



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI COMPLEMENTAR N. ° 016/2009

**APROVA O PLANO DIRETOR
DO MUNICÍPIO DE SÃO
GONÇALO DO RIO PRETO E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I
DA FINALIDADE**

Art. 1º Esta Lei Complementar aprova o Plano Diretor do Município de São Gonçalo do Rio Preto.

Art. 2º O Plano Diretor do Município de São Gonçalo do Rio Preto é o instrumento estratégico para orientar o desempenho dos agentes públicos e privados na produção e gestão do território.

Art. 3º O Plano Diretor tem como objetivo assegurar o desenvolvimento integrado das funções sociais da cidade, garantir o uso socialmente justo da propriedade e do solo urbano e preservar, em todo o seu território, os bens culturais, o meio ambiente, promovendo o bem-estar da população.

Art. 4º As normas sobre uso e ocupação do solo urbano, bem como o estabelecimento dos índices urbanísticos para parcelamentos do solo constam do Plano Diretor do Município de São Gonçalo do Rio Preto, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e das demais leis específicas.

Art. 5º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação do território do Município de São Gonçalo do Rio Preto, expressas nesta Lei Complementar, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 6º Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

I – Anexo I - Município de São Gonçalo do Rio Preto: Macrozonas;

II - Anexo II - Município de São Gonçalo do Rio Preto: Zonas Urbanas;

III - Anexo III – Município de São Gonçalo do Rio Preto: Sistema viário.

**CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 7º Para os fins desta Lei Complementar são adotadas as seguintes definições:

I - densidade bruta de uma zona: a relação entre o número total de habitantes e a área bruta da zona;

II - desapropriação compulsória com pagamento em títulos: pagamento de desapropriação feita em imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, em títulos da dívida pública municipal;

III - direito de preempção: direito que confere ao Poder Público municipal a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares;

IV - direito de superfície: direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, mediante escritura pública, registrada em Cartório de Registro de Imóvel;

V - transferência do direito de construir: autorização, conferida por lei, ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste Plano Diretor, em Lei de Uso e Ocupação do Solo, ou em legislação específica decorrente deste Plano Diretor;

VI - concessão de direito real de uso: é a forma de outorga, pelo Poder Público, mediante contrato, da utilização de determinado bem imóvel de sua propriedade, por particulares, e que deverá ser objeto de registro do Ofício de Imóveis competente.

VII - habitação de interesse social: aquela destinada à população que vive em condições precárias de habitabilidade;

VIII - coeficiente de aproveitamento: relação entre a área edificada e a área do lote;

IX - infra-estrutura básica: sistemas de abastecimento de água, coleta e destinação final de esgotos, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação, coleta, tratamento e transporte de resíduos sólidos;

X - impacto de vizinhança: impacto causado pelos empreendimentos que, ao serem implantados, venham sobrecarregar a infra-estrutura básica, a rede viária e de transporte ou que provoquem danos à paisagem urbana e patrimônio natural e construído;

XI - IPTU progressivo no tempo: majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, não devendo exceder a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento);

XII - macrozona: divisão do território municipal em grandes porções para fins de ordenamento do uso do solo e desenvolvimento territorial;

XIII - operação urbana consorciada: 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 promover transformações urbanísticas estruturantes, com melhorias sociais e valorização ambiental;

XIV - outorga onerosa do direito de construir: concessão, oferecida pelo Município e por meio de pagamento, do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite máximo permitido por zona urbana;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

XV - potencial construtivo de um lote: o produto da sua área pelo coeficiente de aproveitamento admitido para a zona onde estiver localizado;

XVI - solo urbano subutilizado: aquele cujo aproveitamento é inferior ao do coeficiente de aproveitamento mínimo nos termos definidos nesta Lei Complementar;

XVII - zonas urbanas: subdivisões da Macrozona Urbana, delimitadas nesta Lei Complementar e na Lei Uso e Ocupação do Solo, onde são estabelecidas as normas de uso e ocupação específicas.

TÍTULO II
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO
CAPÍTULO I
DO OBJETIVO CENTRAL

Art. 8º Constitui objetivo central do Plano Diretor do Município de São Gonçalo do Rio Preto assegurar o bem-estar de seus habitantes, a partir da promoção do desenvolvimento sustentável da cidade, ou seja, do ordenamento do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana do Município.

Parágrafo único. Para atender ao objetivo central do Plano Diretor serão desenvolvidos no Município os seguintes pólos:

I - Pólo de Apoio às Atividades Turísticas da Região, principalmente para a capacitação, pesquisa, educação ambiental e desenvolvimento da cadeia produtiva do turismo, em sintonia com a vocação turística do Estado de Minas Gerais.

II - Pólo Vocacionado para uma agricultura adaptada às condições ecológicas e para atividades econômicas baseadas em sistemas sustentáveis de exploração dos recursos naturais, desempenhando papel de proteção à natureza.

CAPÍTULO II
DAS DIRETRIZES

Art. 9º São diretrizes gerais do Plano Diretor:

I - distribuição equânime dos custos e benefícios das obras e serviços de infra-estrutura urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária dos investimentos públicos;

II - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendida como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

III - planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

IV - adequação da infra-estrutura urbana à demanda da população usuária, evitando a ociosidade ou sobrecarga da capacidade instalada;

V - regularização fundiária e urbanização das áreas habitadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

e ocupação do solo e de edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

VI - racionalização da rede viária e dos serviços de transportes público coletivo com vistas à redução do custo e do tempo de deslocamento da população;

VII - participação da iniciativa privada nos investimentos destinados à transformação e urbanização dos espaços de uso coletivo;

VIII - gestão democrática por meio da participação da população e do envolvimento de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

IX - audiência do Poder Público Municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído e sobre o conforto ou a segurança da população;

X - cooperação entre governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

XI - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído e do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XII - compatibilização dos objetivos estratégicos do desenvolvimento local com os programas e projetos dos Governos Federal e Estadual com vistas à complementaridade e integração de objetivos;

XIII - prioridade para os pedestres, em especial, nas áreas de maior concentração de transeuntes e nos espaços de uso coletivo;

XIV - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte coletivo e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

XV - ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos; a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

b) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;

c) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

e) a deterioração das áreas urbanas e, a poluição e a degradação ambiental.

XVI - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e o ordenamento do seu território;

XVII - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento sustentável da cidade, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens e serviços pelos diferentes segmentos sociais;

XVIII - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

XIX - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 10 São diretrizes específicas:

I - o uso e ocupação do solo terão sua distribuição compatibilizada à infraestrutura básica disponível, aos transportes públicos e ao meio ambiente, evitando o risco de ociosidade ou sobrecarga;

II - a dinâmica de ocupação do solo deve se dar em acordo à extensão e ampliação da capacidade da infra-estrutura básica;

III - a ocupação do sítio urbano será limitada por sua adequação às características físico-ambientais, de forma a impedir a deterioração ou desequilíbrio do meio;

IV - a gestão urbana protegerá os lugares históricos, os monumentos naturais, as reservas biológicas e, especialmente, as fontes e mananciais de abastecimento de água da população;

V - as áreas deterioradas ou em processo de deterioração terão sua recuperação contemplada de forma a devolver-lhes as condições da habitabilidade ou de uso coletivo;

VI - a política habitacional terá como ponto de partida estratégico a prioridade ao acesso à terra e à oferta de moradia às faixas da população situadas em níveis médios e baixos de renda;

VII - o balanço locacional equilibrado entre habitação e lugar de trabalho determinará a política de localização das atividades produtivas e de moradia, no sentido de aproximar as zonas residenciais das fontes de ocupação;

VIII - a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo terá caráter incentivador para os agentes promotores;

IX - deverá ser respeitada a destinação dos espaços livres de uso público, das praças públicas e áreas verdes e de lazer e parques urbanos, propostas em projeto de parcelamento do solo, sendo vetada sua alteração;

X - deverão ser preservadas as áreas tombadas nos termos da legislação Municipal, Estadual ou Federal;

XI - o sistema de transporte coletivo público terá prioridade nas ações governamentais voltadas para infra-estrutura e serviços de apoio;

XII - as restrições às formas de poluição serão abrangentes em todas as suas manifestações, inclusive sonoras, sobretudo nas áreas de maior densidade populacional;

XIII - a estratégia de utilização dos recursos energéticos deverá contemplar fontes alternativas de energia limpa como os biocombustíveis, o gás natural, a energia solar e elétrica, em substituição aos combustíveis fósseis poluentes, à lenha e ao carvão, de forma a preservar as reservas naturais;

XIV - o sistema de planejamento do Município comprometer-se-á com a continuidade dos estudos e diagnósticos das peculiaridades locais, as quais deverão orientar permanentemente as revisões do Plano Diretor, de forma a torná-lo sempre atual, participativo e democrático;

XV - no processo de planejamento e de gestão municipal serão estabelecidos e adotados mecanismos estáveis de articulação entre o Município de São Gonçalo do



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

Rio Preto, os Governos do Estado de Minas Gerais e da União e os demais Municípios com interesses comuns, notadamente aqueles concernentes ao transporte coletivo público, sistema viário, meio ambiente, suprimento alimentar, abastecimento de água, tratamento de esgotos, disposição final do lixo, drenagem pluvial, energia, localização industrial, incentivos ao investimento privado e parcelamento e uso do solo;

XVI - serão definidos em lei os mecanismos de atuação conjunta do Município e do setor privado nas intervenções que contemplem transformações urbanísticas de interesse coletivo;

XVII - o Município organizará o sistema de defesa civil em sua área de competência, assegurando, em articulação com as outras esferas de Governo, o controle das situações emergenciais em áreas de risco.

CAPÍTULO III
DAS LINHAS ESTRATÉGICAS

Art.11 Visando alcançar o objetivo central da política municipal de desenvolvimento e de expansão urbana são adotadas as seguintes linhas estratégicas:

I - adoção de políticas públicas voltadas para a preservação do meio ambiente;

II - promoção do desenvolvimento econômico do Município por meio da criação e consolidação de atividades produtivas sustentáveis;

III - promoção do desenvolvimento social do Município;

IV - qualificação do espaço urbano, por meio da adoção de políticas públicas;

V - fortalecimento da gestão municipal.

SEÇÃO I
DAS ESTRATÉGIAS DE PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE

Art. 12 Para a preservação e recuperação do meio ambiente do Município de São Gonçalo do Rio Preto serão adotadas as seguintes estratégias, representadas por políticas públicas:

I - promoção de educação ambiental para a construção de uma sociedade melhor informada, que saiba viver em harmonia com a natureza, garantindo o compromisso com o futuro;

II - recuperação e reflorestamento de áreas degradadas do Município, com a adoção de ações coordenadas em parcerias entre os setores públicos e privados;

III - proteção dos recursos hídricos, incluindo a elaboração de um plano de proteção dos recursos hídricos e recuperação das margens dos corpos d'água; e sua implementação, articulada com os organismos governamentais federais e estaduais responsáveis;

IV - tratamento e disposição adequada de resíduos sólidos, prevendo ações voltadas para a preservação e conservação do meio ambiente e para o desenvolvimento social;

V - implantação da Agenda 21 Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

SEÇÃO II
DAS ESTRATÉGIAS PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 13 As estratégias de promoção do desenvolvimento econômico do Município serão exercidas por meio da criação e consolidação de atividades produtivas sustentáveis, conforme segue:

I - reestruturação e consolidação da base produtiva local, com a criação de condições favoráveis para a geração de emprego e renda;

II - promoção do acesso e ampliação das linhas de crédito e micro crédito junto aos diversos organismos voltados para o setor;

III - incentivo e promoção das atividades de apoio ao setor turístico regional;

IV - ampliação da produção artesanal, em áreas relativas às vocações do município;

V - incentivo e apoio à agricultura urbana, com a utilização das pequenas propriedades com agricultura familiar, visando à ampliação da base produtiva municipal.

