



## **MUNICÍPIO DE JECEABA**

# **PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO**

**Novembro de 2009**



# CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

## PROPOSIÇÃO DE LEI COMPLEMENTAR DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO DE JECEABA

### SUMÁRIO

CAPÍTULO I.....	4
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	4
CAPÍTULO II.....	4
DO MACROZONEAMENTO.....	4
SEÇÃO I - MACROZONA DA SEDE MUNICIPAL E EXPANSÕES URBANAS DE SEU ENTORNO IMEDIATO.....	5
SEÇÃO II - MACROZONA DO DISTRITO INDUSTRIAL DA CODEMIG – PLANTA INDUSTRIAL DA VSB .....	5
SEÇÃO III - MACROZONA DO ENTORNO IMEDIATO DO DISTRITO INDUSTRIAL .....	6
SEÇÃO IV - .....	6
MACROZONA DA SERRA DO GAMBÁ / ÁGUA LIMPA.....	6
SEÇÃO V - .....	6
MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA DA PORÇÃO CENTRO-LESTE DO MUNICÍPIO .....	6
SEÇÃO VI - .....	7
MACROZONA SOB INFLUÊNCIA DA ESTRADA QUE LIGA A SEDE DE JECEABA AO DISTRITO DE CAETANO LOPES .....	7
SEÇÃO VII - MACROZONA DO DISTRITO DE CAETANO LOPES E EXPANSÕES URBANAS DE SEU ENTORNO IMEDIATO ...	7
SEÇÃO VIII - .....	8
MACROZONA RURAL DA PORÇÃO OESTE DO MUNICÍPIO .....	8
SEÇÃO IX - .....	8
MACROZONA RURAL DA PORÇÃO LESTE DO MUNICÍPIO .....	8
SEÇÃO X - .....	8
MACROZONA SOB INFLUÊNCIA DA ESTRADA QUE LIGA CAETANO LOPES A CONGONHAS .....	8
SEÇÃO XI - .....	9
MACROZONA DE ESPAÇOS REMANESCENTES .....	9
SEÇÃO XII - .....	9
MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA DA REGIÃO DO MATA-MATA.....	9
SEÇÃO XIII - MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA DO ENTORNO DAS LOCALIDADES DE MACHADOS E MATO -DENTRO	10
SEÇÃO XIV - MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA DO ENTORNO DO DISTRITO DE BITURI .....	10
SEÇÃO XV - MACROZONA DA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DAS SERRAS DE JECEABA E SANTA CRUZ .....	10
CAPÍTULO III .....	11
DO PARCELAMENTO DO SOLO.....	11
SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	11



# CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

SEÇÃO II – DO PARCELAMENTO DO SOLO EM ÁREA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA.....	11
SEÇÃO III - DA RESERVA DE ÁREAS PARA LOTEAMENTOS.....	13
SEÇÃO IV - DO SISTEMA VIÁRIO .....	14
SEÇÃO V - DAS RESPONSABILIDADES .....	16
SEÇÃO VI - DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO .....	18
SEÇÃO VII - DO DESMEMBRAMENTO.....	18
SEÇÃO VIII - DO REMEMBRAMENTO .....	19
<b>CAPÍTULO IV.....</b>	<b>19</b>
<b>DA OCUPAÇÃO E DOS USOS DO SOLO .....</b>	<b>19</b>
SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES .....	19
SEÇÃO II – DA OCUPAÇÃO E DO USO DESCONFORME .....	20
<b>CAPÍTULO V .....</b>	<b>20</b>
<b>DAS ZONAS URBANAS.....</b>	<b>20</b>
SEÇÃO I - ZONAS DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 1, ZPR-1 .....	21
SEÇÃO II - ZONAS DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 2, ZPR-2.....	21
SEÇÃO III - ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS, ZPE.....	21
SEÇÃO IV -.....	22
ZONA DE USO MISTO, ZM .....	22
SEÇÃO V - ZONA DE GRANDES EQUIPAMENTOS, ZE.....	23
SEÇÃO VI - ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL, ZPAM.....	23
SEÇÃO VII - .....	24
ZONA DE PROTEÇÃO, ZP .....	24
SEÇÃO VIII - ZONAS DE ATIVIDADES COMERCIAIS E INDUSTRIAIS, ZCI.....	24
SEÇÃO IX - ZONAS DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL, ZPI .....	25
SEÇÃO X - ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL, ZEIS .....	25
SEÇÃO XI – ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL SOCIAL, ZPRS .....	26
SEÇÃO XII - ZONAS DE EXPANSÃO URBANA, ZEU.....	26
<b>CAPÍTULO VI.....</b>	<b>26</b>
<b>DOS USOS GERADORES DE IMPACTO .....</b>	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO VII.....</b>	<b>27</b>
<b>DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES .....</b>	<b>27</b>
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	27



## **CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA**

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

SEÇÃO II – DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO .....	27
SEÇÃO IV - DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE LOCALIZAÇÃO DE USOS E DE FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES .....	28
SEÇÃO V - DA PENALIDADE APLICÁVEL ÀS DEMAIS INFRAÇÕES .....	29
CAPÍTULO VIII .....	29
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS .....	29
ANEXO I - GLOSSÁRIO .....	30
ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DOS USOS.....	33
ANEXO III – CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE .....	45
ANEXO IV – CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO PARA NOVOS LOTEAMENTOS .....	46
ANEXO V – NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO .....	47



# CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

## PROPOSIÇÃO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2009.

Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município.

O Povo do Município de Jeceaba, por seus representantes na Câmara Municipal decreta e eu, Prefeito, sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1** - Esta Lei estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo dentro do perímetro urbano do Município, em consonância com o estabelecido na Lei do Plano Diretor Participativo Municipal.

**Art. 2** - O Perímetro Urbano no Município, para os efeitos desta lei, é o definido em lei municipal específica compreendendo as áreas urbanas e de expansão urbana.

**Art. 3** - As definições dos termos técnicos utilizados nesta lei, ressalvadas as feitas no texto, são as constantes no Anexo I, Glossário.

**Art. 4** - Estão sujeitas às disposições desta Lei:

- I. O detalhamento do zoneamento do Município;
- II. As normas relativas ao parcelamento do solo urbano;
- III. Os requisitos para aprovação de loteamentos, desmembramentos e remembramentos;
- IV. A definição de parâmetros urbanísticos de ocupação e uso do solo;

### CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO

**Art. 5** - O território do Município está dividido em quinze macrozonas para o planejamento das ações governamentais, compreendendo:

- I. Macrozona da Sede Municipal e expansões urbanas de seu entorno imediato;
- II. Macrozona de Distrito Industrial da CODEMIG – Planta Industrial da VSB;
- III. Macrozona do Entorno imediato do Distrito Industrial;
- IV. Macrozona da Serra do Gambá / Água Limpa;
- V. Macrozona de Expansão Urbana da porção Centro-leste do Município;
- VI. Macrozona sob Influência da Estrada que liga a Sede de Jeceaba ao distrito de Caetano Lopes;
- VII. Macrozona do Distrito de Caetano Lopes e expansões urbanas de seu entorno imediato;
- VIII. Macrozona Rural da Porção Oeste do Município;
- IX. Macrozona Rural da Porção Leste do Município;
- X. Macrozona sob influência da estrada que liga Caetano Lopes a Congonhas;



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

- XI. Macrozona de Espaços Remanescentes;
- XII. Macrozona de Expansão Urbana da Região do Mata-Mata
- XIII. Macrozona de expansão urbana do entorno das localidades de Machados e Mato – Dentro;
- XIV. Macrozona de expansão urbana do entorno do Distrito de Bituri.
- XV. Macrozona da Área de Proteção Ambiental das serras de Jeceaba e Santa Cruz

Parágrafo Único - As macrozonas de que trata esta lei estão delimitadas no Anexo I da Lei do Plano Diretor Participativo, cuja presente Lei é instrumento complementar.

**Art. 6** - Cada macrozona contempla diretrizes para o seu ordenamento territorial.

### **Seção I - Macrozona da sede municipal e expansões urbanas de seu entorno imediato**

**Art. 7** - A Macrozona da Sede Municipal e Expansões Urbanas de seu Entorno Imediato contempla os espaços urbanos da Sede Municipal e suas expansões.

**Art. 8** - São diretrizes desta Macrozona:

- I. Valorizar a sede, enquanto centralidade, reforçando a identidade local;
- II. Valorizar o espaço público de permanência e circulação de pedestres;
- III. Implantar prioritariamente infra-estrutura adequada de distribuição de água, recolhimento e tratamento de esgotos, infra-estrutura viária e projetos de arborização urbana;
- IV. Requalificar espaços degradados e disfuncionais;
- V. Reciclar usos;
- VI. Direcionar expansões urbanas, para que aconteçam de forma ordenada sem prejuízo para as qualidades físico-ambientais do espaço resultante;
- VII. Incentivar os espaços e as atividades culturais;
- VIII. Redisciplinar o trânsito de passagem utilizando técnicas de tráfego-calmo.

§ 1º - As áreas de expansão urbana, nesse perímetro, poderão receber os zoneamentos ZPR-1, ZPR-2, ZPRS, ZM, ZP, ZPAM e ZE.

§ 2º - Os zoneamentos permitidos nesta macrozona encontram-se definidos no Capítulo V – Das Zonas Urbanas.

### **Seção II - Macrozona do Distrito Industrial da CODEMIG – Planta Industrial da VSB**

**Art. 9** - A Macrozona do Distrito Industrial da CODEMIG contempla espaços destinados ao uso industrial, nele inserida a Planta Industrial da Vallourec Sumitomo do Brasil – VSB.

**Art. 10** – As diretrizes de implantação e operação do empreendimento estão contidas nos processos de Licenciamento Ambiental do Distrito Industrial e da Planta da VSB.

§ 1º - Nessa Macrozona as atividades poderão receber o zoneamento ZPI.



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

§ 2º - Os zoneamentos permitidos nesta macrozona encontram-se definidos no Capítulo V – Das Zonas Urbanas.

### Seção III - Macrozona do Entorno imediato do Distrito Industrial

**Art. 11** - A Macrozona do entorno imediato do Distrito Industrial corresponde às áreas do entorno do Distrito Industrial num raio de 1000,00m (mil metros) e possui como objetivo o amortecimento dos impactos gerados pelas atividades industriais a serem exercidas dentro do distrito, de forma a compatibilizar a presença da indústria com o tecido urbano existente.

**Art. 12** - São diretrizes dessa Macrozona:

- I. Impedir atividades urbanas incompatíveis com o uso industrial de grande porte;
- II. Buscar localizar atividades correlatas ou complementares ao uso industrial nesse espaço;
- III. VETADO .....
- IV. Garantir a segurança do entorno do Distrito Industrial.

§ 1º - As áreas de expansão urbana, nesse perímetro, poderão receber o zoneamento ZCI e ZPI.

