
Camanducaia	Terreno vazio, situado na Avenida Ângelo Caetano dos Santos, entre o lote nº 89 e o lote nº 287 da Rua Um (0051-Lot. Monte Carlo);
	Terreno vazio limítrofe aos lotes de nº 408,420, 442 e 470 da Avenida Ângelo Caetano dos Santos;
	Terreno Vazio situado na Rua da Nascente, do lado ímpar, após a esquina com a Rua Guanabara.
Monte Verde	Área compreendida pelo Loteamento de Casas Populares localizado ao norte da Rua do Sapé, e pelas áreas de baixa declividade limítrofes ao norte deste loteamento
São Mateus	Área delimitada pelas Ruas Benedito Francisco de Andrade, Avenida José Caetano de Melo e Avenida Carlos Magno dos Santos, correspondendo aos terrenos de nº 60, 61 , 62, e ao lote da esquina da Avenida José Caetano de Melo com a Rua Benedito Francisco de Andrade.
	Área delimitada pelas Ruas Benedito Francisco de Andrade, Cândido Bueno Moraes, Av. José Caetano de Melo e Rua Professora Maria Marieta Martins Marques.

ANEXO IV: QUADROS DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA USO E PARCELAMENTO DO SOLO

- QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA USO E PARCELAMENTO DO SOLO DE CAMANDUCAIA
- QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA USO E PARCELAMENTO DO SOLO DE MONTE VERDE
- QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA USO E PARCELAMENTO DO SOLO DE SÃO MATEUS

QUADRO 6.4.1: PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA USO E PARCELAMENTO DO SOLO - CAMANDUCAIA

CAMANDUCAIA													
Parâmetros Urbanísticos para uso e Parcelamento do Solo													
Zonas	Usos		Coeficiente de Aproveitamento CO	Taxa de Ocupação TO	Área do Terreno	Frente Mínima m	Recuo Mínimos Obrigatórios m			Alt Edificação			
			mínimo	Máxima %			Frente	fundos	Laterais				
Zona Residencial	ZRC	R1	Unifamiliar	3,00	90	125	5	0	0	0			
		R2	Multifamiliar	3,00	90	125	5	0	0	0			
		S1	Serviço-Local	3,00	90	125	5	0	0	0			
		C1	Comércio I	3,00	90	125	5	0	0	0			
		C2	Comércio II	3,00	90	125	5	0	0	0			
		H2	Hospedagem	3,00	90	125	5	0	0	0			
		E	Institucional	de acordo com a diretriz Municipal para cada caso									
Zona Mista	ZMC	R1	Unifamiliar	3,00	100	125	5	0	0	0			
		R2	Multifamiliar	3,00	100	125	5	0	0	0			
		S1	Serviço-Local	3,00	100	125	5	0	0	0			
		S2	Serviços diver.	3,00	100	125	5	0	0	0			
		C1	Comércio I	3,00	100	125	5	0	0	0			
		C2	Comércio II	3,00	100	125	5	0	0	0			
		H2	Hospedagem	3,00	100	125	5	0	0	0			
		E	Institucional										
		IND 1	Industrial peq porte	3,00	100	125	5	10	0	0			
Zona Industrial	ZOIND												
Zona de Expansão Urbana	ZEU	Zona Especial de expansão urbana - observados os parâmetros da ZRC, acrescentando-se H1											
Zonas Especiais	ZEIS 1	De acordo com a diretriz Municipal para cada caso											
	ZEIS 2												
	ZEIC												
	ZEPAC												
	ZEPAG												
	AIU												
	AIAP												
AIT													

De acordo com a Lei Federal nº4771/65

ZEPAM

* nestes casos, se o segundo pavimento for residencial, deverá seguir os parâmetros de recuos de R1

		S4	Serviços diver.	3,00	60	250	10	5	5*	1,5**	10***	
		C3	Comércio local	3,00	60	250	10	0	5*	1,5**	10***	
		C4	Comercio divers.	3,00	60	250	10	0	5*	1,5**	10***	
		H3	Hospedagem	3,00	90	360	12	5	2	1,5**	10***	
Zonas Mistas de Proteção Ambiental	ZMC	R3	Unifamiliar	3,00	60	250	10	5	2	1,5**	10***	
		R4	Multifamiliar	3,00	60	500	10	5	2	1,5**	10***	
		S3	Serviço-Local	3,00	60	250	10	5	2	1,5**	10***	
		S4	Serviços diver.	3,00	60	250	10	5	2	1,5**	10***	
		C3	Comércio I	3,00	80	250	10	4	2	1,5**	10***	
		C4	Comércio II	3,00	80	250	10	4	2	1,5**	10***	
		H2	Hospedagem	3,00	60	1000	15	10	2	1,5**	10***	
		E	Institucional									
		IND 1	Industrial peq porte	3,00	50	1000	20	10	10	5,00	10***	
		Zona de Expansão Urbana	ZEU	Zona Especial de expansão urbana - observados os parâmetros da ZRMV- 1								
Zonas Especiais	ZEIS 1	De acordo com a diretriz Municipal para cada caso										
	ZEIS 2											
	ZEIC											
	ZEPAC											
	ZEPAG											
	AIU											
	AIAP											
	AIT											
	ZEPAN	De acordo com a Lei Federal nº4771/65										

*** Condomínios Horizontais - Calçadas externas de 6 m de largura além da calçada prevista nas ruas de entorno com uma faixa de 3m junto às divisas do condomínio e uma faixa de arborização contígua à calçada. Calçadas internas: de acordo com convenções internas. Preservação de APPs, Matas e declividade.

* O recuo dos fundos, poderá ser ocupado por edícula térrea, até a largura de 3,00m.

**** A altura das edificações será definida pela distância do piso do pavimento térreo até o forro do último pavimento.

***** Exceto, os lotes da Avenida Sol Nascente, que terão área de terreno de 250,00m² e frente mínima de 10,00m.

QUADRO 6.4.3: PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA USO E PARCELAMENTO DO SOLO – SÃO MATEUS

SÃO MATEUS

Parâmetros Urbanísticos para uso e Parcelamento do Solo

Zonas	Usos		Coefficiente de Aproveitamento CO	Taxa de Ocupação TO	Área do Terreno	Frente Mínima m	Recuo Mínimos Obrigatórios m			Alt Edificação			
			mínimo	Máxima %			Frente	Fun-dos	Late-rais				
Zonas Mistas	ZMSM	R1	Unifamiliar	3,00	100	125	5	0	0	0			
		R2	Multifamiliar	3,00	100	125	5	0	0	0			
		S1	Serviço-Local*	3,00	100	125	5	0	0	0			
		C1	Comércio I*	3,00	100	125	5	0	0	0			
		C2	Comércio II*	3,00	100	125	5	0	0	0			
		H2	Hospedagem	3,00	100	125	5	0	0	0			
		E	Institucional										
		IND I		3,00	100	125	5	0	0	0			
Zonas Especiais	ZEIS 1	De acordo com a diretriz Municipal para cada caso											
	ZEIS 2												
	ZEIC												
	ZEPAC												
	ZEPAG												
	AIU												

* nestes casos, se o segundo pavimento for residencial, deverá seguir os parâmetros de recuos de R1