SEÇÃO III
DAS ESTRATÉGIAS PARA O DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Art. 14 A promoção do desenvolvimento social do Município será atendida com a adoção das seguintes estratégias:

I - estratégias para educação, mediante:

a) promoção da qualidade do ensino fundamental;

b) promoção da educação profissionalizante e da educação de nível superior;

II - estratégias para promoção social, mediante:

a) desenvolvimento social pela ampliação da efetividade dos programas municipais;

b) gestão dos benefícios sociais;

c) promoção comunitária;

d) proteção social a indivíduos e famílias;

e) articulação com a sociedade civil organizada;

III - estratégias para desenvolvimento da cultura, esporte e lazer, mediante:

a) promoção da inclusão de grupos sociais específicos por meio de ações de valorização cultural, tendo em vista promover a sua integração à sociedade, como sujeitos a quem cabem direitos e deveres;

b) valorização e incentivo às manifestações culturais locais, visando o resgate histórico e a recuperação das raízes e tradições típicas de São Gonçalo do Rio Preto e região;

c) adoção de políticas públicas de incentivo ao esporte, ao lazer e à recreação, privilegiando ações em parceria com sociedade local para disseminação de práticas desportivas amadoras e profissionais e para instalação da infra-estrutura necessária;

V - estratégias para promoção da saúde, mediante:

a) ampliação e consolidação de estrutura física e de serviços de saúde em rede integrada e hierarquizada, com prioridade para a atenção básica e para as ações preventivas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

b) conferir assistência à saúde em caráter preventivo, de forma integral e contínua, a partir da unidade de saúde da família, com equipe de multiprofissionais.

c) promoção da vigilância à saúde, priorizando ações voltadas para controle dos fatores determinantes e condicionantes de agravos à saúde, tendo em vista conhecer, detectar, prevenir e controlar danos à saúde individual ou coletiva e fortalecendo o sistema municipal de vigilância sanitária e epidemiológica;

VI – estratégias para a segurança pública, mediante:

a) promoção de ações integradas e em cooperação com o poder público do Estado de Minas Gerais, tendo em vista o provimento de infra-estrutura e equipamentos, o aumento e aperfeiçoamento do efetivo policial afeto a São Gonçalo do Rio Preto, em busca da melhoria dos serviços de segurança pública e da qualidade de vida no município.

SEÇÃO IV
DAS ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO DO ESPAÇO URBANO

Art. 15 O ordenamento do espaço urbano se fará por meio da adoção de políticas públicas, abrangendo:

I – a macrozona urbana, por intermédio de:

a) implementação de sistema de planejamento urbano e habitacional, de forma a prover o município de informações, estudos e instrumentos que subsidiem a tomada de decisões relativas à formulação de políticas públicas municipais para o setor;

b) organização do território do Município a partir do macrozoneamento e do zoneamento de usos e ocupações do solo urbano, de modo a qualificar e caracterizar as áreas aptas à consolidação e ao adensamento urbano, as áreas rurais e as áreas de interesse paisagístico e ambiental;

c) organização da configuração urbana a partir de aspectos funcionais, com a promoção da organização do espaço urbano de forma a facilitar o desenvolvimento de atividades cotidianas na cidade, incluindo a hierarquização da malha viária, o incentivo à diversificação de usos urbanos - residencial, comercial, institucional e de serviços, de forma a possibilitar uma estrutura coesa de vida e trabalho;

d) qualificação dos espaços públicos visando à melhoria do aspecto urbano quanto ao sombreamento, à acessibilidade, à orientação das pessoas, à estética, por meio da execução de obras de revitalização urbana como arborização, sinalização, nomenclatura e pavimentação de vias e logradouros públicos, instalação de mobiliário urbano e de malha de áreas verdes, parques infantis e jardins; padronização de letreiros, outdoors, e de outros elementos que ocasionam poluição visual;

e) instalação, ampliação e melhoria dos equipamentos comunitários, de modo a construir um Município com qualidade de vida;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

f) promoção da regularização fundiária, com a regularização de loteamentos clandestinos, nos termos da legislação urbanística e ambiental, incorporando-os a setores habitacionais existentes, de forma a melhor atender a demanda por áreas institucionais, comerciais e de transporte urbano;

h)

h) regularização das edificações consideradas irregulares, em especial as que possuem taxas de ocupação e de construção em desacordo com a lei, bem como outras desconformidades com as normas de edificação, desde que, comprovadamente, viável urbanisticamente;

i) controle do crescimento urbano com incentivo à ocupação de áreas a partir de interesses coletivos e coibição de parcelamentos ou ocupações irregulares;

j) criação e implementação de estruturas de controle e fiscalização em regime de parceria entre a Defesa Civil e demais órgãos públicos municipais envolvidos, de forma a evitar a ocupação de áreas de risco, nelas incluídas, as áreas inundáveis;

II – a implantação de infra-estrutura, mediante:

a) incremento e melhoria da infra-estrutura de abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de águas pluviais urbanas e manejo de resíduos sólidos, para atendimento da demanda atual e futura da cidade;

b) ampliação dos programas de educação sanitária e ambiental para sensibilizar a população para a utilização sustentável dos recursos naturais;

c) regularização das concessões para os serviços, provendo os sistemas de dispositivos que proporcionem sustentabilidade financeira ao longo de todo o período de concessão, aí incluídos a elaboração de projeto, a implantação de sistemas, as rotinas de operação e manutenção, as avaliações ambientais e os mecanismos para tarifação dos serviços prestados;

d) melhoria das estruturas operacionais dos prestadores de serviços para maior eficiência dos sistemas;

III – a estruturação viária, de transportes públicos e das condições de acessibilidade, mediante:

a) promoção do aumento da acessibilidade por meio da eliminação dos obstáculos à circulação,

b) compatibilização do uso e da ocupação do solo com o sistema viário, pelo incentivo à intensificação e diversificação de usos nas principais ruas da cidade, de forma a promover melhor acessibilidade e aproveitamento da infra-estrutura instalada, evitando a expansão da mancha urbana;

c) estruturação e articulação do sistema de circulação, o que inclui vias destinadas aos veículos motorizados e não motorizados e aos pedestres, de modo a racionalizar a circulação urbana;

d) melhoria da oferta e da qualidade do transporte público coletivo, levando em consideração a integração das localidades internas ao núcleo urbano, articulada ao serviço de âmbito municipal,

e) articulação com os níveis federal e estadual de governo e estabelecimento de parcerias com outros municípios da região visando carrear recursos e iniciativas para a melhoria dos serviços de telecomunicações, transporte intermunicipal e energia elétrica, em abrangência e qualidade, e do sistema rodoviário intermunicipal na região.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

SEÇÃO V
DA ESTRATÉGIA DE FORTALECIMENTO DA GESTÃO MUNICIPAL

Art. 16 A modernização da administração pública, a melhoria dos serviços públicos e a gestão integrada e sistêmica do Município, são ações prioritárias que incluem readequação da estrutura organizacional do poder executivo, o aparelhamento dos órgãos da administração pública municipal, a revisão de processos e procedimentos de trabalho, a introdução de inovações tecnológicas, a capacitação dos servidores municipais e a melhoria de instalações, equipamentos e mobiliário.

Art. 17 Constitui, também, estratégia para o fortalecimento da gestão municipal:

I – o aperfeiçoamento dos mecanismos e ampliação dos incentivos para a participação popular na gestão municipal, mediante:

- a)** implantação, no âmbito da administração municipal, de mecanismos de participação social no processo de formulação e execução das políticas públicas e na busca de soluções para as questões inerentes ao desenvolvimento municipal;
- b)** incentivo à organização da comunidade para a participação efetiva dos cidadãos de São Gonçalo do Rio Preto, diretamente ou por meio de entidades representativas setoriais de natureza comunitária, no processo de planejamento e implantação da política de desenvolvimento e expansão urbana;
- c)** utilização da informação como base para a gestão municipal e para o controle social pela população, com a produção, sistematização e divulgação de informações inerentes ao processo de gestão municipal, de maneira a subsidiar o planejamento, a implantação, o monitoramento e a avaliação de políticas públicas, propiciando as condições necessárias para a transparência e para o controle social da gestão pública;
- d)** valorização do planejamento como função necessária e primordial para a gestão pública, por meio da construção e efetiva implantação de um sistema de planejamento municipal tendo em vista a atuação coordenada e articulada dos agentes de governo e organizações não governamentais frente às diretrizes e linhas estratégicas fixadas para o desenvolvimento municipal;
- e)** aperfeiçoamento dos mecanismos de regulação e fiscalização das funções e serviços municipais, com a revisão e incremento do marco regulatório adotado, com ênfase para os serviços voltados ao atendimento das necessidades básicas dos cidadãos riopretenses e para o aperfeiçoamento das condições de fiscalização e avaliação da qualidade de tais serviços;
- f)** aperfeiçoamento da gestão financeira, contábil e fiscal, com a revisão e incremento das diretrizes, estratégias, mecanismos, processos e condições tecnológicas inerentes à gestão financeira, contábil e fiscal, de modo a promover a racionalização e o controle das despesas e o aumento da arrecadação municipal;
- g)** adoção de parcerias entre os setores público, privado e terceiro setor, como estratégia de ampliação de recursos e de resultados, tendo em vista a ação integrada e a instalação de condições necessárias ao desenvolvimento municipal.

TÍTULO III
DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 18 O território municipal é dividido em Macrozonas integradas com o objetivo de possibilitar o planejamento adequado para implementação das estratégias e ações definidas pelo Plano Diretor.

Art. 19 Ficam instituídas as seguintes Macrozonas integradas no Município de São Gonçalo do Rio Preto, conforme Anexo I desta Lei Complementar:

I - Macrozona Rural de Preservação Ambiental (MPA);

II - Macrozona Rural (MR);

III - Macrozona Rural de Diretrizes Especiais (MRDE);

IV - Macrozona Urbana (MU).

Art. 20 A Macrozona Urbana de São Gonçalo do Rio Preto é delimitada pelo perímetro urbano definido em legislação específica.

Art. 21 A Macrozona Urbana é a área utilizada para fins urbanos, compreendendo os terrenos parcelados e os ainda não parcelados, destinados ao crescimento da cidade.

CAPÍTULO I
DA MACROZONA RURAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 22 A Macrozona Rural de Preservação Ambiental (MPA) compreende 40% do território municipal e destina-se ao Parque Estadual Rio Preto;

Art. 23 Na Macrozona Rural de Preservação Ambiental são permitidos usos voltados para atividades de proteção ambiental, pesquisa científica e educação ambiental, onde são impedidas atividades urbanas.

Art. 24 A Macrozona Rural de Preservação Ambiental tem objetivos específicos e delimitação definidas em seu Plano de Manejo; que estabelece o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da unidade.

CAPÍTULO II
DA MACROZONA RURAL

Art. 25 A Macrozona Rural (MR) compreende a maior parte do território municipal, conforme o Anexo I desta Lei Complementar e destina-se às atividades agropecuárias.

Parágrafo único. Para a instalação de qualquer obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente na Macrozona Rural (MR), será exigido estudo prévio de impacto ambiental, na forma da legislação vigente.

Art. 26 São diretrizes para a Macrozona Rural:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

- I** – incentivar a agricultura familiar e orgânica;
- II** – captar e disseminar alternativas tecnológicas adequadas à realidade rural municipal;
- III** – promover a restrição da utilização de agrotóxicos;
- IV** – incentivar o beneficiamento dos produtos agropecuários para valorização da produção.

CAPÍTULO III
DA MACROZONA RURAL DE DIRETRIZES ESPECIAIS

Art. 27 A Macrozona Rural de Diretrizes Especiais (MRDE) compreende as comunidades de Santo Antônio e Alecrim, próximas à entrada do Parque Estadual do Rio Preto instituídas como núcleos de apoio às atividades rural e turística, onde devem ser incentivados a produção artesanal, a valorização cultural, a educação ambiental e a produção rural.

Art. 28 São diretrizes para a Macrozona Rural de Diretrizes Especiais:

- I** - monitorar o território dos núcleos de apoio às atividades rural e turística, em especial as áreas de preservação permanente, a fim de coibir o parcelamento irregular do solo;
- II** – preservar a paisagem natural;
- III** – implantar infra-estrutura básica para atendimento adequado da população e do turista;
- IV** – implantar equipamentos públicos comunitários, em especial de saúde, educação e segurança;
- V** – incentivar a produção de hortifrutigranjeiros;
- VI** – incentivar o desenvolvimento de atividades artesanais;
- VII** – incentivar atividades de apoio ao turismo sustentável, inclusive o Projeto Turismo Solidário.
- VIII** – limitar a densidade populacional em quinze habitantes por hectare;
- IX** - permitir o uso habitacional em lotes de, no mínimo, 2.000m² (dois mil metros quadrados)
- X** - limitar em 2 (dois) o número de unidades habitacionais por lote;
- XI** - permitir edificações com até 9m (nove metros) de altura;
- XII** - limitar a taxa de ocupação a, no máximo, 30% (trinta por cento) do total da área do lote.