§ 2º - Na aplicação do instrumento Transferência do Direito de Construir – TDC o potencial recebido poderá chegar a até 20%.

§ 3º - Para a implantação de atividades de médio e grande porte será exigido no mínimo a execução e a apreciação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, pelo Conselho da Cidade e pelo CODEMA.

§ 4º - Os zoneamentos permitidos nesta macrozona encontram-se definidos no Capítulo V – Das Zonas Urbanas.

### Seção IV -Macrozona da Serra do Gambá / Água Limpa

**Art. 13** – A Macrozona da Serra do Gambá / Água Limpa constitui-se na região conhecida como Serra do Gambá e do povoado da Água Limpa.

**Art. 14** - São diretrizes dessa Macrozona:

- I. Constituir-se em Unidade de Conservação Ambiental Legal;
- II. Preservação dos recursos naturais da Serra do Gambá;
- III. Atividades ligadas ao eco-turismo;
- IV. A manutenção do sistema de estradas vicinais.

§ 1º - Nessa Macrozona as atividades poderão receber os zoneamentos ZPAM e ZP.

§ 2º - Os zoneamentos permitidos nesta macrozona encontram-se definidos no Capítulo V – Das Zonas Urbanas.

### Seção V -Macrozona de Expansão Urbana da porção Centro-leste do Município



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

**Art. 15** – A Macrozona de Expansão Urbana da porção Centro-leste do Município situa-se a leste da sede municipal e ao sul do Rio Paraopeba, compreendendo área entre a linha férrea e a estrada vicinal de ligação da MG 155 com o distrito de Caetano Lopes.

**Art. 16** - São diretrizes dessa Macrozona:

- I. Implantação de grandes equipamentos de uso público;
- II. Implantação de sistema viário de acesso à sede municipal;
- III. Implantação de atividades comerciais e serviços de médio e grande porte.

§ 1º – Esta zona, se ocupada, poderá receber os zoneamentos: ZE, ZM e ZCI.

§ 2º - As áreas dessa Macrozona poderão utilizar os instrumentos Operação Urbana Consorciada e Transferência do Direito de Construir – TDC.

§ 3º - Os zoneamentos permitidos nesta macrozona encontram-se definidos no Capítulo V – Das Zonas Urbanas.

### **Seção VI -Macrozona sob Influência da Estrada que liga a Sede de Jeceaba ao distrito de Caetano Lopes**

**Art. 17** – A Macrozona sob influência da Estrada que liga a Sede de Jeceaba ao distrito de Caetano Lopes compreende áreas lindeiras à estrada vicinal que liga a Rodovia MG 155 ao distrito de Caetano Lopes.

**Art. 18** – São diretrizes dessa Macrozona:

- I. Implantação de atividades comerciais e serviços de médio porte;
- II. Manutenção do sistema viário.

§ 1º - Nessa Macrozona as atividades deverão se instalar no eixo da rodovia, até o limite de 100 (cem) metros, contados a partir do fim da faixa de proteção da via, podendo receber o zoneamento ZCI.

§ 2º - Para a implantação de atividades de médio porte será exigido no mínimo à execução e a apreciação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, pelo Conselho da Cidade e pelo CODEMA.

§ 3º - As áreas de expansão urbana, nesse perímetro, poderão receber o zoneamento ZCI.

§ 4º - Os zoneamentos permitidos nesta macrozona encontram-se definidos no Capítulo V – Das Zonas Urbanas.

### **Seção VII - Macrozona do Distrito de Caetano Lopes e expansões urbanas de seu entorno imediato**

**Art. 19** – A Macrozona do Distrito de Caetano Lopes e expansões urbanas de seu entorno imediato compreende as áreas urbanizadas do distrito e áreas previstas para sua expansão.

**Art. 20** – São diretrizes para essa Macrozona:





## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

- I. Garantir a qualidade de vida da população atualmente residente;
- II. Controlar a densidade populacional;
- III. Incentivar a diversidade de usos.

§ 3º – As áreas de expansão urbana, nesse perímetro, poderão receber os seguintes zoneamentos: ZPR-1, ZPR-2, ZM e ZPRS.

§ 2º - Os zoneamentos permitidos nesta macrozona encontram-se definidos no Capítulo V – Das Zonas Urbanas.

### Seção VIII -Macrozona Rural da Porção Oeste do Município

**Art. 21** – A Macrozona Rural da Porção Oeste do Município compreende as áreas rurais da região oeste do município.

**Art. 22** - São diretrizes para essa Macrozona:

- I. Prática da agricultura familiar;
- II. Atividades agropecuárias;
- III. Preservação dos mananciais;
- IV. Fortalecer a identidade das localidades do Sapé e Santa Cruz, entre outras;
- V. Prevenção de erosões;
- VI. Preservação da cobertura vegetal natural;
- VII. Atividades de eco-turismo;
- VIII. Manutenção do sistema de estradas vicinais.

### Seção IX -Macrozona rural da porção leste do município

**Art. 23** - São diretrizes para a Macrozona rural da porção leste do município:

- I. Prática da agricultura familiar;
- II. Atividades agropecuárias;
- III. Preservação dos mananciais;
- IV. Prevenção de erosões;
- V. Preservação da cobertura vegetal natural;
- VI. Atividades de turismo temático;
- VII. Manutenção do sistema de estradas vicinais;
- VIII. Áreas possíveis para chacreamento.

### Seção X -Macrozona sob influência da estrada que liga Caetano Lopes a Congonhas

**Art. 24** – A Macrozona sob influência da estrada que liga Caetano Lopes a Congonhas compreende as áreas lindeiras a estrada vicinal que liga o distrito de Caetano Lopes à sede do município de Congonhas.

**Art. 25** - São diretrizes para essa Macrozona:

- I. Garantir a qualidade de vida da população atualmente residente;
- II. Instalação de atividades econômicas de pequeno e médio porte;



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

### III. Manutenção do sistema viário.

§ 1º - Nessa Macrozona as atividades deverão se instalar no eixo da rodovia, até o limite de 100 (cem) metros, contados a partir do fim da faixa de proteção da rodovia, podendo receber o zoneamento ZM.

§ 2º - Os zoneamentos permitidos nesta macrozona encontram-se definidos no Capítulo V – Das Zonas Urbanas.

### Seção XI -Macrozona de Espaços Remanescentes

**Art. 26** - A Macrozona de espaços Remanescentes compreende áreas urbanizadas e urbanizáveis com presença de malha ferroviária, tendo no extremo sul a área do entorno imediato do D.I., a oeste a sede municipal e ao norte o Rio Paraopeba.

**Art. 27** - São diretrizes dessa Macrozona:

- I. Recuperar a qualidade dos terrenos;
- II. Integrar as áreas ao uso da população;
- III. Criar condições de acessibilidade;
- IV. Destinar espaços para uso público tais como parques ou similares.

§ 1º - As áreas desse zoneamento poderão utilizar a Operação Urbana Consorciada no intuito de consolidar áreas de uso público, tais como parques, praças e similares.

§ 2º - Os terrenos dessa zona podem originar o instrumento Transferência do Direito de Construir – TDC.

§ 3º - Nessa Macrozona as atividades poderão receber os zoneamentos ZPAM e ZP.

§ 4º - Os zoneamentos permitidos nesta macrozona encontram-se definidos no Capítulo V – Das Zonas Urbanas.

### Seção XII -Macrozona de Expansão Urbana da Região do Mata-Mata

**Art. 28** - A Macrozona de Expansão Urbana da Região do Mata-Mata compreende as áreas contíguas à sede municipal, na porção centro-oeste do município.

**Art. 29** - São diretrizes para essa Macrozona:

- I. Consolidar a expansão urbana para o eixo centro-oeste do município de Jeceaba, conectando a sede municipal à região de Machados e Mato-Dentro;
- II. Incentivar o uso residencial de renda média e média-baixa;
- III. Implantação de habitações coletivas de interesse social.

§ 3º - Nessa Macrozona as atividades poderão receber os zoneamentos ZPR-1, ZPR-2, ZPRS, ZM, ZP, ZPAM e ZE.



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

§ 4º - Os zoneamentos permitidos nesta macrozona encontram-se definidos no Capítulo V – Das Zonas Urbanas.

### **Seção XIII - Macrozona de expansão urbana do entorno das localidades de Machados e Mato - Dentro**

**Art. 30** - A Macrozona de expansão urbana do entorno das localidades de Machados e Mato-Dentro situa-se na porção centro-oeste do município e compreende as áreas urbanizadas e urbanizáveis das ocupações existentes e de seu entorno.

**Art. 31** - São diretrizes dessa Macrozona:

- I. Garantir a qualidade de vida da população atualmente residente;
- II. Fortalecer a centralidade e identidade existentes;
- III. Disciplinar a localização das atividades;
- IV. Instalar equipamentos públicos;
- V. Incentivar a diversidade de usos;
- VI. Incentivar o uso residencial de renda média e média-baixa;
- VII. Implantação de habitações coletivas de interesse social.
- VIII. Ampliar as condições do sistema viário de forma a possibilitar melhor articulação entre esta Macrozona e a sede municipal de Jeceaba.

§ 1º - As áreas de expansão urbana, nesse perímetro, poderão receber os zoneamentos ZPR-1, ZPR-2, ZPRS, ZM, ZP, ZPAM e ZE.

§ 2º - Os zoneamentos permitidos nesta macrozona encontram-se definidos no Capítulo V – Das Zonas Urbanas.

### **Seção XIV - Macrozona de expansão urbana do entorno do Distrito de Bituri**

**Art. 32** - A Macrozona de expansão urbana do entorno do Distrito de Bituri compreende as áreas passíveis de urbanização no Distrito de Bituri.

**Art. 33** - São diretrizes dessa Macrozona:

- I. Garantir a qualidade de vida da população atualmente residente;
- II. Recuperar o patrimônio histórico e cultural;
- III. Fortalecer a centralidade e identidade existentes;
- IV. Disciplinar a localização das atividades;
- V. Requalificar espaços públicos existentes;
- VI. Manutenção do sistema de estradas vicinais.

§ 1º - A área de expansão urbana, nesse perímetro, poderá receber o zoneamento ZPR-1.

§ 2º - Os zoneamentos permitidos nesta macrozona encontram-se definidos no Capítulo V – Das Zonas Urbanas.

### **Seção XV - Macrozona da Área de Proteção Ambiental das Serras de Jeceaba e Santa Cruz**



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

**Art. 34** - A Macrozona da Área de Proteção Ambiental das Serras de Jeceaba e Santa Cruz compreende as áreas localizadas a Noroeste da sede municipal.

**Art. 35** - São diretrizes dessa Macrozona:

- I. Garantir a qualidade de vida para a população do município, especialmente a que habita seu entorno imediato.
- II. Incentivo à prática de atividades de baixo impacto ambiental;
- III. Preservação dos ecossistemas e dos recursos naturais que nela se localizam, em especial os recursos hídricos;
- IV. Constituição de uma Unidade de Conservação Ambiental

### CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO

#### Seção I – Disposições Preliminares

**Art. 36** - O parcelamento do solo urbano no Município tem por objetivos:

- I. Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II. Coibir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

**Art. 37** - Na área rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo rural, definido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

#### Seção II – Do Parcelamento do Solo em Área Urbana ou de Expansão Urbana

**Art. 38** - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido em áreas urbanas e de expansão urbana, conforme previsto no Macrozoneamento municipal e no perímetro urbano definido em lei municipal específica.

**Art. 39** - O parcelamento do solo urbano do Município poderá ser realizado por loteamento, desmembramento ou remembramento.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, bem como de lotes para a formação de novos lotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta lei, com aproveitamento do sistema viário existente e que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificação dos já existentes.



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

§ 3º. Considera-se remembramento o agrupamento de lotes contíguos para a constituição de unidades maiores.

§ 4º. Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas características atendam às diretrizes definidas pelo plano diretor e aos parâmetros urbanísticos definidos por esta lei.

§ 5º. Considera-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, pavimentadas ou não.

**Art. 40** - Fica estabelecido, para as zonas urbanas e de expansão urbana do município, o lote mínimo de 250,00m<sup>2</sup>, não podendo este ser desmembrado.

§ 1º - Os casos de desmembramento não poderão gerar lotes menores que o mínimo estabelecido no caput deste artigo.

§ 2º - O lote mínimo deverá ter a testada frontal mínima equivalente a 10,00m (dez metros).

**Art. 41** - Os quarteirões deverão ter dimensão máxima equivalente a 200,00m (duzentos metros).

**Art. 42** - Não poderão ser objeto de parcelamento urbano as seguintes áreas:

- I. De preservação permanente;
- II. Naturais com declividade superior a 47%;
- III. Onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IV. Que integrem Unidades de Conservação incompatíveis com esse tipo de empreendimento;
- V. Onde os níveis de poluição impeçam condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI. Onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários.

§ 1º - As áreas não passíveis de parcelamento devem ser identificadas no projeto e ter destinação adequada, a ser definida pelo Executivo, de modo a se evitar que sejam invadidas ou se tornem áreas de risco efetivo.

§ 2º - Nos casos de parcelamento de áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) deverá ser apresentado laudo geológico-geotécnico com respectiva anotação de responsabilidade técnica – ART atestando a viabilidade de edificar-se no local;

§ 3º - As áreas classificadas como Zonas de Preservação Ambiental não poderão ser objeto de loteamento e desmembramento, sendo o remembramento permitido somente para a implantação de áreas livres de uso público tais como parques, praças e similares.

**Art. 43** - Para os novos parcelamentos deverá ser estabelecido zoneamento específico e classificação viária específica.



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

Parágrafo único: A definição do zoneamento e da classificação viária deverá ocorrer durante o processo de aprovação de novos parcelamentos a partir de diretrizes definidas pela municipalidade com base nos parâmetros definidos nesta lei e na capacidade da infra-estrutura instalada ou a ser instalada por ocasião de novos parcelamentos.

### Seção III - Da Reserva de Áreas para Loteamentos

**Art. 44** - Nos loteamentos residenciais, comerciais e industriais, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, parte da área total da gleba a ser loteada deve ser transferida ao patrimônio público do Município, com a seguinte discriminação:

- I. 15% (quinze por cento), no mínimo, para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público;
- II. A área destinada ao sistema viário, atendendo às diretrizes expedidas pelo Município;
- III. A somatória dos incisos I e II não pode ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a ser loteada;
- IV. Faixas de preservação ao longo de corpos d'água, em faixa marginal, medida a partir do nível mais alto, em projeção horizontal, que não poderão ser computadas como espaços livres de uso público, com largura mínima de cada lado de:
  - a) trinta metros, para cursos d'água com menos de dez metros de largura;
  - b) cinquenta metros, para cursos d'água entre dez e cinquenta metros de largura;
  - c) 30 (trinta) metros no entorno de várzeas, lagos e lagoas;
  - d) 100 (cem) metros no entorno de reservatórios de abastecimento de água;
  - e) 50 (cinquenta) metros no entorno de nascentes, ainda que intermitentes.

§ 1º - Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 2º - Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§ 3º - Sistema viário são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

§ 4º - Espaços livres de uso público são as áreas verdes, as praças e os similares.

§ 5º - Não poderão ser computados para o cálculo de áreas a serem transferidas ao município:

- I. As áreas não parceláveis previstas no artigo 42;
- II. As áreas relativas às faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica, rodovias, ferrovias, gasodutos e similares.

§ 6º - Em caso de justificado interesse público de ordem ambiental, áreas não parceláveis poderão ser



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

transferidas ao município, sendo computadas para efeito de cálculo de percentual até metade de suas áreas.

**Art. 45** - Os espaços livres de uso público transferidos ao Município deverão apresentar as seguintes características:

- I. Buscar a conectividade ecológica;
- II. Ter acesso direto ao sistema viário;
- III. Testada frontal mínima igual a 10,00m (dez metros);
- IV. Não possuir divisa direta com lotes, estando destes separadas por vias de pedestres ou veiculares;

§ 1º - Não poderão ser computados para o cálculo das áreas livres de uso público os canteiros centrais ao longo das vias.

**Art. 46** - As áreas para implantação de equipamentos comunitários deverão apresentar as seguintes características:

- I. Continuidade;
- II. Ter acesso direto ao sistema viário;
- III. Testada frontal mínima igual a 10,00m (dez metros);

**Art. 47** - Nos desmembramentos e remembramentos em loteamentos irregulares a reserva de áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público será exigida na forma desta lei.

Parágrafo Único - Nos desmembramentos em loteamento regular será exigida a reserva de novas áreas quando a gleba a ser desmembrada tiver área superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

### Seção IV - Do Sistema Viário

**Art. 48** - As vias públicas projetadas para os novos loteamentos são classificadas como:

- I. De ligação regional;
- II. Arterial;
- III. Coletora;
- IV. Local;
- V. De pedestres;
- VI. Ciclovia;
- VII. Mistas.

§ 1º - Entende-se por:

- I. Vias de ligação regional aquelas cuja função é articular os distritos e os municípios, apresentando alta fluidez de tráfego;



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

- II. Arteriais as vias ou trechos com volume de tráfego significativo, utilizadas para deslocamentos intra-urbanos de maior distância, possuindo de alta a média fluidez de tráfego;
- III. Coletoras as vias ou trechos que articulam as vias arteriais e as locais, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade;
- IV. Locais as vias ou trechos com baixo volume de tráfego e baixa velocidade dos veículos;
- V. De pedestres as vias cujas funções principais são o acesso do pedestre às edificações, ao lazer e ao convívio social, não se prevendo o acesso de veículos, exceto em situações de emergência;
- VI. Ciclovias as vias ou pistas laterais separadas fisicamente de outras, destinadas exclusivamente ao tráfego de bicicletas;
- VII. Mistas as vias ou trechos com as mesmas funções da via de pedestre, admitindo, no entanto, os veículos de passeio para acesso às edificações e, apenas em casos eventuais ou emergenciais, a entrada de veículos pesados.

§ 2º - Compõem as vias públicas os espaços destinados à circulação de pedestres e de veículos.

**Art. 49** - O sistema viário dos novos loteamentos deve obedecer, quanto à geometria das vias, às características definidas no Anexo IV desta Lei Complementar.

Parágrafo único - No ato de aprovação de projeto de loteamento deverá estar contida a classificação do sistema viário.

**Art. 50** - Não poderão ser loteadas glebas que não tenham acesso direto a vias públicas ou que não estejam em boas condições de tráfego.

§ 1º - O projeto de loteamento deverá incorporar ao seu traçado viário os trechos que o Município indicar a fim de assegurar a continuidade do sistema viário do município.

§ 2º - Quando as condições de topografia e acessibilidade não propiciarem a continuidade e interligação dos logradouros, as vias coletoras e locais devem ser finalizadas com praças de retorno.

§ 3º - Em glebas cujo acesso ao sistema viário somente possam ser feitos através de terreno de propriedade pública, o proprietário poderá parcelá-la, desde que não haja interesse público em contrário e que arque com as despesas decorrentes de sua construção.

§ 4º - Caberá ao Município determinar a localização e a geometria do acesso ao parcelamento a que se refere o parágrafo terceiro deste artigo.

§ 5º - Os lotes não poderão ter frente exclusiva para vias de pedestres, salvo em casos de regularização fundiária de interesse social de ocupações já implantadas.

§ 6º - Em nenhum caso as vias do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, somente admitida a canalização dos cursos d'água nas situações permitidas pelas normas ambientais e com a aprovação do órgão ambiental competente.





## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

**Art. 51** - As vias que compõem o sistema viário deverão estar detalhadas no projeto de loteamento e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I. Terraplanagem;
- II. Meio-fio;
- III. Drenagem de águas pluviais;
- IV. Pavimentação.

Parágrafo único. Além do detalhamento a que se refere o caput deste artigo, o Município poderá fazer outras especificações a fim de garantir a sustentabilidade do empreendimento.

**Art. 52** - As redes de distribuição de esgoto e de distribuição de água deverão ser construídas sob o sistema viário.

### Seção V - Das Responsabilidades

**Art. 53** - São de responsabilidade do loteador o projeto, a execução e o custeio de:

- I. Demarcação das vias, dos terrenos a serem transferidos ao Município, dos lotes e das áreas não parceláveis;
- II. Abertura de sistema viário e respectiva terraplanagem;
- III. Implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público existente junto ao terreno a parcelar;
- IV. Implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada;
- V. Implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia existente junto ao terreno a parcelar;
- VI. Pavimentação do leito das vias com, no mínimo, calçamento de pedras ou similar;
- VII. Arborização de calçadas, com espécies adequadas às áreas urbanas.

§ 1º - As obrigações do loteador, enumeradas nos incisos anteriores, deverão ser por ele cumpridas, às próprias custas, sem ônus para o Município.

§ 2º - Nos casos em que não for possível a conexão com a rede pública de coleta de esgotos será aceita a instalação de fossas sépticas individuais para lotes com área mínima de 500,00m<sup>2</sup>.

- I. Em parcelamentos com lotes de área inferior a 500,00m<sup>2</sup> deverão ser implantadas soluções coletivas de coleta e tratamento de esgotos previamente ao seu lançamento no curso d'água.
  - a) A solução coletiva de coleta e tratamento de esgotos deverá ser proposta por profissional habilitado, acompanhada de anotação de responsabilidade técnica – ART e aprovada pelo Executivo.

**Art. 54** - Cabe ao Município ou a seus concessionários ou permissionários:



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

- I. Disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infra-estrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento;
- II. A implantação dos elementos de infra-estrutura complementar não-exigidos do empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos;
- III. A operação e a manutenção:
  - a) da infra-estrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos;
  - b) das áreas destinadas a uso público nos loteamentos.