Parágrafo único. O poder executivo deverá estabelecer os limites de cada um dos núcleos de apoio às atividades rural e turística integrantes da MRDE, definindo suas poligonais.

CAPÍTULO IV
DA MACROZONA URBANA

Art. 29 A Macrozona Urbana (MU) compreende o perímetro destinado às atividades próprias do meio urbano, como as atividades dos setores secundário e terciário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 30 São diretrizes para a Macrozona Urbana:

I – coibir a ocupação urbana fora dos limites do perímetro urbano;

II – monitorar a área de preservação permanente – APP, integrante da macrozona urbana a fim de evitar a ocupação irregular da faixa legalmente protegida lindeira ao rio Preto, nos termos estabelecidos pelo Código Florestal e das Resoluções do CONAMA nº 303/2002 e nº 369/2006;

III – promover a consolidação dos bairros mais ocupados e com melhor infraestrutura, que terão prioridade, inclusive, para abrigar atividades localizadas em áreas de risco e de preservação permanente que necessitem ser relocadas;

IV – promover a ocupação das áreas menos ocupadas apenas quando da completa ocupação das porções mais bem equipadas;

V – monitorar as áreas de preservação permanente a fim de coibir novas ocupações irregulares;

VI – manter atualizado e monitorar o cadastro municipal dos imóveis urbanos;

VII – promover programa de arborização e de melhoria da qualidade dos espaços públicos;

VIII - promover a melhoria do sistema de circulação, inclusive aos portadores de necessidades especiais.

Art. 31 A Macrozona Urbana, conforme Anexo II desta Lei Complementar, é subdividida em seis zonas:

I - Zona de Expansão Urbana 1 – ZE1;

II - Zona de Expansão Urbana 2 – ZE2;

III - Zona Consolidação Urbana – ZCU;

IV - Zona de Comércio e Serviços – ZCO;

V - Zona de Abastecimento e Atividades de Apoio - ZAAP;

VI - Zona de Parques e Lazer – ZPL.

§1º A produção e organização dos espaços urbanos que compõem a Macrozona Urbana será regulamentada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, que indicará critérios, índices e parâmetros urbanísticos.

§2º A Macrozona Urbana é dedicada à ocupação urbana, correspondendo à porção do território, no qual componentes do ambiente natural, em função da urbanização, foram modificados ou suprimidos.

SEÇÃO I
DAS ZONAS URBANAS

Art. 32 A Zona de Expansão 1 (ZE1) compreende a área para aonde a cidade tende a crescer, onde predomina o uso habitacional.

§ 1º Integram a ZE1 os bairros Lobeira, Olaria, Buraco da Cana e Joviano Leão.

§2º Na Zona de Expansão Urbana 1 – ZE1, estudos técnicos específicos deverão apontar para a necessidade de criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Art. 33 Os objetivos a serem alcançados para essa zona são:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

I - coibir o crescimento da ZE1 até que a Zona de Expansão 2 e a Zona de Consolidação Urbana estejam totalmente saturadas, mantidos a ocupação, usos e atividades hoje existentes;

II - garantir a consolidação da infra-estrutura existente, promovendo a sua articulação viária ao restante da malha da cidade,

III - implantar Habitações de Interesse Social, preferencialmente, na ZC1.

Parágrafo único. Na Zona de Expansão Urbana 1 o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 1,5 (um e meio).

Art. 34 A Zona de Expansão Urbana 2 (ZE2) compreende áreas com pouca infra-estrutura localizadas muito próximas a bairros com boa infra-estrutura e a áreas de preservação da natureza.

Parágrafo único. Integram a ZE2 os bairros Pequizeiro, da Vila e Bom Jesus.

Art. 35 Os objetivos a serem alcançados para essa zona são:

I - direcionar o crescimento urbano para a ZE2 preferencialmente à ZE1,

II - complementar a infra-estrutura básica;

III - implantar equipamentos públicos urbanos e comunitários,

IV - propiciar a expansão das atividades urbanas.

Parágrafo único. Na Zona Expansão Urbana 2 o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 1,0 (um).

Art. 36 A Zona de Consolidação Urbana (ZCU) é formada por áreas que apresentam boa urbanização com grau de atendimento de infra-estrutura satisfatório.

Parágrafo único. Integra a ZCU grande parte do Bairro Centro.

Art. 37 A ZCU é composta por áreas ocupadas, predominantemente, por uso misto.

Art. 38 Na ZCU devem ser incentivados:

I - usos institucionais, de lazer e serviço;

II - o adensamento urbano, pela ocupação de lotes vazios.

Parágrafo único. Na Zona de Consolidação Urbana o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 1,5 (um e meio).

Art. 38 A Zona de Comércio e Serviços (ZCO) possui fácil acesso, com localização lindeira à MG-214 e boa infra-estrutura, tendo comércio e serviços como usos predominantes.

Parágrafo único: Integra a ZCO pequena parte do Bairro Centro.

Art. 39 Os objetivos a serem alcançados nessa zona são:

I - incentivar a parceria entre o setor público e o privado para o desenvolvimento urbano,

II - transformar a região incentivando as atividades de comércio e serviços,

III - melhorar a qualidade dos espaços por meio da qualificação urbana,

IV - criar condições para atrair investimentos, estimulando o uso misto, para promover a consolidação do centro urbano da sede municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único. Na Zona de Comércio e Serviços o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 1,8.

Art. 40 A Zona de Abastecimento e Atividades de Apoio (ZAAP) é a porção do território municipal destinada predominantemente à atividade industrial de pequeno e médio porte.

Parágrafo único. Integra a ZAAP porção da macrozona urbana localizada no extremo norte da cidade, adjacente ao Bairro Pequizeiro.

Art. 42 Os objetivos a serem alcançados para essa zona são:

I - regular sua implantação de maneira coordenada, a fim de minimizar o impacto na vizinhança causado pelas atividades a serem instaladas.

II - implantar equipamentos voltados para desenvolvimento econômico do município.

Parágrafo único. Na Zona de Abastecimento e Atividades de Apoio o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 1,0 (um).

Art. 42 A Zona de Praças e Lazer (ZPP) compreende áreas de praças públicas, Praça da Matriz, Praça do Bom Jesus, áreas com equipamento coletivo de lazer e recreação, Praia do Lapeiro, e áreas próximas ao curso do rio Preto, com remanescentes de vegetação nativa e uma área de equipamentos esportivos de uso público, inseridas em área urbana consolidada e de expansão.

Art. 43 Os objetivos a serem alcançados nessa zona são:

I - qualificar os espaços públicos de lazer e estar com a implantação de áreas pavimentadas, de arborização, de iluminação pública de esportes e de mobiliário urbano de modo a propiciar a integração social,

II - adequar o sistema de circulação de pedestres dotando-o de continuidade e de modo a atender portadores de deficiências ou com restrição de locomoção,

III - criar condições para a recuperação de vegetação e para a implantação de novos

parques urbanos para serem agregados a essa zona.

TÍTULO IV
DA POLÍTICA URBANA
CAPÍTULO I
DA CIRCULAÇÃO E DOS TRANSPORTES

Art. 44 O sistema rodoviário municipal e o sistema viário da sede municipal têm por objetivos:

I – garantir a circulação de pessoas e bens, em todo o município, de forma cômoda e segura;

II – garantir o transporte em condições adequadas de conforto e segurança;

III – atender às demandas do uso e ocupação do solo no município.

Art. 45 O sistema rodoviário municipal será estruturado em:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

- I** – rodovia estadual de estruturação – MG-214;
- II** – rodovia estadual de ligação – MG-317;
- III** – estrada municipal de interesse turístico, de acesso ao Parque Estadual do Rio Preto;
- IV** – estradas municipais de interligação, de acesso às comunidades rurais.

Art. 46 São diretrizes para o sistema rodoviário municipal:

- I** – prover adequada manutenção das rodovias sob tutela municipal;
- II** – promover melhorias na pavimentação rodoviária municipal, em especial à rodovia de interesse turístico que dá acesso ao Parque Estadual do Rio Preto;
- III** – melhorar a sinalização rodoviária em todo o território municipal.

Art. 47 O sistema viário da sede municipal se estrutura, segundo o anexo III desta Lei, em:

- I** – Via arterial – MG-214, em suas várias denominações no interior da cidade;
- II** – Vias principais;
- III** – Vias coletoras;
- IV** – Vias locais.

Parágrafo único. As vias arteriais são as ruas do Progresso, Direita, da Saudade e Palmeiras.

Art. 48 São diretrizes para o sistema viário da municipal:

- I** – melhorar a pavimentação e sinalização viária, inclusive no trecho da rodovia estadual MG-214 que se encontra em perímetro urbano;
- II** – incentivar o adensamento e a localização do comércio e serviços ao longo das vias principais.

CAPÍTULO II

DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 49 O Poder Público Municipal definirá as formas e as condições para a construção de habitação de interesse social, estabelecendo, entre outros, os seguintes critérios:

- I** - padrões de parcelamento do solo e da unidade habitacional;
- II** - preços e mecanismos de financiamento específicos para as diferentes faixas de renda a serem atendidas;
- III** - nos casos dos programas e projetos habitacionais de interesse social poderá ser utilizado o instrumento da Concessão de Direito Real de Uso para os imóveis públicos;
- IV** - os programas e projetos habitacionais de interesse social que demandarem dispêndio de recursos por parte do Poder Público Municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 50 Para atender às diretrizes estabelecidas na Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, o Município de São Gonçalo do Rio Preto poderá utilizar os instrumentos de política urbana a seguir elencados:

- I** - zonas especiais de interesse social;
- II** - IPTU progressivo no tempo, parcelamento ou edificação compulsórios e pagamento com títulos da dívida pública;
- III** - usucapião especial de imóvel urbano;
- IV** - concessão especial para fins de moradia;
- V** - direito de superfície;
- VI** - direito de preempção;
- VII** - outorga onerosa do direito de construir;
- VIII** - operações urbanas consorciadas;
- IX** - consórcio imobiliário e da operação de interesse social;
- X** - transferência do potencial construtivo;
- XI** - estudos de impacto de vizinhança.

SEÇÃO I
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 51 São consideradas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, as áreas de assentamentos habitacionais informais de população de baixa renda, existentes, ou propostos a fim de abrigar programa habitacional de interesse social.

Art. 52 As Zonas Especiais de Interesse Social deverão ser instituídas com o objetivo de promover a regularização fundiária, urbanística e edilícia de imóveis em situação irregular, bem como de produção de habitações de interesse social.

Art. 53 As Zonas Especiais de Interesse Social serão objeto de legislação municipal específica, que as regulamentará e estabelecerá seus limites.

Art. 54 As Zonas Especiais de Interesse Social terão planos urbanísticos, ambientais e de regularização fundiária específicos, observando-se para sua execução as seguintes diretrizes:

- I** - assegurar a função social da propriedade, priorizando o direito de moradia sobre o direito de propriedade;
 - II** - exercer efetivamente o controle do uso e ocupação do solo;
 - III** - destinar os investimentos públicos ao atendimento das necessidades locais, notadamente as de habitação, equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário, lazer e meio ambiente;
 - IV** - criar instrumentos que restrinjam a especulação imobiliária e evitem a expulsão indireta dos moradores;
 - V** - incentivar e garantir a participação comunitária, diretamente ou por meio da sociedade civil organizada, no processo de regularização fundiária e urbanização das áreas;
-



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

VI - instalar equipamentos urbanos e comunitários consentâneos com a necessidade e as características socioeconômicas e culturais dos moradores das ZEIS;

VII - priorizar a utilização de mão-de-obra local;

VIII - preservar e fortalecer as atividades produtivas existentes na área.

Art. 55 As ZEIS já existentes no município estão indicadas no Anexo VIII.

Parágrafo único. Poderão ser indicadas outras ZEIS por intermédio de legislação específica, antecedidas de estudos técnicos realizados pelo Poder Executivo.

SEÇÃO II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO, DO PARCELAMENTO OU EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS E DO PAGAMENTO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 56 O Poder Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação sucessiva, dos institutos do:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - imposto predial e territorial urbano-IPTU progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único. É considerado solo urbano subutilizado o lote ou a gleba edificado nas seguintes condições:

I - destinado exclusivamente ao uso residencial unifamiliar que contenha edificações cuja área seja inferior a 10% do coeficiente de aproveitamento básico ou área inferior a 45 metros quadrados, prevalecendo o índice menor;

II - destinado aos demais usos, que contenha edificações cuja área seja inferior a 20% (vinte por cento) do coeficiente de aproveitamento básico;

III - área ocupada por estacionamentos ou atividades com uso diferente do estabelecido na legislação urbanística, com ou sem edificação precária, desde que o uso não seja justificado por estudo de demanda.

Art. 57 Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação dos instrumentos previstos no art. 56 desta Lei Complementar, de acordo com os incisos I e II do § 4º do art. 182 da Constituição Federal e com os §§ 1º, 2º e 3º, do art. 7º, da Lei Federal nº 10.257 de 10/7/2001 - Estatuto da Cidade, os lotes ou glebas não edificados, subutilizados ou não utilizados, que estejam localizados na Zona de Consolidação Urbana (ZCU).

Art. 58 Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

SEÇÃO III

DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 59 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.

§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 à posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 60 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.

§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. 61 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. 62 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

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

Art. 63 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. 64 Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

SEÇÃO IV
DA CONCESSÃO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 65 O Executivo deverá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com artigo 1º da Medida Provisória nº. 2.220, de 2001.

§1º. O Poder Executivo deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco cuja condição não possa ser sanada por obras e outras intervenções.

§2º. O Poder Executivo poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

I - ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas no Plano Diretor;

II - ser área onde houver necessidade de diminuição da densidade por motivo de projeto e obra de urbanização;

III - ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - ser área reservada à construção de represas e obras congêneres;

V - ser área localizada em área de preservação permanente, em faixa menor que 15 (quinze) metros, em atendimento a regulamentação da Lei Federal nº. 4771/65.

§3º. Para atendimento do direito previsto nos parágrafos anteriores, a moradia deverá, quando possível, estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo;

§4º. A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§5º. Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

§6º. Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, pela constatação da destinação diversa da moradia para si ou para sua família ou por aquisição de outra moradia, nos termos previstos pelo art. 8º da Medida Provisória nº. 2.220, de 2001, o Poder Público recuperará o domínio pleno do imóvel.

§7º. É responsabilidade do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido coletivamente o título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Art. 68 É responsabilidade do Poder Público promover obras de urbanização nas áreas usucapidas coletivamente para fins de moradia, podendo promover plano de urbanização com a participação dos moradores para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental.

Art. 69 A assistência técnica, urbanística, jurídica e social gratuita será prestada pelo Poder Executivo aos indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social, buscando promover a inclusão na Cidade da população de baixa renda.

SEÇÃO V
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 66 O proprietário urbano poderá conceder a outrem, mediante prévia autorização do Poder Executivo, o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º. O Cartório de Registro de Imóveis, para proceder ao registro da escritura de transferência do direito de superfície, exigirá, obrigatoriamente, do concedente e do concessionário, certidões municipais autorizando a transferência e comprovante de pagamento dos impostos cabíveis.

§2º. 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, ou seja, este Plano Diretor, o Código de Meio Ambiente, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Código de Edificações, o Código de Posturas.

§3º. A concessão gratuita ou onerosa do direito de superfície, em área pública, será efetuada pelo Poder Executivo Municipal, desde que autorizada pela Câmara Municipal.

§4º. A concessão do direito de superfície, envolvendo áreas privadas, poderá ser gratuita ou onerosa.

§5º. 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.

§6º. O direito de superfície pode ser transferido a terceiros obedecidos os termos do contrato respectivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

§7º. Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se aos seus herdeiros.

Art. 67 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. 68 Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 69 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.

§1º. 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 foi concedida.

§2º. A extinção do direito de superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 70 O Poder Público Municipal poderá conceder, de forma onerosa, às empresas concessionárias de serviços públicos o direito de superfície para utilização do solo público do município.

§1º. Lei específica estabelecerá as normas para implantação de estações de serviço, subestações, derivações, torres de transmissão, postes, ramais aéreos e/ou subterrâneos, aparelhos de medição ou quaisquer outros componentes utilizados pelas concessionárias de serviços públicos, definindo seu uso.

§2º. A implantação, expansão e operação dos componentes referidos no parágrafo anterior, em área pública ou privada, deverão ser precedidas de licença ou autorização do órgão municipal competente.

SEÇÃO VI
DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 71 O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§1º. Lei municipal, baseada no Plano Diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§2º. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do parágrafo anterior, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 72 O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

- 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.

Parágrafo único. A lei municipal prevista no §1º do art. 71 desta Lei Complementar deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 73 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.

§1º. À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§2º. O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebido nos termos do *caput* deste artigo e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§3º. Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§4º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§5º. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§6º. Ocorrida à hipótese prevista no parágrafo anterior, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO VII
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 74 Na Zona de Abastecimento e Atividades de Apoio - ZAAP; Zona Consolidação Urbana - ZCU e Zona de Comércio e Serviços - ZCO o Poder Executivo poderá outorgar de forma onerosa, autorização para construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até os limites máximos, definidos neste Plano Diretor.

§1º. Os recursos financeiros provenientes da outorga onerosa, referidos neste artigo, integrarão o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.

§2º. O Poder Executivo deverá submeter à Câmara Municipal lei que disponha sobre o recebimento de imóveis urbanos em pagamento de outorga onerosa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 75 O Poder Executivo poderá outorgar de forma gratuita, para iniciativa privada e demais agentes promotores, a título de contrapartida pelo incentivo à promoção social, autorização para construir habitação de interesse social com área edificada superior àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico, respeitados os limites máximos, definidos neste Plano Diretor.

Parágrafo único. Esta autorização deverá ser feita mediante análise conclusiva do projeto de habitação de interesse social.

Art. 76 A outorga onerosa de autorização de construção acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo estipulado para cada Zona será concedida mediante os seguintes procedimentos:

I - o processo terá início com uma consulta do interessado ao Poder Executivo, para verificar a viabilidade urbanística do empreendimento e a densidade máxima permitida para o uso e localização pretendidos;

II - o Poder Executivo verificará sua classificação, ou não, como empreendimento de impacto;

III - atestada a viabilidade do empreendimento pelo Poder Executivo este fixará o prazo máximo para a apresentação do projeto, nunca superior a 180 (cento e oitenta) dias;

IV - uma vez aprovado o projeto, o interessado recolherá o valor da outorga de autorização de área adicional ao coeficiente de aproveitamento básico, como condição necessária à concessão do alvará correspondente à licença para construir.

§1º Os procedimentos previstos neste artigo serão da competência do órgão do Poder Executivo encarregado da expedição do alvará de construção.

§2º. O pagamento a que se refere o inciso IV, deste artigo, poderá ser parcelado conforme disposto em regulamentação.

Art. 77 A edificação que ultrapassar a área autorizada no alvará de construção e, desde que não exceda ao coeficiente máximo de aproveitamento da zona, sujeitará o infrator a uma multa calculada sobre o produto da área construída em excesso, pelo valor de mercado do metro quadrado do terreno.

§1º. A penalidade prevista no caput deste artigo somente será aplicada em relação à parcela em excesso.

§2º. Na hipótese da ocorrência de construções que excedam a área autorizada no alvará de construção, utilizar-se-á o Poder Público Municipal dos institutos do embargo e da ação demolitória, além de outras cominações legais.

SEÇÃO VIII
DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 78 O Poder Público Municipal delimitará, por meio de lei específica, áreas para a aplicação do instrumento da Operação Urbana Consorciada, visando alcançar transformações urbanísticas e estruturais na cidade.

§1º. Entende-se por Operação Urbana Consorciada o conjunto integrado de intervenções e medidas a serem coordenadas pelo Poder Público, com a



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§2º. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

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

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 79 Na lei específica que aprovar a operação urbana consorciada deverá constar o Plano de Operação Urbana Consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio do impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos I e II, do § 2º, do art. 78 desta Lei Complementar;

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. 80 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 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.

§3º. A lei específica da operação urbana consorciada estabelecerá um estoque de área adensável, independente dos estoques da Zona em que estiver situada, em função da organização espacial dos usos pretendidos e um programa de obras públicas necessárias e previstas, devendo este estoque ser adquirido onerosamente pelos proprietários e empreendedores interessados em participar da operação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

§4º. Os proprietários de lotes ou glebas poderão apresentar propostas para Operação Urbana Consorciada, devendo ser demonstrados, concomitantemente, o interesse público e anuência expressa de pelo menos $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos proprietários envolvidos na proposta, cabendo aos proprietários o financiamento da infra-estrutura básica para sua viabilização.

SEÇÃO IX
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO E DA OPERAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 81 O proprietário de imóvel poderá requerer ao Poder Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de valorização financeira do plano de urbanização.

Art. 82 No Consórcio Imobiliário o proprietário entrega ao Poder Executivo seu imóvel e, após a realização de obras, recebe como pagamento, imóvel devidamente urbanizado de valor correspondente ao valor original de seu imóvel, antes das obras realizadas com recursos públicos.

Art. 83 O Poder Público Municipal poderá, em Operação de Interesse Social, outorgar autorização para construir área superior àquela correspondente ao coeficiente de aproveitamento básico para usos não residenciais, em troca de valor equivalente em habitação de interesse social, na mesma operação.

Art. 84 Será exigido, na Operação de Interesse Social, que o total de área construída para habitação seja, no mínimo, igual à área do terreno.

Art. 85 O Poder Público Municipal poderá declarar de interesse social para fins de desapropriação, imóveis incluídos em Operação de Interesse Social cujos proprietários não participem dos projetos, como forma de facilitar a sua execução.

Parágrafo único. As despesas com a indenização dos imóveis desapropriados correrão por conta dos proprietários participantes da Operação de Interesse Social.

Art. 86 O Poder Público Municipal poderá convocar proprietários de imóveis para participarem de Consórcio Imobiliário ou Operação de Interesse Social.

SEÇÃO X
DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 87 O potencial construtivo do imóvel impedido por lei de utilizar plenamente o coeficiente de aproveitamento da área urbana em que estiver localizado poderá ser transferido, por instrumento público, mediante prévia autorização do Poder Executivo, obedecidas às disposições desta Lei Complementar.

§1º. A transferência do potencial construtivo para uma zona passível de adensamento poderá ser concedida pelo Poder Executivo, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

a obras viárias, equipamentos públicos, urbanização de favelas e nos programas executados nas Zonas Especiais de interesse Social.

§2º. A transferência do potencial construtivo deverá ser averbada na matrícula do imóvel cujo direito de construir foi transferido e junto à matrícula do imóvel cujo direito de construir foi ampliado.

SEÇÃO XI
DOS ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 88 Empreendimentos de impacto são aqueles, públicos ou privados, cujo efeito de sua implantação venha a gerar comprometimento da infra-estrutura básica, danos para os ecossistemas e para a sociedade.

Parágrafo único. Os empreendimentos potencialmente impactantes, estarão sujeitos a um prévio licenciamento ambiental pelo órgão ambiental municipal, de acordo com os preceitos da Resolução CONAMA nº 001/88 e nº 237/97.

Art. 89º Deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV empreendimentos públicos ou privados cujos projetos venham a sobrecarregar a infra-estrutura básica, a rede viária e de transporte, ou induzir mudanças significativas no uso e ocupação do solo, não excluindo os estudos ambientais pertinentes.

Art. 90 O Poder Público Municipal definirá quais os empreendimentos estarão sujeitos à apresentação do EIV, o qual deverá ser exigido para a obtenção das licenças de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 91 O EIV deverá obrigatoriamente informar sobre:

I - a demanda dos serviços de infra-estrutura básica;

II - uso e ocupação do solo;

III - a sobrecarga na rede viária e de transporte;

IV - o adensamento populacional;

V - a necessidade de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - a valorização ou desvalorização imobiliária;

VII - a ventilação e iluminação;

VIII - a alteração da paisagem urbana, do patrimônio natural ou cultural;

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

Art. 92 Compete ao órgão central de Planejamento, ao classificar os empreendimentos como causadores de Impacto de Vizinhança, elaborar parecer técnico quanto à liberação da licença condicionada ao atendimento das exigências a serem feitas ao empreendedor para que, às suas expensas, em forma de contrapartida, realize obras ou programe medidas corretivas no sentido de eliminar, atenuar, compensar ou neutralizar os impactos previstos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

TÍTULO V
DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO
CAPÍTULO I
DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 93 Entende-se por Sistema de Planejamento e Gestão o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos, que atuam na coordenação das ações dos setores público e privado e da sociedade em geral, para a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental.