§ 1º - A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários, a cargo do Município, devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

§ 2º - A operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público passam à responsabilidade do Município a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras.

**Art. 55** - Será exigida garantia do empreendedor para a execução das obras de infra-estrutura, podendo este optar entre qualquer uma das seguintes modalidades:

- I. Lotes caucionados;
- II. Seguro garantia;
- III. Glebas em outras áreas, desde que possam ser objeto de urbanização nos termos desta Lei;
- IV. Lotes em outros empreendimentos;
- V. Fiança bancária.

§ 1º - A garantia oferecida deverá ser igual ou superior ao valor orçado no cronograma físico-financeiro de execução da infra-estrutura.

§ 2º - A forma de cálculo das obras de infra-estrutura será fixada pelo Município.

**Art. 56** - A assinatura de instrumento de garantia de execução da infra-estrutura pelo loteador é requisito prévio indispensável para a expedição da licença urbanística, salvo na hipótese prevista no inciso I do artigo anterior, quando o compromisso será firmado após o registro do loteamento.

**Art. 57** - A liberação da garantia ao empreendedor somente ocorrerá depois que as obras de infra-estrutura forem devidamente vistoriadas pelos órgãos municipais competentes e aceitas pelo Município.

§ 1º - Fica assegurada a liberação proporcional das garantias oferecidas pelo empreendedor, de acordo com a evolução e execução parcial das obras, desde que devidamente vistoriadas pelos órgãos municipais competentes e aceitas pelo Município.

§ 2º - Findo o prazo fixado no cronograma físico-financeiro, o Município providenciará a realização das obras não executadas ou não concluídas, promovendo o levantamento das importâncias despendidas e atualizadas monetariamente para a execução das garantias oferecidas.



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

### Seção VI - Da Aprovação dos Projetos de Loteamento

**Art. 58** - Os projetos de loteamento serão submetidos à avaliação e acompanhamento pelos órgãos competentes, que poderão exigir estudos e medidas necessárias para adequação da proposta à legislação e encaminhar a outras instâncias de análises que julgarem procedentes.

Parágrafo único - O loteamento em área de expansão urbana, além de submetido à avaliação dos órgãos municipais, deverá ter anuência do Legislativo e do Conselho da Cidade.

**Art. 59** - A elaboração do projeto de loteamento deve ser precedida da fixação de diretrizes pelo Município, em atendimento a requerimento do interessado, acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos e informações:

- I. Informação básica para parcelamento, fornecida pelo Executivo;
- II. Planta da gleba que se pretende lotear, contendo:
  - a) Suas divisas geometricamente definidas de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;
  - b) Localização dos cursos d'água;
  - c) Localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;
  - d) Localização das áreas arborizadas e das construções existentes;
  - e) Levantamento planialtimétrico da gleba, com curvas de nível de metro em metro e delimitação das áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) e superior a esta última;
  - f) Indicação do sistema viário do entorno;
  - g) Localização das áreas de risco geológico;
- III. Tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

**Art. 60** - Aprovado o loteamento ou a sua modificação, deverá ser expedido Alvará de Urbanização, com prazo de validade, conforme o previsto na Lei nº 6.766/79, a ser fixado levando-se em conta a extensão do cronograma das obras de urbanização.

Parágrafo único - O prazo previsto no caput inicia-se na data do registro do projeto de parcelamento no cartório de registro de imóveis.

### Seção VII - Do Desmembramento

**Art. 61** - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao Município, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I. A indicação das vias existentes e dos loteamentos do entorno;
- II. A indicação do tipo de uso predominante no local;
- III. A indicação da divisão de lotes pretendida na área.



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

**Art. 62** - Os desmembramentos deverão atender, além do contido na legislação federal, no mínimo os seguintes requisitos:

- I. Os lotes obedecerão às dimensões mínimas definidas nesta Lei;
- II. O Município indicará nas plantas, por ocasião da solicitação de diretrizes, as ruas ou estradas existentes ou projetadas a serem respeitadas;
- III. Em qualquer gleba objeto de parcelamento, todas as parcelas deverão ter acesso por vias públicas oficiais, conectadas à rede viária.

### Seção VIII - Do Remembramento

**Art. 63** - Para a aprovação de projeto de remembramento o interessado apresentará requerimento ao Município, acompanhado de certidão atualizada da matrícula dos lotes, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta dos imóveis a serem remembrados contendo:

- I. A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II. A indicação dos lotes a serem remembrados.

## CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO E DOS USOS DO SOLO

### Seção I - Disposições Preliminares

**Art. 64** - A disciplina da ocupação e do uso do solo, observadas as disposições do Plano Diretor Participativo, é definida nas áreas urbanas e de expansão urbana por esta Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

**Art. 65** – Deverão ser adotadas, para efeito desta Lei, as seguintes tipologias de uso do solo:

- I. Residencial;
- II. Comercial e de serviços;
- III. Industrial;
- IV. Misto.

§ 1º - Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar.

§ 2º - Considera-se uso comercial e de serviços aquele destinado ao exercício das seguintes atividades:

- I. Comercial;
- II. De prestação de serviços;
- III. Institucional;

§ 3º - Considera-se uso industrial aquele destinado à implantação de atividades industriais.

§ 3º - Considera-se uso misto aquele em que é admitido, além do uso residencial, o uso comercial e de serviços.



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

**Art. 66** - A relação de todas as atividades, agrupadas conforme o tipo de uso, está descrita no Anexo II.

**Art. 67** - Os usos do grupo III estão sujeitos à exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e anuência do Conselho da Cidade.

### Seção II – Da Ocupação e do Uso Desconforme

**Art. 68** – Os imóveis e edificações em desconformidade com os parâmetros estabelecidos nessa lei poderão manter o seu nível atual de desconformidade, não podendo ampliar área ou ser substituída por atividade com nível superior de desconformidade.

**Art. 69** - Podem permanecer, nos termos deste artigo, os usos regularmente instalados em data anterior à vigência dessa Lei e que não se enquadrarem nos termos dela.

§ 1º - Nas situações em desacordo com as normas em vigor o empreendedor, quando da alteração ou substituição do uso ou da atividade existente, fica obrigado a cumprir as novas disposições relativas ao seu funcionamento, mesmo que impliquem em execução de obras.

§ 2º - A permanência das atividades permitidas neste artigo fica sujeita às normas ambientais, de obras, de posturas e sanitárias.

### CAPÍTULO V DAS ZONAS URBANAS

**Art. 70** – As zonas urbanas utilizam os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I. Coeficiente de aproveitamento;
- II. Taxa de ocupação;
- III. Taxa de permeabilidade;
- IV. Afastamento frontal;
- V. Afastamento de fundos;
- VI. Afastamentos laterais;
- VII. Altura máxima da edificação;
- VIII. Altura máxima na divisa.

**Art. 71** - Para os efeitos de aplicação dos parâmetros urbanísticos de ocupação e uso do solo definidos nesta Lei e em atendimento às necessidades básicas de estruturação do espaço urbano e do território municipal gerando equilíbrio entre o assentamento humano e o meio ambiente, a zona urbana é diferenciada segundo potenciais de adensamento e as demandas da preservação ambiental, da sustentabilidade, da proteção cultural, geológica e paisagística.

**Art. 72** - As zonas urbanas de que trata esta lei estão delimitadas no Anexo II da Lei do Plano Diretor Participativo, cuja presente Lei é instrumento complementar.

**Art. 73** – Para efeito de cálculo dos parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei serão considerados todos os elementos da edificação, tais como, paredes, escadas, circulações, garagens, varandas cobertas, dentre outros.



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

### Seção I - Zonas de Uso Predominantemente Residencial 1, ZPR-1

**Art. 74** – As Zonas de Uso Predominantemente Residencial 1 são áreas a serem ocupadas com baixa densidade e alta taxa de permeabilidade, onde serão permitidos os usos residencial unifamiliar e multifamiliar e o uso comercial e de serviços do grupo I.

Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos

<p>Coeficiente de aproveitamento máximo – 1,0          Taxa de ocupação máxima - 60%          Taxa de Permeabilidade mínima – 30%          Afastamento frontal mínimo – 3,00m          Afastamento de fundo mínimo – 3,00m, para o caso de paredes com abertura de vãos          Afastamento lateral mínimo – 1,50m, para o caso de paredes com abertura de vãos          Altura máxima das edificações – 9,00m, contados a partir do ponto médio do alinhamento frontal do terreno, incluídos todos os elementos da edificação          Altura máxima na divisa – 5,0m, em qualquer ponto do terreno situado na divisa, para o caso de paredes sem abertura de vãos</p>
--

### Seção II - Zonas de Uso Predominantemente Residencial 2, ZPR-2

**Art. 75** - As Zonas de Uso Predominantemente Residencial 2 são áreas a serem ocupadas com média densidade, nas quais serão permitidos o uso residencial unifamiliar e multifamiliar, o uso misto e o uso comercial e de serviços dos grupos I e II.

Quadro 2 - Parâmetros Urbanísticos

<p>Coeficiente de aproveitamento máximo – 1,5          Taxa de ocupação máxima - 60%          Taxa de Permeabilidade mínima – 25%          Afastamento frontal mínimo – 3,0m          Afastamento de fundo mínimo – 3,0m, para o caso de paredes com abertura de vãos          Afastamento lateral mínimo – 1,50m, para o caso de paredes com abertura de vãos          Altura máxima das edificações – 15,00m, contados a partir do ponto médio do alinhamento frontal do terreno, incluídos todos os elementos da edificação          Altura máxima na divisa – 5,0m, em qualquer ponto do terreno situado na divisa, para o caso de paredes sem abertura de vãos</p>
---

§ 1º - Zona receptora do instrumento Transferência do Direito de Construir – TDC em até 20% a mais do coeficiente de aproveitamento máximo usualmente aplicado.

§ 2º - O uso comercial e de serviços do grupo II não será permitido ao longo das vias locais, de pedestres, ciclovias ou mistas.

### Seção III - Zona de Projetos Especiais, ZPE



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

**Art. 76** - As Zonas de Projetos Especiais, ZPE's, são áreas ocupadas situadas às margens dos rios: Camapuã / Brumado, Paraopeba e também aquelas lindeiras à ferrovia que necessitam de requalificação.

**Art. 77** - São objetivos das ZPE's:

- I. Criação unidades de conservação ambiental;
- II. Criação de parques públicos e espaços de convivência ao longo da hidrografia;
- III. Restrição ao adensamento;
- IV. Remoção de atividades em locais inadequados e seu conseqüente reassentamento;
- V. Elaboração de projetos técnicos para compatibilização da hidrografia com as ocupações existentes;
- VI. Melhorar as condições de transposição de cursos d'água;
- VII. Promover intervenções de interesse social, vinculadas à requalificação dos espaços públicos, equipamentos e habitações.

**Art. 78** - As Zonas de Projetos Especiais, ZPE's, são áreas a serem ocupadas com baixa densidade e alta taxa de permeabilidade, onde será permitido o uso residencial e o uso comercial e de serviços do grupo I.

### Quadro 3 - Parâmetros Urbanísticos

<p>Coeficiente de aproveitamento máximo – 0,8          Taxa de ocupação máxima – 50%          Taxa de Permeabilidade mínima – 50%          Afastamento frontal mínimo – zero          Afastamento de fundo mínimo – 3,00m          Afastamento lateral mínimo – 1,50m, para o caso de paredes com abertura de vãos          Altura máxima das edificações – 11,00m, contados a partir do ponto médio do alinhamento frontal do terreno, incluídos todos os elementos da edificação          Altura máxima na divisa – 5,0m, em qualquer ponto do terreno situado na divisa, para o caso de paredes sem abertura de vãos          Garantir a presença da calha quando a inclinação do telhado estiver voltada para o passeio</p>
---

§ 1º - Nessa zona poderá, se for o caso, ser utilizado, dentre outros, o instrumento Operação Urbana Consorciada.

§ 2º - Os imóveis dessa zona originam o instrumento Transferência do Direito de Construir – TDC.

### Seção IV -Zona de Uso Misto, ZM

**Art. 79** - Zonas de Uso Misto são áreas destinadas a garantir a diversidade das atividades urbanas, onde serão incentivadas a presença simultânea do uso residencial e do uso comercial e de serviços dos grupos I e II.

### Quadro 4 - Parâmetros Urbanísticos

<p>Coeficiente de aproveitamento máximo – 1,5          Taxa de ocupação máxima - 60%          Taxa de Permeabilidade mínima – 20%</p>
---



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

Afastamento frontal mínimo – 3,0m  
 Afastamento de fundo mínimo – 2,0m, para o caso de paredes com abertura de vãos  
 Afastamento lateral mínimo – 1,50m, para o caso de paredes com abertura de vãos  
 Altura máxima das edificações – 15,0m, contados a partir do ponto médio do alinhamento frontal do terreno, incluídos todos os elementos da edificação  
 Altura máxima na divisa – 7,0m, em qualquer ponto do terreno situado na divisa, para o caso de paredes sem abertura de vãos

§ 1º - Zona receptora do instrumento Transferência do Direito de Construir – TDC em até 20% a mais do coeficiente de aproveitamento máximo usualmente aplicado.

§ 2º - O uso comercial e de serviços do grupo II não será permitido ao longo das vias locais, de pedestres, ciclovias ou mistas.

### Seção V - Zona de Grandes Equipamentos, ZE

**Art. 80** – As Zonas de Grandes Equipamentos, ZE's, são áreas destinadas à instalação de equipamentos de uso público ou de uso privado de interesse municipal. Os parâmetros de ocupação e uso do solo para as ZE's serão definidos caso a caso, conforme a atividade a ser exercida.

§ 1º - O Executivo poderá, mediante decreto e comprovado interesse público, criar novas ZE's.

- I. A área mínima para a criação de novas ZE's será de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- II. Após a promulgação do decreto de criação de uma nova ZE o prazo para início das obras será de 04 (quatro) anos renováveis;
- III. Caso as obras não sejam iniciadas no prazo estipulado a área voltará ao seu zoneamento anterior.

§ 2º - As áreas desse zoneamento poderão utilizar dentre outros, os instrumentos Operação Urbana Consorciada e Transferência do Direito de Construir.

§ 3º - Os projetos de equipamentos a serem instalados em ZE's decretadas pelo Executivo na forma prevista pelo parágrafo 1º deste artigo deverão ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

### Seção VI - Zona de Preservação Ambiental, ZPAM

**Art. 81** - As Zonas de Preservação Ambiental, ZPAM's, compreendem áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do perímetro urbano, consideradas de preservação permanente pela Lei Federal 4.771 de 15/09/65 - Código Florestal, pela Lei Estadual 14.309 de 19/06/02 e demais leis ambientais em vigor, notadamente as faixas marginais dos cursos d'água, bem como praças e áreas verdes de uso público, implantadas, em processo de implantação ou com áreas já reservadas para essa utilização, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água que atravessam a área urbana, demais faixas de servidão existentes, as áreas com declividade acima de 47% e ainda as faixas de domínio de rodovias e ferrovias. Ficam também definidas como ZPAM áreas marginais à hidrografia que ultrapassam os limites da faixa definida como APP – Área de Preservação Permanente, pela legislação ambiental vigente, e que deverão integrar proposta de ambientação paisagística e recuperação das margens do rio, visando a





## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

implantação de parque linear com equipamentos de uso público, para o convívio e lazer da população, cujo projeto deverá ser objeto de discussão em audiências públicas e deliberações por parte do CODEMA, CONSELHO DA CIDADE e demais órgãos ambientais competentes. Essas áreas não poderão ser loteadas e nem receber edificações, ficando os assentamentos já existentes classificados como não conformes.

### Quadro 5 - Parâmetros Urbanísticos

Taxa de ocupação máxima - 10%
Coefficiente de aproveitamento máximo – 0,5
Taxa de Permeabilidade mínima – 80%

§ 1º - As áreas desse zoneamento poderão utilizar entre outros, os instrumentos: Operação Urbana Consorciada e Transferência do Direito de Construir.

§ 2º - Os terrenos dessa zona originam o instrumento Transferência do Direito de Construir – TDC.

### Seção VII - Zona de Proteção, ZP

**Art. 82** - As Zonas de Proteção correspondem às regiões sujeitas a critérios urbanísticos especiais que determinam a ocupação com baixa densidade e maior taxa de permeabilização, tendo em vista o interesse público na proteção ambiental e na preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico.

### Quadro 6 - Parâmetros Urbanísticos

Coefficiente de aproveitamento – 0,8
Taxa de ocupação máxima - 40%
Taxa de Permeabilidade mínima – 50%
Afastamento frontal mínimo - 4,0m
Afastamento de fundo mínimo - 4,0m, para o caso de paredes com abertura de vãos
Afastamento lateral mínimo – 2,0m, para o caso de paredes com abertura de vãos
Altura máxima das edificações – 09m, contados a partir do ponto médio do alinhamento frontal do terreno, incluídos todos os elementos da edificação
Altura máxima na divisa – 5,0m, em qualquer ponto do terreno situado na divisa, para o caso de paredes sem abertura de vãos

§ 1º - As áreas desse zoneamento poderão utilizar a Operação Urbana Consorciada no intuito de consolidar áreas de uso público, tais como Parques e Praças.

§ 2º - Os terrenos dessa zona originam o instrumento Transferência do Direito de Construir – TDC.

### Seção VIII - Zonas de Atividades Comerciais e Industriais, ZCI

**Art. 83** – Fica criada a Zona de Atividades Comerciais e Industriais - ZCI, com o objetivo de parametrizar atividades comerciais, industriais e de serviços de médio e grande porte, classificadas nos grupos II e III do anexo II desta Lei e que vierem a se instalar na Macrozona do Entorno imediato do Distrito Industrial, Macrozona de Expansão Urbana da porção Centro-leste do Município e Macrozona sob Influência da



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

Estrada que liga a Sede de Jeceaba ao distrito de Caetano Lopes. Não serão permitidos nesta macrozona lotes com área inferior a 500,00 m<sup>2</sup>

### Quadro 8 – Parâmetros Urbanísticos

<p>Coeficiente de aproveitamento máximo – 1,8          Taxa de ocupação máxima - 60%          Taxa de Permeabilidade mínima – 20%          Afastamento frontal mínimo - 4,0m          Afastamento lateral mínimo – 1,5m para edificações de até 2 pavimentos; 2,0 m para edificações com mais de 2 pavimentos; em paredes com abertura de vãos.          Afastamento de fundo mínimo - 4,0m, para o caso de paredes com abertura de vãos          Altura máxima na divisa – 9,0m, em qualquer ponto do terreno situado na divisa, para o caso de paredes sem abertura de vãos</p>
---

§ 1º - Zona receptora do instrumento Transferência do Direito de Construir – TDC em até 20% a mais do coeficiente de aproveitamento máximo usualmente aplicado.

§ 2º - Para a implantação de atividades do grupo III será exigida, no mínimo, a execução e a apreciação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, pelo Conselho da Cidade e pelo CODEMA.

### Seção IX - Zonas de Uso Predominantemente Industrial, ZPI

**Art. 84** – Fica criada a Zona de Uso Predominantemente Industrial, ZPI, que tem o objetivo de parametrizar atividades industriais e de apoio à indústria, classificadas nos grupos II e III do anexo II desta Lei, que vierem a se instalar na Macrozona do Distrito Industrial da CODEMIG – Planta Industrial da VSB.

### Quadro 09 – Parâmetros Urbanísticos

<p>Coeficiente de aproveitamento máximo – 1,8          Taxa de ocupação máxima - 60%          Taxa de Permeabilidade mínima – 30%          Afastamento frontal mínimo - 4,0m          Afastamento lateral mínimo – 1,5 m para edificações de até 2 pavimentos; 2,0 m para edificações com mais de 2 pavimentos; em paredes com abertura de vãos.          Afastamento de fundo mínimo - 4,0 m, para o caso de paredes com abertura de vãos          Altura máxima na divisa – 9,0 m, em qualquer ponto do terreno situado na divisa, para o caso de paredes sem abertura de vãos</p>
--

### Seção X - Zona de Especial Interesse Social, ZEIS

**Art. 85** – Fica criada a Zona de Especial Interesse Social, ZEIS, com o objetivo de possibilitar a regularização fundiária e a requalificação urbana e ambiental de áreas de ocupação irregular, em áreas de propriedade pública e/ou privada e ainda ocupações em áreas de risco ou em áreas de preservação permanente. As ZEIS deverão ser objeto de cadastramento detalhado, elaboração de projetos de urbanização e reassentamento de moradias, quando for o caso. Os parâmetros de ocupação e uso do solo para as ZEIS serão definidos caso a caso.



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

Parágrafo único - Essa área é prioritária para a implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social, infra-estrutura, equipamentos comunitários e outros.

### Seção XI – Zona de Uso Predominantemente Residencial Social, ZPRS

**Art. 86** – Fica criada a Zona de Uso Predominantemente Residencial Social, ZPRS, destinada à implantação de loteamentos de baixa renda e renda média baixa, média densidade de ocupação, nas quais será permitido o uso residencial unifamiliar, multifamiliar e o uso comercial e de serviços do grupo I.