Parágrafo único. O Sistema de Planejamento e Gestão, conduzido pelo setor público, deverá garantir a necessária transparência e a participação dos agentes econômicos, da sociedade civil e dos cidadãos interessados.

Art. 94 O objetivo do Sistema de Planejamento e Gestão é garantir um processo dinâmico e permanente de implementação do Plano Diretor.

Art. 95 Compete ao Sistema de Planejamento e Gestão articular as ações dos órgãos da administração direta e indireta do município, bem como da iniciativa privada, para a implementação do Plano Diretor.

Art. 96 Compõem o Sistema de Planejamento e Gestão, como órgãos de apoio e informação ao Prefeito, para as decisões referentes à realização dos objetivos do Plano Diretor, as Secretarias Municipais e o Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Parágrafo único. As Secretarias Municipais e demais órgãos da Administração Direta e Indireta deverão participar da implementação do Plano Diretor, elaborando os planos de ação e os projetos de normas disciplinadoras nas áreas de sua competência, nos termos estabelecidos pelo Plano Diretor.

Art. 97 Fica criado o Sistema de Informações do Município de São Gonçalo do Rio Preto, com o objetivo de fornecer informações para atender o processo de planejamento municipal em todos os seus níveis, acompanhar e monitorar as ações inerentes à política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O Sistema de Informações Municipais de São Gonçalo do Rio Preto englobará informações sobre:

I – aspectos físico-naturais, socioeconômicos e institucionais;

II – estrutura demográfica;

III – atividades econômicas e mercado de trabalho;

IV – uso e ocupação do solo;

V – habitação, equipamentos urbanos e comunitários e sistema viário;

VI – qualidade ambiental e saúde pública.

§ 2º Fica assegurado ao cidadão o acesso às informações constantes no Sistema de Informações.

§ 3º O Poder Executivo Municipal deverá implantar o Sistema de Informações Municipais de São Gonçalo do Rio Preto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 98 As Leis de Diretrizes Orçamentárias, do Orçamento Anual e o Plano Plurianual de Investimentos deverão observar os objetivos e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor.

Parágrafo único. O encaminhamento de qualquer proposta de alteração do disposto no Plano Diretor fica condicionado à prévia apreciação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 99 Esta Lei Complementar deverá ser revista pelo menos a cada dez anos.

Art. 100 Cabe ao Poder Executivo regulamentar o disposto nesta Lei Complementar, visando à implementação do Plano Diretor.

Art. 101 Integra esta Lei Complementar o Relatório Técnico do Plano Diretor do município de São Gonçalo do Rio Preto, constante do Anexo Único.

Art. 102 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

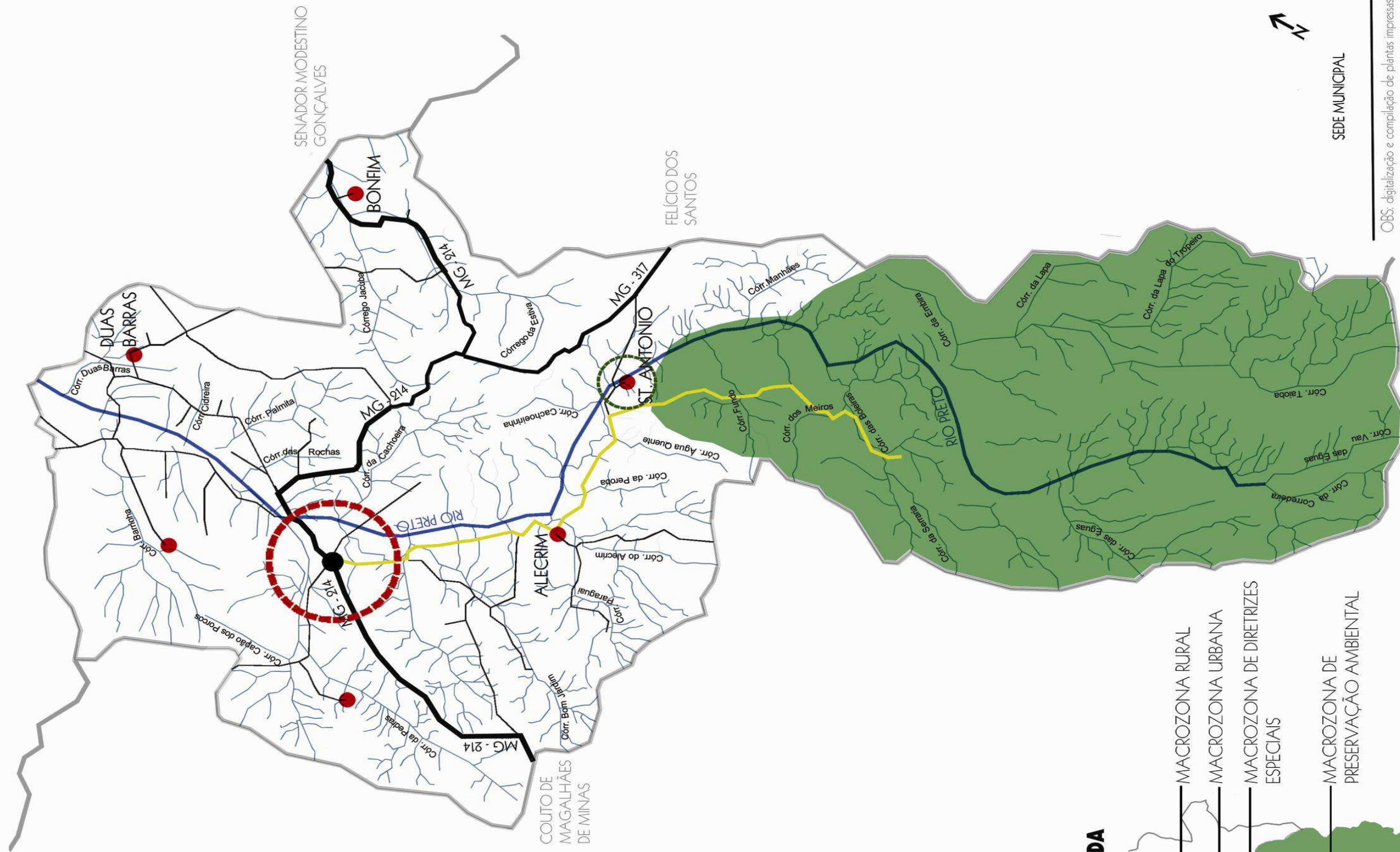
Art. 103 Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Rio Preto, 26 de fevereiro de 2009.

Ricardo Rodolfo Rocha
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS



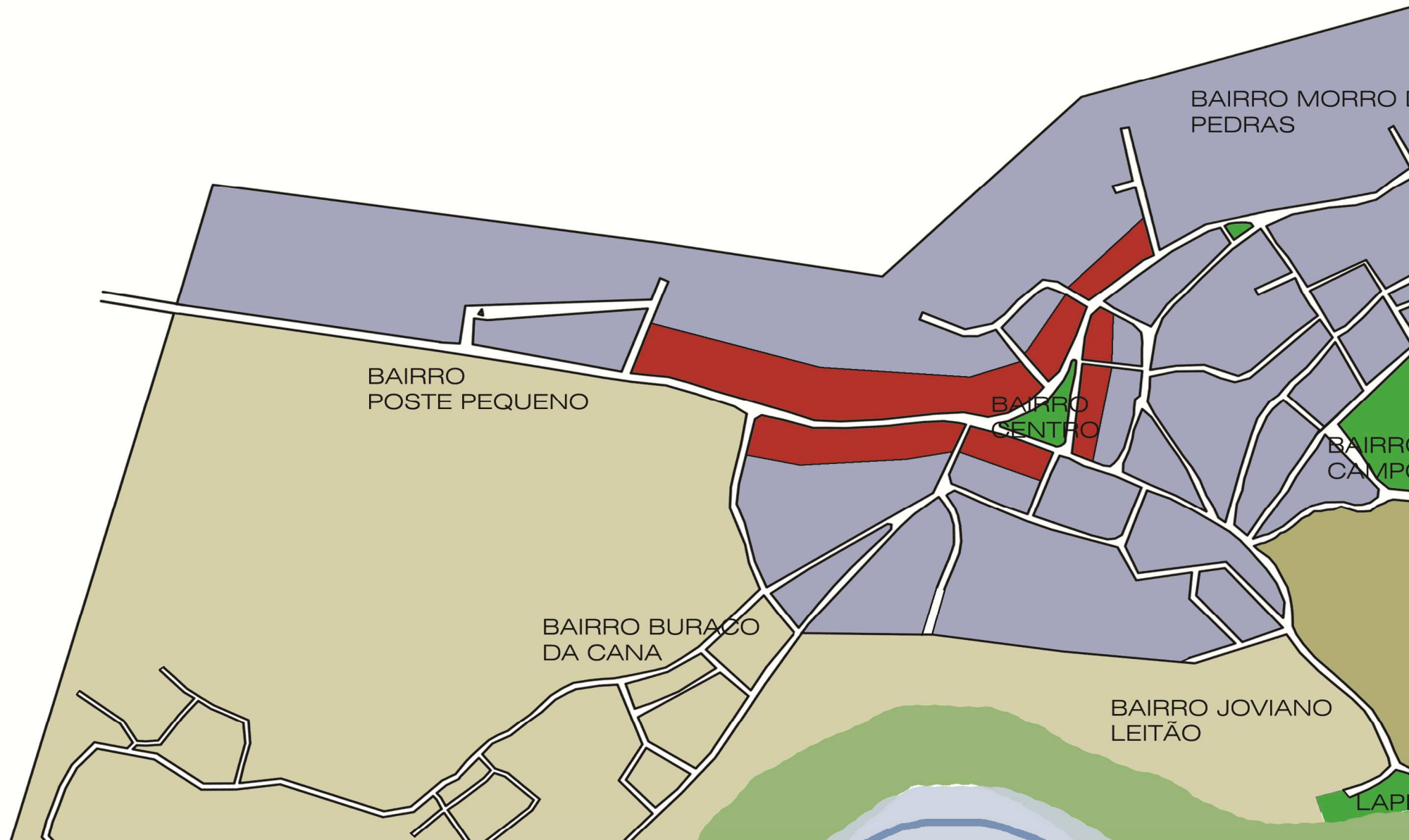
LEGENDA

- MACROZONA RURAL
 - MACROZONA URBANA
 - MACROZONA DE DIRETRIZES ESPECIAIS
 - MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
- SEDE MUNICIPAL

OBS: digitalização e compilação de plantas impressas



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI COMPLEMENTAR N. ° 017/2009

**DISPÕE SOBRE O USO E A
OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO
MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO DO
RIO PRETO.**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de São Gonçalo do Rio Preto, observadas as disposições contidas na legislação federal e estadual relativas à matéria e no Plano Diretor do Município de São Gonçalo do Rio Preto.

Art. 2º São objetivos desta Lei Complementar:

I - promover a implementação das diretrizes de desenvolvimento sustentável e de ordenamento territorial urbano, em especial as relativas à função social da propriedade urbana, constantes do Plano Diretor de São Gonçalo do Rio Preto;

II - adequar a ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e a proteção ao patrimônio ambiental e cultural;

III - evitar a concentração e a dispersão excessivas da ocupação dos espaços urbanos potencializando o uso da infra-estrutura urbana;

IV - promover a adequada distribuição das atividades no espaço urbano.

Art. 3º Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

I - Anexo I –São Gonçalo do Rio Preto: Macrozona Urbana – Zonas Urbanas;

II - Anexo II – Quadro de Uso do Solo nas Áreas Urbanas – Atividades por Categoria;

III – Anexo III – São Gonçalo do Rio Preto: Uso e Ocupação do Solo;

III - Anexo IV – São Gonçalo do Rio Preto: Hierarquia Viária.