#### Quadro 10 – Parâmetros Urbanísticos

<p>Coeficiente de aproveitamento máximo – 1,5          Taxa de ocupação máxima – 60%          Taxa de Permeabilidade mínima – 20%          Afastamento frontal mínimo - 3,0m          Afastamento de fundo mínimo - 2,0m, para o caso de paredes com abertura de vãos          Afastamento lateral mínimo – 1,5m, para o caso de paredes com abertura de vãos          Altura máxima da edificação – 15 metros, contados a partir do ponto médio do alinhamento frontal do terreno, incluídos todos os elementos da edificação          Altura máxima na divisa – 5,0m, em qualquer ponto do terreno situado na divisa, para o caso de paredes sem abertura de vãos</p>
---

### Seção XII - Zonas de Expansão Urbana, ZEU

**Art. 87** - As zonas de expansão urbana ordenam o tecido urbano, definindo as suas áreas de expansão.

Parágrafo único - Os parâmetros urbanísticos de novos parcelamentos situados em zonas de expansão urbana serão definidos conforme o estabelecido no artigo 43 desta Lei, tendo como referência o zoneamento de suas áreas vizinhas.

## CAPÍTULO VI DOS USOS GERADORES DE IMPACTO

**Art. 88** - Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:

- I. Incômodo;
- II. Tráfego;
- III. Impacto à vizinhança;
- IV. Impacto ambiental.

**Art. 89** - Os empreendimentos geradores de impacto são aqueles causadores das seguintes repercussões:

- I. Geração de risco de segurança;
- II. Geração de efluentes poluidores nos estados sólido, líquido ou gasoso, inclusive odores, radiações ionizantes ou não ionizantes;
- III. Geração de ruídos e vibrações;
- IV. Geração de resíduos sólidos.



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

**Art. 90** - Os empreendimentos geradores de tráfego são aqueles causadores das seguintes repercussões:

- I. Atração de alto número de veículos leves;
- II. Atração de alto número de veículos pesados;
- III. Atração de alto número de pessoas.

**Art. 91** - Os empreendimentos geradores de impacto ambiental e de vizinhança são aqueles definidos nessa lei e na legislação ambiental em vigor.

**Art. 92** - As atividades geradoras de impacto de vizinhança, além de objeto de avaliação por estudos, ficam sujeitas ao exame prévio dos órgãos competentes e à anuência pelo Conselho da Cidade.

### CAPÍTULO VII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

#### Seção I – Das Disposições Gerais

**Art. 93** - A infração ao disposto nesta Lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa, nos termos deste Capítulo.

**Art. 94** - O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste Capítulo.

**Art. 95** - Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º - Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

- I. O cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;
- II. A persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§ 2º - O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

**Art. 96** - A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não obsta a iniciativa do Executivo em promover a ação judicial necessária para a regularização da situação.

#### Seção II – Das Penalidades por Infrações a Normas de Parcelamento

**Art. 97** - A realização de parcelamento sem aprovação do Executivo enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

§ 1º - Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. Pagamento de multa, no valor correspondente a R\$ 255,00 (duzentos e cinquenta e cinco reais) por 100 (cem) metros quadrados, ou fração, da gleba objeto do parcelamento irregular, considerando-se para esta finalidade a área cadastrada para efeitos de lançamento do Imposto Territorial do terreno em questão;
- II. Embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;
- III. Multa diária no valor equivalente a R\$ 410,00 (Quatrocentos e dez reais), em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º - Caso as obras de implantação do parcelamento estejam sendo executadas sem que tenha sido expedido, pela municipalidade, documento de permissão legal, ou em desacordo com os projetos aprovados, o notificado fica sujeito a:

- I. Pagamento de multa, no valor equivalente a R\$ 205,00 (duzentos e cinco reais) proporcional a cada 100 (cem) metros quadrados, ou fração, de área aprovada no projeto de parcelamento correspondente;
- II. Embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso no local das obras;
- III. Multa diária no valor de R\$ 355,00 (trezentos e cinquenta e cinco reais) em caso de descumprimento do embargo.

**Art. 98** - A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que este inicie o processo junto ao órgão competente nos 05 (cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo único - Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. Pagamento de multa, no valor equivalente a R\$ 205,00 (duzentos e cinco reais) proporcional a cada 100 (cem) metros quadrados, ou fração, do parcelamento irregular;
- II. Embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a equivalente a R\$ 305,00 (trezentos e cinco reais)

**Art. 99** - A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado no documento legal, fica o proprietário do parcelamento sujeito ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 7.105,00. (sete mil cento e cinco reais) por mês, ou fração, de atraso.

### **Seção IV - Das Penalidades por Infrações a Normas de Localização de Usos e de Funcionamento de Atividades**

**Art. 100** - O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos dessa Lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 10 (dez) dias.

§ 1º - O descumprimento da obrigação referida no caput implica:



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

### I. Pagamento de multa diária no valor equivalente a:

- a) R\$355,00 (trezentos e cinquenta e cinco reais), no caso de uso do Grupo I;
- b) R\$765,00 (setecentos e sessenta e cinco reais), no caso de uso do Grupo II;
- c) R\$1.270,00 (mil duzentos e setenta reais), no caso de uso do Grupo III;
- d) R\$4.060 (quatro mil e sessenta reais), no caso de empreendimento de impacto.

### II. Interdição do estabelecimento ou da atividade, após 5 (cinco) dias de incidência da multa.

§ 2º - O valor da multa diária referida no parágrafo anterior é acrescido do valor básico:

- I. A cada 30 (trinta) dias de incidência daquela, caso não tenha havido interdição;
- II. A cada 5 (cinco) dias, por descumprimento da interdição.

### Seção V - Da Penalidade Aplicável às Demais Infrações

**Art. 101** - Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados nas seções anteriores, o infrator deve ser punido com multa no valor equivalente a R\$ 510,00 (quinhentos e dez reais).

### CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 102** - A presente Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo complementa o Plano Diretor Participativo do município.

Parágrafo Único - Essa Lei deverá ser revisada na mesma ocasião que o Plano Diretor Participativo

**Art. 103** - Fica o Conselho da Cidade estabelecido como instância deliberativa dos casos omissos ou de interpretação quanto à aplicação.

**Art. 104** - Revogam-se as disposições em contrário.

**Art. 105** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões da Câmara, em 09 de setembro de 2.009.

Gilberto Ribeiro  
Presidente da Câmara



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

### ANEXO I - GLOSSÁRIO

**ACESSIBILIDADE** - Possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para a utilização com segurança e autonomia de edificações, espaços, mobiliários e similares.

**ADENSAMENTO** - O mesmo que tornar denso; incentivar a ocupação de pessoas ou negócios; intensificação de uso do solo.

**AFASTAMENTO (frontal, lateral e fundos)** - É a menor distância entre a edificação e o alinhamento citado, medidas a partir deste.

**ALINHAMENTO** - Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

**ALTURA MÁXIMA NA DIVISA** - Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação situada na divisa até a cota de nível de referência estabelecida de acordo com a topografia do terreno.

**ATIVIDADE** - Uso que será destinado a um edifício ou a um espaço físico; pode ser para moradia, comércio, serviços, dentre outros.

**AUDIÊNCIA PÚBLICA** - Instância de discussão onde a Administração Pública informa e esclarece dúvidas sobre planos e projetos de interesse dos cidadãos, que por sua vez são convidados a exercer o direito à informação e à manifestação.

**BARREIRA ARQUITETÔNICA, URBANÍSTICA OU AMBIENTAL** - Qualquer elemento natural, instalado ou edificado que impeça a aproximação, transposição ou circulação no espaço.

**CENTRALIDADE** - Espaço de concentração de atividades e movimento, caracterizado pela densidade, acessibilidade, diversidade, disponibilidade de infra-estrutura e serviços.

**CIRCULAÇÃO (urbana ou viária)** – Conjunto de deslocamentos de pessoas e veículos no sistema viário.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO** - Coeficiente que, multiplicado pela área do lote, determina a área total edificada admitida no terreno.

**COTA ALTIMÉTRICA** – Ponto referenciado de medição de altura.

**DIRETRIZES** - Conjunto de instruções ou indicações para se tratar e implementar determinada política pública, incluindo objetivos, metas, princípios, programas, normas, prazos, dentre outros.

**EMPREENHIMENTO** - Toda atividade desenvolvida por pessoa física ou jurídica que ofereça bens, serviços, ou ambos.

**ENTORNO** - Ambiente, vizinhança.

**ESPAÇOS PÚBLICOS** - Todos os espaços de uso coletivo de propriedade do Poder Público, arborizados ou não, que tenham valor social para os cidadãos como locais destinados prioritariamente a atividades de lazer, contemplação, encontro e convívio, ou que apresentem potencial para abrigar essas atividades.

**ESTRUTURA URBANA** - A Estrutura Urbana é a forma que toma a cidade, no momento presente, a partir da inter-relação das diversas condições e fatores que constituem o espaço urbano e seus rebatimentos nos espaços não urbanizados. Por ser específica de cada processo urbano, a Estrutura identificada é única e foi tomada como referencial para identificação dos territórios municipais e das intervenções necessárias.



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

**ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL** - Estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos diretos e indiretos, positivos e negativos, de um empreendimento ou atividade.

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** - Estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

**GLEBA** - Área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos.

**HABITABILIDADE** – Condição da habitação que assegure infra-estrutura básica (água, luz, telefonia e esgotos) e cujos moradores tenham acesso aos serviços essenciais (educação, saúde, lazer, dentre outros).

**HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR** - Implantação de mais de uma unidade habitacional por terreno;

**HABITAÇÃO UNIFAMILIAR** - Implantação de uma unidade habitacional por terreno;

**IMPACTO** - Alteração da condição ambiental de determinada área em relação à situação anterior da incidência de determinado evento.

**INCÔMODO** - Termo usado para identificar uma atividade que está em desacordo com o entorno (ambiente, vizinhança).

**INFRA-ESTRUTURA URBANA** - Constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, pavimentadas ou não.

**LOGRADOURO PÚBLICO** – Toda a superfície destinada ao uso público por pedestres e/ou veículos, compreendendo vias, praças, parques ou jardins, oficialmente reconhecido e denominado.

**LOTE** - Terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos para a zona em que se situe.

**LOTEAMENTO** - É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**LOTEAMENTO CLANDESTINO** – Aquele implantado sem o conhecimento do poder público;

**LOTEAMENTO IRREGULAR** – Aquele que foi aprovado e não cumpriu uma ou mais das determinações estabelecidas na legislação na qual se pautou o processo de aprovação;

**MACROZONAS** - Unidades definidas a partir da apreensão do espaço, onde a forma, a articulação, os usos e suas características locais configuram a base para a atividade de Planejamento Municipal.

**MALHA VIÁRIA** - Conjunto de vias do Município, classificadas e hierarquizadas de acordo com os padrões estabelecidos em lei.

**MITIGAR** – Suavizar, aliviar.

**MOBILIÁRIO URBANO** - Todos os objetos, elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados mediante autorização do poder público em espaços públicos e privados. São exemplos de mobiliário urbano: telefones públicos, abrigos de ônibus, bancos de praças, lixeiras, postes de iluminação pública, dentre outros.





## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

**MOBILIDADE URBANA** – Resultado da interação dos deslocamentos de pessoas e bens com a cidade, consideradas as dimensões do espaço urbano e a complexidade das atividades nele desenvolvidas.

**PAISAGEM URBANA** - Conjunto dos elementos, edificados ou naturais, resultantes das sucessivas transformações ao longo do tempo, que definem o caráter visual de um local dentro de uma cidade.

**PARCELAMENTO** - Subdivisão ou junção de terrenos mediante loteamento, desmembramento ou remembramento.

**PASSEIO** - Parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.

**PÓLO GERADOR DE TRÁFEGO** – Uso ou atividade que para seu funcionamento movimentem pessoas, cargas e veículos, gerando interferências no tráfego do entorno impondo necessidades de área para estacionamento, embarque e desembarque de passageiros, carga e descarga de mercadorias.

**PREEMPÇÃO** – Direito de preferência na compra ou aquisição.

**REMEMBRAMENTO** - Trata-se da junção de lotes urbanos existentes, configurando um novo lote urbano.

**SUBSOLO** – Nível abaixo do pavimento térreo.

**TAXA DE OCUPAÇÃO** - Relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

**TAXA DE PERMEABILIDADE** - Área descoberta e permeável do terreno, dotada de vegetação, calculada em relação a sua área total. Contribui para o equilíbrio climático, propicia alívio para o sistema público de drenagem urbana e permite a recarga de aquíferos.

**USO COLETIVO** - Uso geral, passível de ser usado por todos;

**USO DO SOLO** - Aproveitamento de uma área que implique em uso de terreno;

**USO MISTO:** Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

**USO NÃO RESIDENCIAL** - O exercício por atividades de comércio, serviços e indústrias.

**USO RESIDENCIAL** - O exercício em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais ou verticais, destinadas à habitação permanente.

**VIA** - Superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central;

**ZONAS URBANAS** - São subdivisões das macrozonas em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de ocupação e uso do solo, definindo as áreas de interesse de uso onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

### ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

#### SERVIÇOS

<b>Grupo I – até 150m<sup>2</sup></b>	<b>Grupo II – até 300m<sup>2</sup></b>	<b>Grupo III – acima de 300m<sup>2</sup></b>
	Todas as atividades do grupo I que ultrapassarem a área de 150m <sup>2</sup>	Todas as atividades do grupo I e II que ultrapassarem a área de 300m <sup>2</sup> .
Administração de Condomínio		
	Academias de ginásticas e esportivas	
Administração de Imóveis (compra, venda e corretagem de imóveis)		
Agencia de emprego, treinamento de pessoal e seleção		
Auto-escolas		
Aulas de Reforço, de Línguas, Preparação para concurso, Treinamento de empresas		
		Autopista para diversão
Agência de turismo		
Assistência técnico-rural		
Agências de publicidade e propaganda		
Balanceamento, Alinhamento de Rodas e Troca de óleo.		
Bar, lanchonete, restaurante		
Barbeiros		
Borracharias		
	Boates e danceterias	
	Buffets, casa de recepção e salão de festas	
Caixas eletrônicos e postos de atendimento bancário	Estabelecimento bancário	



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

	Capotaria	
Casa de câmbio		
Casas lotéricas		
Centros de estética		
	Cinema, teatro e auditório	
Chaveiros		
		Circos e parques de diversão
Confecção de carimbos		
Confecção e reparação de artigos de vestuário sob medida		
Consultórios médicos		
Cursos de aula particular		
Cursos diversos	Escola de dança, música, esporte e natação	
Dedetização		
		Drive-in
	Emissora de rádio e difusão, televisão e vídeo comunicação	
Empreiteira e serviços de construção		
		Escritório com pátio de máquinas, equipamentos e veículos
Escritório de Contabilidade		
Escritório de empresas de segurança		
Escritório de limpeza e conservação de edificações		
Escritório de profissionais autônomos		
Escritórios de representação		
	Estabelecimento bancário	
Estilista		
Estúdios de escultura, desenho e pintura artística		



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

Estúdios de gravação		
Estúdios fotográficos		
		Garagem de empresa de transporte de passageiros
		Garagem de empresa de transporte de cargas
Gravação, lapidação e vitrificação de jóias e pequenos objetos		
		Guarda-móveis
Hotéis, Hospedarias, Pousadas.		
	Instalação, reparação e conservação de acessórios para veículos (inclusive som)	
Jardinagem e paisagismo		
Jornalismo e comunicação		
Laboratório de prótese dentária		
Laboratório fotográfico		
Lanches em trailer		
Lavanderias self-service		
Lan-house (serviços de tele-informática)		
	Lavajato	
Locação de artigos de vestuário		
Locação de artigos para festa		
Locação de filmes, discos, livros e fitas de vídeo-game		
Locação de veículos automotores		
Locação e arrendamento de bicicletas		
		Locação e guarda de equipamentos para construção civil.
Locação, reparação e conservação de máquinas, aparelhos e equipamentos de	Reparação e conservação de máquinas, aparelhos e equipamentos de médio porte.	Locação, reparação e conservação de máquinas, aparelhos e equipamentos de



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

pequeno porte.		grande porte
Locação, Reparação e Conservação de Baterias e Acumuladores.		
Montagem e molduras de quadros.		
		Montagem industrial
	Motel	
Pensões e Albergues (com até 30 leitos)	Pensões e Albergues (acima de 30 leitos)	
Posto de coleta de lavanderia	Lavanderia (local onde executa o serviço)	
Posto de coleta de materiais biológicos	Laboratórios de análises químicas e/ou clínicas	
Prestação de serviço de entrega a domicilio		
Prestação de serviços por telefone		
Produção de húmus		
Provedor de internet		
Recargas de extintores		
	Reparação de veículos e motocicletas	
Recondicionamento de peças e acessórios		
		Recondicionamento de motores de combustão interna
Reparação de Aparelhos eletrônicos		
Reparação de Artigos de couro e similares		
Reparação de Bicicletas		
	Reparação de móveis	
Reparação de Instalações de gás, elétricas e hidráulicas.		



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

Reparação e instalação de antenas		
Reparação e instalação de computadores, periféricos e impressora		
Salões de Beleza		
Sedes Administrativas de empresas		
Serviço de Reparação de moveis		
Serviços de Acupuntura		
Serviços de Auditoria		
Serviços de Comunicação e programação visual		
Serviços de Decoração		
		Serviço de Guindaste e Reboque
Serviços de Informática		
Serviços de Investigador particular		
Serviços de Promoção e organização de eventos		
Serviços de Serigrafia / silkscreen		
Serviços de Tradução e Documentação		
Serviços de Vidraçaria		
Serviços Esotéricos		
Serviços Funerários		
Serviços gráficos, editoriais e de reprodução		
Sorveteria		
		Transporte de mudança e valores com pátio de veículos.
	Transporte em Motocicletas	
	Transporte Escolar	



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

### SERVIÇOS DE USO COLETIVO

<b>Grupo I – até 150m<sup>2</sup></b>	<b>Grupo II – até 300m<sup>2</sup></b>	<b>Grupo III – acima de 300m<sup>2</sup></b>
	Todas as atividades do grupo I que ultrapassarem a área de 150m <sup>2</sup> .	Todas as atividades do grupo I e II que ultrapassarem a área de 300m <sup>2</sup> .
Agencia de correio e telégrafos		
Associação beneficente		
Associações culturais, filosóficas e científicas, Sindicatos e Fundações.		
Associação de bairros e moradores		
	Associações recreativas e desportivas	
		Aterros sanitários
Associações religiosas	Templos	
	Bancos de sangue	
Bibliotecas, centro de documentação e pesquisa		
		Canil
	Capela, velório	
Cartórios		
Casa de repouso		
	Cemitério e crematório	
		Centro de feiras, convenções, exposições e outros eventos
	Centro de formação profissional, supletivos e pré-vestibulares	
Clínicas especializadas sem internação	Clínicas especializadas com internação	
Clínicas veterinárias sem alojamento	Clínicas veterinárias com alojamento	



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

	Conjunto de quadras de esportes	
	Cooperativas	
		Corpo de bombeiro
	Creches	
	Delegacia de policia	
	Empresa de energia elétrica, telecomunicações, água e esgoto, correio e telégrafos	
Entidades de assistência e promoção social		
Entidades de atendimento não asilar		
Estabelecimento de cultura artística		
Escolas de idiomas		
	Escolas superiores	
	Fórums e tribunais	
	Hospitais, maternidades, policlínica e pronto-socorro	
	Hospitais veterinários	
		Instalação militar
Instituto de fisioterapia		
		Jardins Botânicos e Zoológicos
	Jardim de infância e maternal	
	Laboratórios radiológicos	
Mostras artesanais e folclóricas		
	Museus	
		Necrotério
Posto de atendimento de serviços públicos		
Postos de saúde pública		
Postos policiais		





## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

Postos telefônicos		
	Previdência privada e previdência pública	
Sedes e diretórios de partido político		
Sedes de movimento social		
	Sedes de órgãos públicos	
	Serviços de ambulância	
Serviços de enfermagem		
		Terminal de carga
	Terminais rodoviários, ferroviários e aéreos	
		Unidades de reciclagem de resíduos sólidos

### USOS COMERCIAIS

<b>Grupo I – até 150m<sup>2</sup></b>	<b>Grupo II – até 300m<sup>2</sup></b>	<b>Grupo III – acima de 300m<sup>2</sup></b>
	Todas as atividades do grupo I que ultrapassarem a área de 150m <sup>2</sup> .	Todas as atividades do grupo I e II que ultrapassarem a área de 300m <sup>2</sup> .
Açougue		
Antiquário		
Aparelhos e artigos de cine foto		
Aparelhos elétricos e eletrônicos		
	Aparelhos de uso comercial, industrial	
Aparelhos de uso pessoal		
Aquários e peixes ornamentais		
Armarinhos		
Artigos de apicultura		
Artigos de camping e pesca		
Artigos de cama, mesa e banho		



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

Artigos desportivos e recreativos		
Artigos de escritório		
Artigos de gesso		
Artigos de vestuário		
Artigos de madeira e móveis		
Artesanato		
	Artigos gráficos	
Artigos funerários		
Artigos esotéricos		
Artigos, materiais e equipamentos médicos, odontológicos, laboratoriais e hospitalares		
Artigos e produtos veterinários		
Artigos e suprimento de informática		
Artigos para decoração		
Artigos para festas		
Artigos religiosos		
Bazares		
Bicicletas		
Bijouterias		
Bomboniere e confeitaria		
Brinquedos		
	Baterias e acumuladores	
Bebidas		
Colchões		
Cosméticos		
Drogaria e farmácia		
Eletrrodomésticos		
Embalagens		
Essência e especiarias		
Equipamentos de segurança		



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

Ferramentas		
Ferragens		
	Máquinas de pequeno porte sem incômodo ambiental	Máquinas de pequeno porte com incômodo ambiental
	Matérias de acabamento de edificações	
Motocicletas		
Móveis		
	Peças e acessórios de máquinas e motores agrícolas;	
	Peças e acessórios para veículos, inclusive som	
		Equipamentos gráficos
Equipamentos de energia solar		
		Explosivos e fogos de artifício
	Gás liquefeito, naturais e especiais	
		Granjas com abatedouros
	Lojas de departamento	
		Máquinas e equipamentos de grande porte
		Máquinas e equipamentos de uso industrial
		Produtos siderúrgicos
Supermercado	Hipermercado	
	Veículos	
	Piscinas	
	Pneus automotivos	
	Postos de abastecimento	
	Produtos de agropecuária	
	Produtos metalúrgicos	
Vidraçarias		
	Materiais de construção, madeira e sucata	



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

		Veículos, máquinas e equipamentos da construção civil
Fitas e discos		
Floriculturas		
Gelo		
Instrumentos musicais		
Joalherias e relojoarias		
Jornais e revistas		
Laticínios e frios		
Livraria e papelaria		
Lubrificantes		
Mercearias		
Materiais plásticos		
Metais e pedras preciosas		
Molduras		
Objetos de arte e adornos		
Óticas		
Padarias		
Peças e acessórios para bicicleta		
Perfumarias		
Peixaria		
Produtos hortifrutigranjeiros		
Presentes		
Produtos de limpeza		
Produtos naturais		
Quitandas		
Sapatarias		
Tabacarias		
Tecidos		
	Comércio atacadista dos artigos comercializados listados no grupo I.	Comércio atacadista, distribuidores e depósitos.