**CAPÍTULO II
DA CONCEITUAÇÃO**

Art. 4º Para os fins desta Lei Complementar, entende-se como:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

I – lote, a parcela de terreno ou unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de loteamento ou desmembramento, devidamente aprovado e inscrito no Registro de Imóveis competente, definida por limites geométricos e com pelo menos uma das divisas voltadas para logradouro público;

II - alinhamento do lote ou divisa, a linha divisória entre o lote, o logradouro público e as unidades imobiliárias adjacentes;

III - frente do lote ou testada, a dimensão medida na parte frontal do lote que faz divisa com logradouro público;

IV - profundidade do lote, distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;

V – recuo ou afastamento mínimo, distância entre as divisas do lote e a projeção da edificação, sendo os recuos laterais considerados com o observador de frente para a testada do lote;

VI - gleba, o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

VII – condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

VII - habitação, edificação destinada à moradia;

a) habitação multifamiliar ou coletiva, aquela constituída de mais de uma unidade habitacional construída horizontalmente ou verticalmente no lote,

b) habitação unifamiliar, aquela constituída de uma única unidade habitacional no lote,

VIII - pavimento, cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;

IX - área construída ou área de construção, a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes, na qual não são computados:

a) pátio interno sem cobertura,

b) sacada aberta do pavimento-tipo,

c) área de estacionamento ou garagem;

X – coeficiente de aproveitamento, relação entre a área edificável e a área do lote, estabelece o total de área de construção para o lote;

XI – taxa de ocupação máxima do lote, limite percentual sobre a área total do lote que pode ser edificado, na qual não são computados:

a) área de construção em subsolo,

b) pergulados,

c) marquises e toldos,

d) beirais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

XII - taxa de permeabilidade, percentual de área descoberta e permeável do lote em relação à sua área total, destinado a ajardinamento e à diminuição da carga sobre o sistema público de drenagem pluvial;

XIII - estacionamento, local destinado à guarda de veículos, de uso rotativo;

XIV - empreendimento, toda e qualquer ação ou conjunto de ações, públicas ou privadas que importe em modificação, separação, delimitação ou aproveitamento em qualquer zona urbana;

XV - zona urbana, subdivisões da Macrozona Urbana que resultam em porções urbanas, com características próprias, definidas por esta Lei Complementar, onde prevalecem os mesmos índices e parâmetros de uso e ocupação;

XVI - chácara de recreio, lotes com grandes áreas, destinados à habitação unifamiliar, nos quais será permitida a existência de duas habitações, uma principal e outra secundária.

CAPÍTULO III
DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º Na Macrozona Urbana o controle do uso e da ocupação do solo será feito por meio dos seguintes critérios, índices e parâmetros urbanísticos:

I - densidade, por Zona Urbana;

II - hierarquia da via de acesso ao imóvel;

III - categoria de uso do solo;

IV - parâmetros de incomodidade de usos e atividades por Zona e por hierarquia viária;

V - coeficiente de aproveitamento, básico e máximo, sendo:

a) o básico, outorgado gratuitamente pelo poder público,

b) o máximo, passível de ser atingido mediante outorga onerosa ou não onerosa,

VI - afastamentos ou recuos mínimos, frontais, laterais e de fundo,

VI - altura ou número máximo de pavimentos da edificação,

VIII - taxa máxima de ocupação do lote,

IX - taxa mínima de permeabilidade do lote,

SEÇÃO I
DO USO DO SOLO

Art. 6º O uso do solo na Macrozona Urbana observará as seguintes categorias de uso do solo:

I - Habitacional;

II - Comercial e de Prestação de Serviços;

III - Industrial e de Abastecimento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

IV – Institucional ou Coletivo;

V – Paisagístico e Esportivo.

Art. 7º A categoria de uso Habitacional, destinada ao uso residencial, compreende duas subcategorias:

I – Habitação 1 – HB 1;

II – Habitação 2 – HB 2;

III – Habitação 3 – HB 3;

Parágrafo único. Os tipos de habitação das subcategorias, nos termos do *caput* deste Artigo, são especificados no Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 8º A categoria de uso do solo Comercial e de Prestação de Serviços compreende duas subcategorias:

I – Comércio e Serviço 1 – CS 1;

II – Comércio e Serviço 2 – CS 2.

Parágrafo único. Os tipos de atividades das subcategorias, nos termos do *caput* deste Artigo, são especificados no Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 9º A categoria de uso Industrial e de Abastecimento compreende duas subcategorias:

I – Indústria e Abastecimento 1 – IA 1;

II – Indústria e Abastecimento 2 – IA 2.

§ 1º As atividades industriais de uso incômodo devem ser submetidas a métodos adequados de proteção.

§ 2º São consideradas atividades industriais incômodas as que promovem a emissão de material particulado, gases, vapores e ruídos.

§ 3º As atividades industriais especificadas no Anexo II, deverão ser submetidas ao licenciamento ambiental, nos termos da Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997.

Art. 10 A categoria de uso Institucional (INST) compreende atividades de serviços públicos e privados urbanos e comunitários de administração, saúde, educação, cultura, esporte e lazer, transporte, tratamento de esgoto e resíduos sólidos.

Parágrafo único. Os tipos de atividades desta categoria, nos termos do *caput* deste Artigo, são especificados no Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 11 A categoria de uso Paisagístico e Esportivo (PE) compreende atividades destinadas à manutenção, à consolidação e à instalação das praças,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

áreas verdes e de lazer, parques urbanos, sendo admitida a instalação de quiosques, parques infantis e quadras esportivas descobertas.

Parágrafo único. Os tipos de atividades desta categoria, nos termos do *caput* deste Artigo, são especificados no Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 12 As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores serão enquadrados, por similitude, com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria.

Art. 13 A Macrozona Urbana (MU) corresponde à sede municipal e se subdivide nas seguintes zonas:

I - Zona de Expansão Urbana 1 (ZE1);

II - Zona de Expansão Urbana 2 (ZE2);

III - Zona de Consolidação Urbana (ZCU);

IV - Zona de Comércio e Serviços (ZCO);

V - Zona de Abastecimento e Atividades de Apoio (ZAAP);

VI - Zona de Praças e Lazer (ZPL).

§ 1º O zoneamento da Macrozona Urbana está indicado no Anexo I de que trata o art. 4º desta Lei Complementar.

§ 2º A densidade na Macrozona Urbana será de, no máximo, oitenta habitantes por hectare.

Art. 14 A Zona de Expansão Urbana 1 é composta por áreas ocupadas predominantemente por habitação unifamiliar, onde são permitidas as seguintes categorias de uso do solo:

I – habitacional, subcategoria HB1 e HB2;

II – comércio e serviços, subcategoria CS1;

III – institucional.

§1º Integram a ZE1 os bairros Lobeira, Olaria, Buraco da Cana e Joviano Leão.

§2º Na Zona de Expansão Urbana 1 deve ser previsto o planejamento prévio da infra-estrutura básica para aumento da população, e a adoção de ações públicas voltadas para implementação de política e programas habitacionais de interesse social.

Art. 15 A Zona de Expansão Urbana 2 é composta por áreas de uso predominantemente habitacional, onde são permitidas as seguintes categorias de uso do solo:

I – habitacional, subcategoria HB1, HB2 E HB3;

II – comércio e serviços, subcategoria CS1;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

III – institucional.

§1º Integram a ZE2 os bairros Pequizeiro, da Vila e Bom Jesus.

§2º A ZE2 terá ocupação preferencial no processo de crescimento urbano em relação à ZE1.

Art. 16 A Zona de Consolidação Urbana é formada por áreas que apresentam boa urbanização e infra-estrutura satisfatória, onde são permitidas as seguintes categorias de uso do solo:

I – habitacional, subcategoria HB1 e HB2;

II – comércio e serviços, subcategoria CS1 e CS2;

III – institucional;

IV - indústria e Abastecimento 1 – IA1.

§1º Integra a ZCU grande parte do Bairro Centro.

§2º A ZCU é zona de ocupação prioritária, onde deve ser incentivada a diversificação do uso de solo e a ocupação de seus vazios urbanos.

§3º Para a ZCU devem ser previstas ações de preservação do patrimônio histórico e cultural e da paisagem urbana.

Art. 17 A Zona de Comércio e Serviço se caracteriza como centro urbano pela diversidade e predominância de usos não habitacionais, onde são permitidas as seguintes categorias de uso do solo:

I – habitacional, subcategoria HB1 e HB2;

II – comércio e serviços, subcategoria CS1 e CS2;

III – institucional;

IV - indústria e Abastecimento 1 – IA1.

§1º Integra a ZCO pequena parte do Bairro Centro.

§2º Os limites da ZCO obedecerão às divisas de fundos dos lotes lindeiros às vias que os delimitam.

Art. 18 A Zona de Abastecimento e Atividades de Apoio deve abrigar as seguintes categorias de uso do solo:

I - habitacional, subcategoria HB1 e HB2;

II – comércio e serviços, subcategoria CS1 e CS2;

III – institucional;

IV - indústria e Abastecimento, subcategorias – IA1 e IA2.

§1º Integra a ZAAP porção da macrozona urbana localizada no extremo norte da cidade, adjacente ao Bairro Pequizeiro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

§2º A ZAAP é destinada, preferencialmente, aos usos industriais de pequeno e médio porte e às atividades não residenciais incômodas.

§3º A ZAAP deverá articular-se com o sistema viário existente.

Art. 19 A Zona de Praças e Lazer compreende áreas destinadas exclusivamente à manutenção ou consolidação de praças, áreas verdes e de lazer e parques urbanos, onde é prevista a seguinte categoria de uso do solo:

I - uso Paisagístico e Esportivo (PE)

§1º A ZPL compreende as praças da Matriz e do Bom Jesus e a praia do Lapeiro.

§2º Deverá ser incentivada a criação de novas áreas de praças, de lazer e de parques na macrozona urbana.

SEÇÃO II
DA OCUPAÇÃO DOS LOTES

Art. 20 Os índices e parâmetros urbanísticos são estabelecidos segundo as características de cada zona de uso e as atividades nelas permitidas, conforme o que segue:

I – taxa de ocupação máxima:

a) 70% (setenta por cento) para lotes com área até 500m² (quinhentos metros quadrados), 60% (sessenta por cento) para os lotes com área entre 500m² (quinhentos metros quadrados) e 1.000m² (mil metros quadrados) e 50% (cinquenta por cento) para lotes com área acima de 1.000m² (mil metros quadrados), na ZE1, ZE2, ZAAP;

b) 60% (sessenta por cento) para lotes com área até 500m² (quinhentos metros quadrados), 65% (sessenta e cinco por cento) para os lotes com área entre 500m² (quinhentos metros quadrados) e 1.000m² (mil metros quadrados) e 60% (setenta por cento) para lotes com área acima de 1.000m² (mil metros quadrados), na ZUC e na ZCO.

II – coeficiente de aproveitamento básico na macrozona urbana é igual a 1,0 (um), excetuado caso previsto nesta Lei Complementar;

III - coeficiente de aproveitamento máximo:

a) CA máximo igual a 1,5 (um vírgula cinco), na ZE1e na ZCU,

b) CA máximo igual a 1,0 (um), na ZE2 e na ZAAP,

c) CA máximo igual a 1,8 (um vírgula oito) na ZCO.

IV - afastamentos ou recuos mínimos:

a) é admitido construir na testada do lote;

b) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nas divisas laterais e dos fundos quando houver abertura para iluminação ou ventilação de cômodos destinados a curta permanência, tais como banheiros ou depósitos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

c) 3,00m (três metros) das divisas laterais e dos fundos, quando houver abertura para ventilação ou iluminação de cômodos destinados a longa permanência, tais como quartos, cozinhas, copas, escritórios e atelier;

d) dispensável o afastamento lateral ou dos fundos quando não houver aberturas;

e) para os lotes maiores que 1.000m² (mil metros quadrados), afastamento de fundo de 5,00m (cinco metros) e lateral de 3,00m (três metros).