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

### USOS INDUSTRIAIS

<b>Grupo I – até 150m<sup>2</sup></b>	<b>Grupo II – até 300m<sup>2</sup></b>	<b>Grupo III – acima de 300m<sup>2</sup></b>
Não poluentes	Poluentes e não poluentes sujeitas a controle ambiental	Poluentes e não poluentes sujeitas a controle ambiental

### USOS PERMITIDOS NA ZONA DE PROTEÇÃO

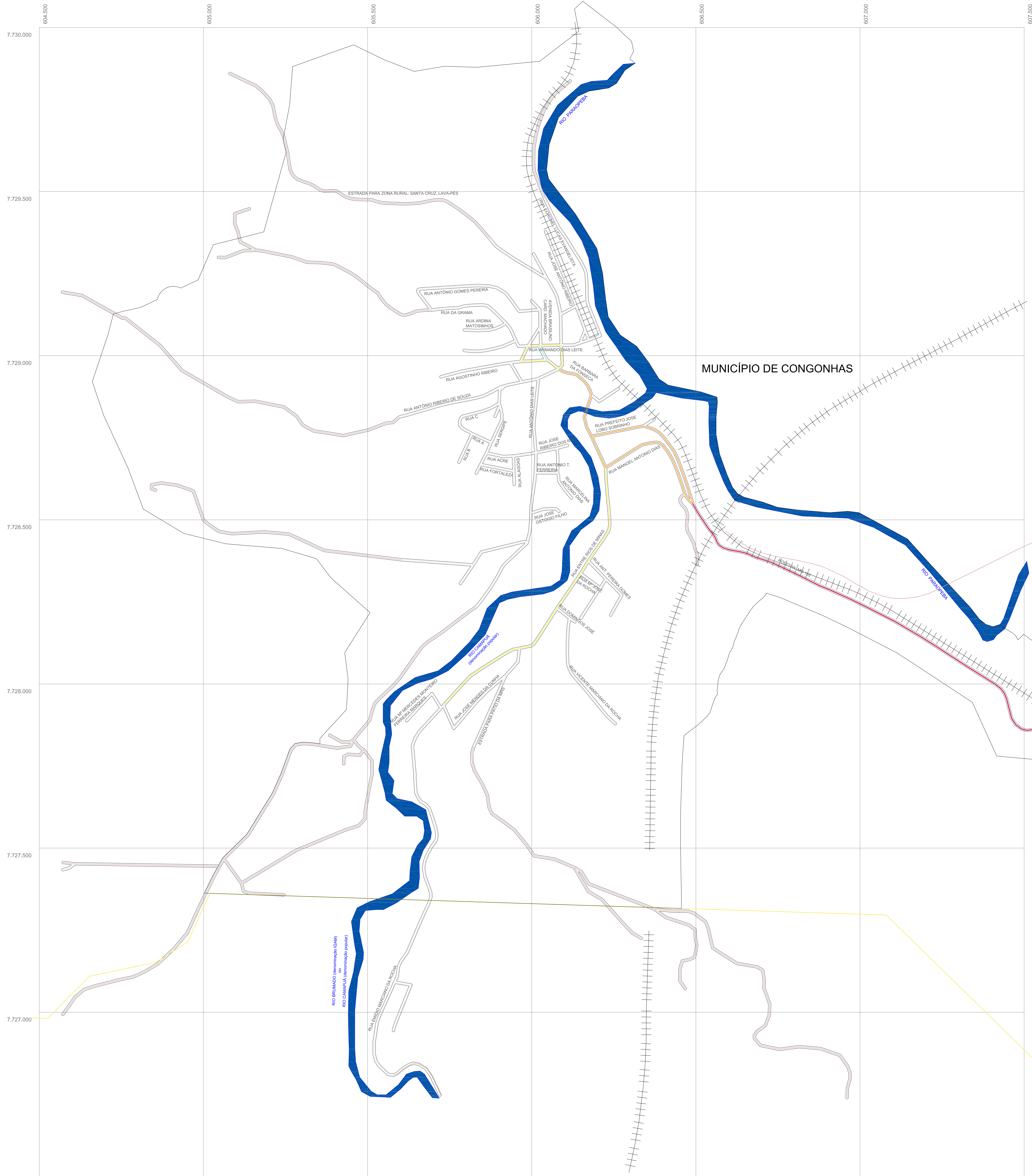
Auditórios até 250 lugares  
 Pousadas até 1000m<sup>2</sup>  
 Floriculturas até 150m<sup>2</sup>  
 Galeria de arte e exposições até 450 m<sup>2</sup>  
 Lanchonete até 150m<sup>2</sup>  
 Anfiteatro descoberto  
 Banca de Jornal  
 Coreto  
 Horto florestal e viveiros de mudas  
 Lan-house (serviços de tele-informática)  
 Playground  
 Quiosques  
 Vestiário



## **CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA**

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

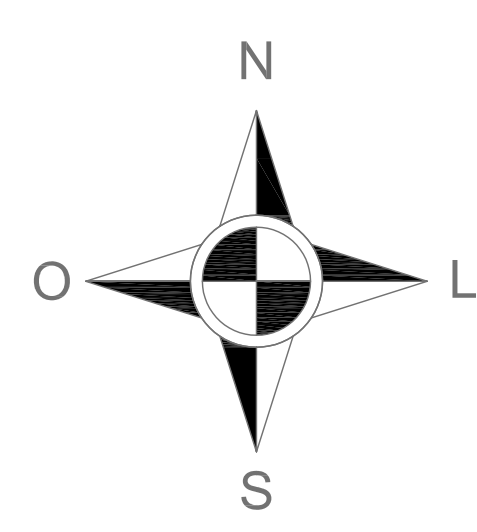
### **ANEXO III – CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE**



**LEGENDA**

**CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA**

- VIA DE LIGAÇÃO REGIONAL - Rodovias
- VIA DE LIGAÇÃO MUNICIPAL - Estradas Vicinais
- VIA ARTERIAL
- VIA COLETORA
- VIA LOCAL
- VIA DE PEDESTRES
- VIA MISTA
- CICLOVIA
- FERROVIA
- RIOS
- QUADRAS DA SEDE URBANA MUNICIPAL E EIXOS RODVIÁRIOS PAVIMENTADOS
- PERÍMETRO DA MACRO ZONA DA SEDE MUNICIPAL E EXPANSÕES URBANAS DE SEU ENTORNO IMEDIATO
- PERÍMETRO DA MACROZONA DO ENTORNO IMEDIATO DO DISTRITO INDUSTRIAL



**PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR**  
 DATUM HORIZONTAL: SAD-69  
 MERIDIANO CENTRAL: 45° W.GR.

METROS  
 ESCALA: 1/5.000

**PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**  
 LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

JECEABA

TÍTULO:  
**ANEXO III**  
**CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA**

MUNICÍPIO / UF:  
**JECEABA, MINAS GERAIS**

ESCALA:  
**1/5.000**  
 1cm = 50m

DATA:  
**OUTUBRO DE 2008**



## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

### ANEXO IV – CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO PARA NOVOS LOTEAMENTOS

#### CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DAS VIAS (PARA OS NOVOS LOTEAMENTOS)

CARACTERÍSTICAS	VIA ARTERIAL	VIA COLETORA	VIA LOCAL
VELOCIDADE MÉDIA (km/h)	60	30	30
RAIO MÍNIMO DE CURVATURA HORIZONTAL (m)	125	50	25
RAMPA MÁXIMA (%)	13,5	17	25
RAMPA MÍNIMA (%)	0,5	0,5	0,5
COMPRIMENTO MÍNIMO DE CONCORDÂNCIA VERTICAL (m)	30	30	30
COMPRIMENTO CRÍTICO DA RAMPA (m)	120	100	60

#### DIMENSÃO DOS COMPONENTES DAS VIAS (PARA OS NOVOS LOTEAMENTOS)

COMPONENTES DAS VIAS	VIA ARTERIAL (metros)	VIA COLETORA (metros)	VIA LOCAL (metros)
FAIXA DE CALÇADA	5,00	4,00	3,00
LARGURA DA VIA	12,00	10,00	7,00
CICLOVIA	-	-	-
TOTAL*	17,00	14,00	10,00

- No caso das vias de ligação regional serão adotados os parâmetros definidos pelos órgãos estaduais ou federais competentes.
- largura correspondente à seção transversal total da via.
- para ZEIS, serão consideradas as dimensões acima em se tratando de projetos devidamente aprovados. Outros casos envolvendo regularização de situações já existentes serão analisados caso a caso e, sempre que possível, obedecidas as dimensões mínimas aceitáveis.
- Para implantação de ciclovias e vias de pedestres desassociadas das vias arteriais, coletoras e locais deverá ser obedecida a largura mínima de 04,00m (quatro metros).





## CÂMARA MUNICIPAL DE JECEABA

CEP 35.498-000 – Estado de Minas Gerais

### ANEXO V – NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

CATEGORIA DE USO	ÁREA DE REFERÊNCIA	NÚMERO DE VAGAS
Uso residencial multifamiliar	Unidades habitacionais menores que 50,00m <sup>2</sup>	01 vaga para cada 03 unidades habitacionais
	Unidades habitacionais entre 50,00m <sup>2</sup> e 60,00m <sup>2</sup>	02 vagas para cada 03 unidades habitacionais
	Unidades habitacionais maiores que 60,00m <sup>2</sup>	01 vaga por unidade
Uso não residencial do grupo II		01 vaga para cada 75,00m <sup>2</sup> de área útil
Uso não residencial do grupo III		01 vaga para cada 50,00m <sup>2</sup> de área útil