V – número máximo de pavimentos:

a) 2 (dois) pavimentos, com altura máxima de 9,0m (nove metros), na ZE1, ZE2, ZCU e ZCO,

b) 3 (três) pavimentos com altura máxima de 12m (doze metros), na ZAAP;

VI – taxa mínima de permeabilidade:

a) 30% (trinta por cento) para lotes com área acima de 500m² (quinhentos metros quadrados) na ZE1e na ZE2,

c) 30% (trinta por cento) para lotes com área acima de 1.000m² (mil metros quadrados), na ZCO e na ZAAP;

§ 1º A taxa de permeabilidade mínima em todos os lotes urbanos de São Gonçalo do Rio Preto é de 20% (vinte por cento), excetuados os casos previstos nesta Lei Complementar.

§ 2º Os lotes destinados à chácara de recreio terão taxa mínima de permeabilidade de 40% (quarenta por cento).

§ 3º Os lotes destinados à chácara de recreio terão coeficiente de aproveitamento básico igual ao máximo de 0,6 (zero vírgula seis).

§ 4º A taxa de ocupação máxima para os lotes destinados à chácara de recreio será de 30% (trinta por cento).

§ 5º Os condomínios urbanísticos atenderão parâmetros urbanísticos definidos em legislação específica, respeitados coeficiente de aproveitamento, altura da edificação e densidade da zona urbana em que se inserem.

§ 6º A altura máxima é contada a partir da cota de soleira, excluído o reservatório de água elevado.

CAPÍTULO IV
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 21 O descumprimento do disposto nesta Lei Complementar sujeitará os infratores às seguintes sanções:

I - advertência, com fixação de prazo para a regularização da situação, prorrogável a juízo da Administração Municipal, mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras;

II - multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e à área construída da edificação, durante o período que exceder os prazos do inciso anterior ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

durante a prorrogação do prazo concedido de ofício, a critério do Poder Executivo, para a regularização da situação;

III - embargo das obras ou demolição, nos casos de edificação iniciada ou executada sem o necessário licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado.

Parágrafo único. A aplicação das penalidades previstas neste artigo será regulamentada por Decreto.

Art. 22 Todas as atividades realizadas nas Zonas Urbanas serão obrigatoriamente objeto de licenciamento.

§1º A licença para exercício de atividade somente será expedida quando a edificação onde ela deverá ser exercida estiver de acordo com a legislação em vigor.

§2º A licença para o exercício de atividade poderá ser requerida pelo interessado, isolada ou conjuntamente com o projeto da edificação onde ela se realizará.

§3º A aprovação de projeto de edificação, submetido ao exame do órgão competente, sem referência expressa às atividades correspondentes, não configura direito, prerrogativa ou privilégio, com respeito ao exercício de qualquer atividade, em razão do disposto neste artigo.

§4º Uma vez aprovada a atividade a ser realizada em determinada edificação, não será admitida qualquer alteração de uso, salvo se a substituição de atividade houver sido aprovada previamente pelo órgão competente.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23 As atividades já implantadas e não legalizadas, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da publicação desta Lei, para providenciarem a regularização, observados os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor do Município de São Gonçalo do Rio Preto, nesta Lei Complementar e na legislação específica.

Art. 25 A delimitação topográfica das zonas urbanas serão estabelecidos após o levantamento topográfico cadastral, respeitado o disposto nesta Lei Complementar.

Art. 26 As categorias e subcategoria de uso do solo encontram-se no Anexo II – Quadro de Uso do Solo nas Áreas Urbanas – Atividades por Categoria, nos termos do art. 4º desta Lei Complementar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 27 As condições específicas para aprovação dos usos permitidos serão estabelecidas pelo Poder Executivo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação desta Lei Complementar.

Art. 28 Os casos omissos nesta Lei Complementar serão estudados pelo órgão responsável do Poder Executivo com bases técnicas.

Art. 29 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

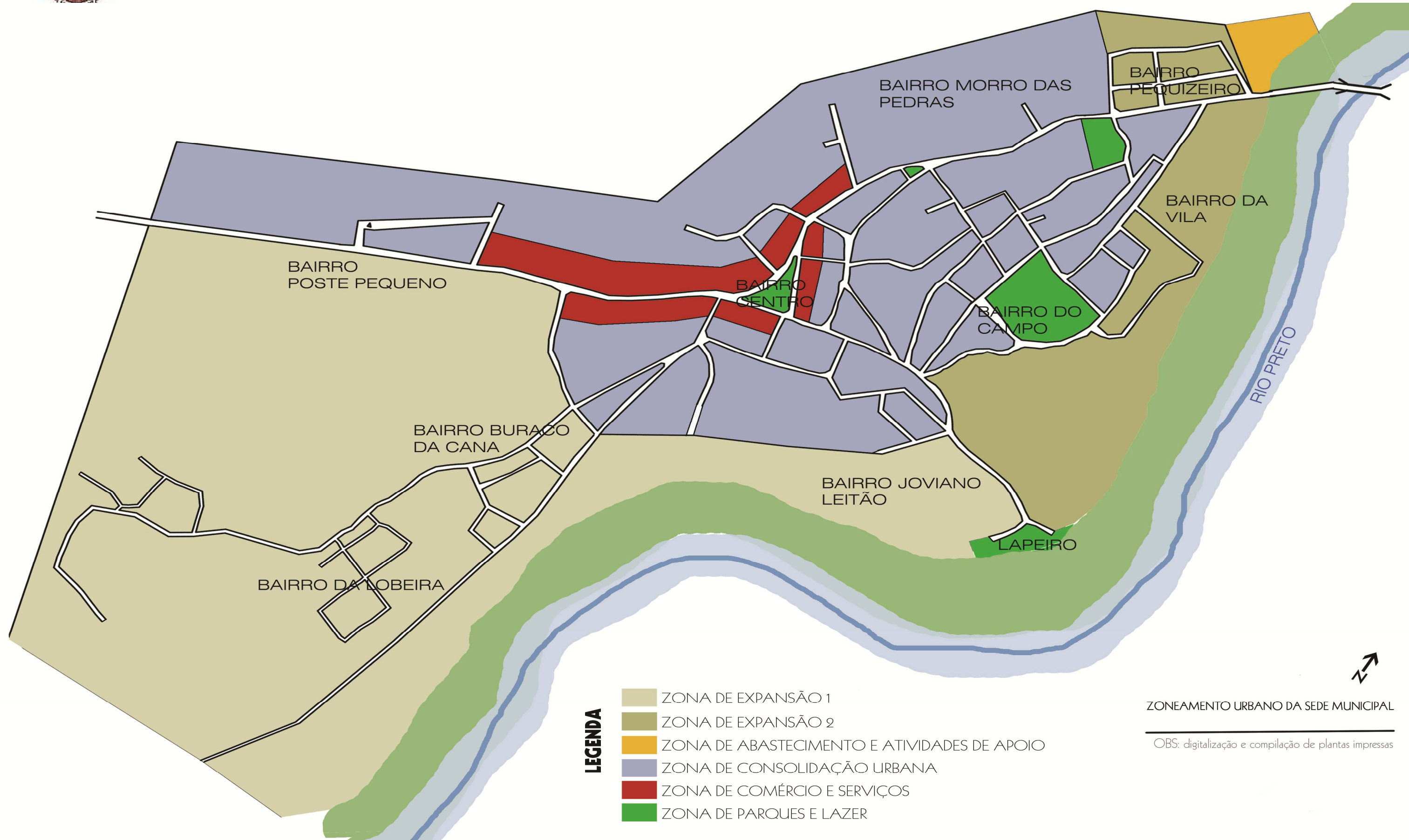
Art. 30 Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Rio Preto, 26 de fevereiro de 2009.

Ricardo Rodolfo Rocha
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

Anexo II – Quadro de uso e ocupação do solo nas áreas urbanas – atividades por categoria

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	ATIVIDADE	OBSERVAÇÕES
HABITACIONAL	HABITAÇÃO 1 - HB 1	Residências unifamiliares	Habitação do tipo casa
	HABITAÇÃO 2 - HB 2	Residências multifamiliares	Habitação em prédio de apartamentos
COMERCIAL E SERVIÇOS	COMERCIALE SERVIÇOS 1 CS 1	<p>a) serviços profissionais e de negócios, a exemplo de escritórios e consultórios de profissionais liberais;</p> <p>b) serviços pessoais e domiciliares, a exemplo de chaveiros, eletricitas, encanadores, lavanderias e sapateiros;</p> <p>c) comércio de consumo local, tais como comércio de alimentação, a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, frutarias, panificadoras, restaurantes, bares, lanchonetes, bazares, confeitarias, sorveterias e papelarias;</p> <p>d) serviços socioculturais, tais como associações comunitárias e de vizinhança;</p> <p>e) comércio varejista diversificado ou de entrega em domicílio, associado à diversão, tais como, choperias, restaurantes, dentre outros estabelecimentos sem música ao vivo;</p> <p>f) serviços de escritório e negócios, tais como administradoras, bancos, corretoras e empresas de seguro;</p> <p>g) serviços pessoais e de saúde, de natureza privada, tais como hospitais, ambulatórios, clínicas dentárias e médicas;</p>	Comércio e de prestação de serviços, que pela escala de operação e por sua natureza, não oferecem incômodo à população e podem conviver com o uso residencial sem limitações específicas à sua localização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

	<p>h) serviços de educação, de natureza privada, tais como escolas de ensino fundamental e médio, creches, maternais e de recreação infantil;</p> <p>i) serviços culturais, locais de culto religioso, cinemas;</p> <p>j) serviços de hospedagem, tais como pensões, hotéis, albergues e casas de repouso;</p> <p>l) serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas;</p> <p>m) atividades associadas à recreação, clubes sociais, centros esportivos, salões de festas, academias de ginástica e esportes e balneários;</p> <p>n) clubes noturnos, discotecas, bares com música.</p>	
<p>COMERCIA L E SERVIÇOS 2 CS 2</p>	<p>a) postos de abastecimento e lavagem de veículos;</p> <p>b) oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários e as de reparos de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral, depósitos de material de construção, marcenarias e serralharias;</p> <p>c) supermercados, revenda de automóveis, locais de culto religioso que utilizem alto-falante em cerimônia noturna;</p> <p>d) comércio e depósitos de materiais em geral, lojas de tintas e resinas comércio atacadista;</p> <p>e) prédios exclusivamente comerciais ou prestadores de serviços.</p>	<p>Comércio e prestação de serviços que servem à necessidade imediata da população (produtos relacionados ou não com o uso residencial) e podem oferecer incômodo moderado ou eventual ao uso residencial lindeiro, tais como ruídos, movimentação moderada de veículos ou risco de acidentes, mas que podem ser controlados com normas especiais a serem definidas em Consulta Prévia à aprovação do projeto.</p>



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

INDUSTRIA L E ABASTECIM ENTO	INDUSTRIA L E ABASTECI MENTO 1 IA 1	a) marcenarias e carpintarias; c) fabricação de derivados de leite e sorvete; d) fabricação de conservas; e) fabricação de massas e biscoitos; f) fabricação de concentrados alimentícios; g) confecção de vestuário e tecelagem; h) fabricação de sabões, detergentes e velas; i) elaboração produtos cerâmicos; j) fabricação de artefatos de joalheria e ourivesaria; l) lapidação de pedras preciosas e semipreciosas; m) fabricação de artefatos de cimento para uso na construção civil; n) fabricação de artefatos de papel, papelão, cartolina e cartão para escritório; o) reembalagem de produtos acabados, exceto produtos químicos.	Pequenas indústrias de transformação que podem causar incômodo ao uso residencial lindeiro, mas podem ser controlados com normas para sua localização e funcionamento, a serem definidas em Consulta Prévia à aprovação do projeto. A maior compatibilidade dessas atividades com o uso residencial não isenta de licenciamento ambiental nos casos previsto na Resolução CONAMA nº 273/97.
	INDUSTRIA L E ABASTECI MENTO 2 IA 2	a) artigos de cimento; b) produtos minerais não metálicos, como britamento de pedras, execução de trabalhos em pedras, materiais e artefatos de cerâmica; c) metalurgia, como serviços e tratamento térmico e químico de galvanotécnica; d) processamento de borracha, tais como vulcanização e recauchutagem de pneumáticos; e) tratamento de couro, peles e assemelhados; f) indústrias de produtos alimentares, como abate e frigorificação de animais, aves, pescados; beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares de origem vegetal;	Estabelecimentos cujo funcionamento possa causar prejuízos à saúde, ao bem estar público, à integridade da flora e da fauna ou que possam provocar vibrações, ruídos e poluição ambiental acima dos níveis definidos na legislação vigente, ou apresentar perigo para a população. Atividades sujeitas a licenciamento ambiental segundo a Resolução CONAMA nº 273/97.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

		<p>g) serraria e desdobramento de madeira; h) processamento e reciclagem de papel e papelão; i) fabricação e engarrafamento de bebidas, inclusive refrigerantes gasosos; j) silos, armazéns e depósitos de materiais que geram dispersóides.</p>	
PAISAGÍSTICO E ESPORTIVO	PE	<p>a) praças; b) quadras esportivas descobertas.</p>	<p>Equipamentos urbanos destinados ao uso como praças e áreas de esporte e lazer</p>
INSTITUCIONAL	INST	<p>a) serviços de educação, de natureza pública, tais como escolas de ensino fundamental e médio, creches, maternais e de recreação infantil; b) serviços pessoais e de saúde, de natureza pública, tais como hospitais, ambulatórios, clínicas dentárias e médicas; c) estádios de esporte; d) terminais rodoviários interurbano; e) cemitérios; f) estações de tratamento de esgotos; g) estações de tratamento de água; h) corpos de bombeiro; i) centrais telefônicas; j) administrativo.</p>	<p>Compreende atividades de serviços públicos urbanos e comunitários.</p>



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS



- LEGENDA**
- uso de lazer
 - uso residencial
 - uso comercial
 - uso misto
 - uso institucional

OBS: digitalização e compilação de plantas impressas



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI N. ° 452/2009

Estabelece normas gerais para o parcelamento do solo urbano no Município de São Gonçalo do Rio Preto e dá outras providências.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas gerais para o parcelamento do solo urbano e aprovação de projetos de condomínios urbanísticos no Município de São Gonçalo do Rio Preto.

Art. 2º A aplicação desta Lei far-se-á em consonância com o estabelecido na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, modificada pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999; na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que trata de condomínios em edificações, em especial seu art. 8º e demais legislações federais, considerados, ainda, os dispositivos pertinentes do Plano Diretor do Município de São Gonçalo do Rio Preto.

Art. 3º As normas sobre uso e ocupação do solo urbano, bem como o estabelecimento dos índices urbanísticos para parcelamentos do solo, serão os constantes do Plano Diretor do Município de São Gonçalo do Rio Preto, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e das demais leis específicas.

Art. 4º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação do território do Município de São Gonçalo do Rio Preto, expressas no seu Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas nesta Lei, no art. 2º do Estatuto da Cidade, na Lei Federal nº 6.766/79, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e os seguintes requisitos:

I - compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

II - compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;

III - distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos.

Art. 5º Para os efeitos desta Lei são adotadas as seguintes definições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

I – áreas de interesse social: são aquelas destinadas preponderantemente a habitações de interesse social, nos termos constantes do Plano Diretor do Município de São Gonçalo do Rio Preto e destinadas ao atendimento de população de baixa renda, aí incluídas as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

II – concessão de direito real de uso: é a forma de outorga, pelo Poder Público, mediante contrato, da utilização de determinado bem imóvel de sua propriedade, por particulares, que deverá ser objeto de registro no Ofício de Imóveis competente;

III – condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

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

V - empreendedor: o responsável, pessoa física ou jurídica, de natureza pública ou privada, pela implantação de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, sendo considerados empreendedores:

a) o proprietário do imóvel objeto do empreendimento;

b) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel para executar o projeto de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária;

c) as cooperativas habitacionais, as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do empreendimento e tenham título de propriedade do imóvel ou executem o projeto de parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária;

VI – equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, assistência social, cultura, saúde, esporte, lazer, segurança, administração, serviços de utilidade pública e similares;

VII – equipamentos urbanos: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem de águas pluviais, coleta e disposição de resíduos sólidos, rede telefônica, gás canalizado, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação;

VIII – loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou de logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes;

IX – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

X – infra-estrutura básica: consiste dos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, coleta e disposição de resíduos sólidos e de vias de circulação pavimentadas;

XI – infra-estrutura básica dos parcelamentos em áreas correspondentes às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS: consiste dos equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, rede para abastecimento de água potável, soluções para esgotamento sanitário, rede de energia elétrica domiciliar e vias de circulação, pavimentadas ou não;

XII – infra-estrutura complementar: é aquela que excede a infra-estrutura básica, tal como, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, de gás canalizado, vias metroviárias e outros elementos não contemplados na infra-estrutura obrigatória para a aprovação de parcelamentos;

XIII - áreas de uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

XIV – licença urbanística: ato administrativo pelo qual o Poder Público aprova os projetos urbanísticos e de infra-estrutura do loteamento ou condomínio urbanístico, compreendendo, inclusive, o cronograma físico-financeiro de execução das obras de infra-estrutura, caso ainda não recebidas;

XV – lote: unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de loteamento ou desmembramento;

XVI – poder público: o órgão ou órgãos do Município de São Gonçalo do Rio Preto e entidades de sua administração indireta, incumbidos de promover as ações tendentes à emissão de diretrizes, ao exame, aprovação e acompanhamento dos parcelamentos do solo e condomínios urbanísticos, bem como, que sejam responsáveis pelas demais atividades estatais decorrentes desta Lei;

XVII – projeto para condomínio urbanístico: o projeto a ser devidamente aprovado pelo Município de São Gonçalo do Rio Preto para determinado lote, regido pelas diretrizes especiais constantes desta Lei e integrado por unidades autônomas e áreas comuns condominiais;

XVIII – remembramento: a união de dois ou mais lotes, para formar um único lote;

XIX – reparcelamento: a subdivisão ou alteração de um parcelamento já aprovado, mediante a criação de novos lotes, podendo haver abertura de vias;

XX - fração ideal: é o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XXI – unidade autônoma: a unidade privativa que compuser condomínio urbanístico, conforme disposto nesta Lei Complementar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

XXII - chácara de recreio, lotes com grandes áreas, destinados à habitação unifamiliar, nos quais será permitida a existência de duas habitações, uma principal e outra secundária;

XXIII - habitação secundária: é aquela isolada da edificação principal, sendo acessória à primeira.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 6º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

§ 1º Quando se tratar de desmembramentos destinados à implantação de equipamentos comunitários, indústrias ou comércio, desde que a gleba faça frente para rodovia oficial, quando situada fora do perímetro da Macrozona Urbana, tomadas as garantias necessárias no ato da aprovação do desmembramento, a porção destinada às finalidades descritas neste parágrafo será automaticamente declarada integrante da Macrozona Urbana, inclusive para efeitos tributários, à exceção do remanescente que continuará na condição de imóvel rural.

§ 2º Serão admitidas como derivações do parcelamento, o remembramento e reparcelamento.

§ 3º O reparcelamento, quando se tratar de alteração de loteamento, será autorizado em razão de licenciamento ambiental e urbanístico, obedecidas às exigências da Lei nº 6.766/79 e na forma da regulamentação desta Lei.

Art. 7º A iniciativa para o reparcelamento de áreas pode ser pública ou privada.

§ 1º A iniciativa é pública quando o Poder Público, verificando a existência de áreas vazias, subutilizadas, ou deterioradas ou cujos usos ou traçados são inadequados, elaborar novo plano de loteamento específico para a área.

§ 2º A iniciativa pública pode ocorrer pelas seguintes formas:

- a)** pela desapropriação efetiva da área atingida pelo plano de reparcelamento;
- b)** mediante acordo firmado entre os proprietários e o órgão competente da Prefeitura;

§ 3º - A iniciativa é privada quando o proprietário do terreno se dirige ao Poder Público, apresentando um projeto de sua iniciativa, solicitando que seja ele aprovado.

Art. 8º Em todo plano de reparcelamento, deverão ser observados, para os logradouros públicos, as áreas mínimas exigidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, não podendo em nenhum caso ser inferior às já existentes ou já aprovadas para a área a reparcelar.

Art. 9º Mais de uma modalidade de parcelamento pode ser utilizada, simultaneamente, na mesma gleba ou parte dela, atendidos os requisitos desta Lei Complementar.

Art. 10 Em função do uso a que se destinam os loteamentos são classificados nas seguintes categorias:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

I - parcelamentos para uso residencial: são aqueles em que o parcelamento do solo destina-se à edificação para atividades predominantemente residenciais, incluídas as chácaras de recreio e os condomínios urbanísticos, e atividades complementares ou compatíveis com esse uso;

II – parcelamentos de interesse social: são aqueles realizados com o objetivo de atender à implantação de zonas especiais de interesse social destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

III – parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico: são aqueles com o objetivo de promover o desenvolvimento econômico integrado e sustentável do Município de São Gonçalo do Rio Preto, mediante a implantação, expansão, modernização e reativação de empreendimentos produtivos dos setores econômicos, a serem instalados nestes parcelamentos e que atendam aos critérios estabelecidos nesta Lei e em seu regulamento.

Parágrafo único. Os projetos de parcelamentos referentes às modalidades citadas neste artigo estão sujeitos ao licenciamento, na forma definida nesta Lei Complementar.

Art. 11 Os parcelamentos de interesse social poderão ser empreendidos pelo Poder Público ou por particulares.

Art. 12 As Áreas de Interesse Social terão normas diferenciadas de ocupação e uso do solo.

§ 1º A manutenção e complementação da infra-estrutura básica nos parcelamentos habitacionais em Áreas de Interesse Social cabem ao Poder Público.

§ 2º A infra-estrutura básica dos parcelamentos de interesse social obedecerá ao constante no art. 5º, inciso XI, desta Lei.

Art. 13 São regulados de forma específica:

I - os loteamentos e conjuntos habitacionais de interesse social;

II - o parcelamento e o uso do solo em Zonas Especiais de Interesse Social, para fins de implantação de lotes urbanizados ou recuperação de áreas de habitações precárias;

III - os padrões urbanísticos e construtivos mínimos e as condições sanitárias dos loteamentos, habitações e outras construções, em áreas de interesse social;

IV - os procedimentos administrativos necessários à recuperação e à regularização das áreas de habitações precárias.

Art. 14 A Prefeitura Municipal poderá exigir, a seu critério, quando da realização de intervenções nas áreas de habitações precárias, ou quando da aprovação dos loteamentos em Zonas Especiais de Interesse Social, a reserva de terrenos para implantação de equipamentos comunitários, ou de áreas livres, para uso público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 15 As vias de circulação deverão articular-se com os planos viários adjacentes, existentes ou aprovados, harmonizar-se com a topografia local e obedecer às normas específicas.

Art. 16 Os percentuais para equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário e áreas livres de uso público serão diferenciados para os parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico, e serão definidos em legislação específica.

Parágrafo único. Os parcelamentos para fins de desenvolvimento econômico poderão ser empreendidos pelo Poder Público ou por particulares.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 17 Sem prejuízo das exigências gerais da legislação federal, estadual e das exigências específicas estabelecidas no âmbito do licenciamento do empreendimento perante os órgãos competentes, somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas, assim definidas pelo Plano Diretor do Município de São Gonçalo do Rio Preto ou pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 18 Não serão objeto de aprovação os parcelamentos do solo urbano inseridos em locais:

I – alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, conforme aprovação da Prefeitura;

II – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – cujo terreno tenha declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão;

IV – onde as condições geológicas comprovadamente não aconselhem a edificação;

V – onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;

VI – que integrem categoria de Unidade de Conservação da Natureza que, nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, não admita utilização para fins urbanos;

VII - onde houver proibição para esses tipos de empreendimentos em virtude do Plano Diretor do Município de São Gonçalo do Rio Preto ou de Lei de Uso e Ocupação do Solo;

VIII – onde houver proibição para esses tipos de empreendimentos em virtude de leis de proteção do meio ambiente, ou do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou espeleológico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

VIII – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

§ 1º A autoridade licenciadora deverá especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, necessários à comprovação da observância dos condicionantes derivados deste artigo.

§ 2º Na análise de projetos para parcelamento do solo, o Poder Público poderá exigir a realização de estudos que tratem da avaliação de impactos de vizinhança.

Art. 19 Os projetos de parcelamentos deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – os lotes com finalidade habitacional não poderão ser inferiores a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros), com exceção dos parcelamentos em Áreas de Interesse Social, que poderão ter dimensões diferenciadas;

II - quando o lote destinar-se à categoria industrial, a área mínima será de 800,00m² (oitocentos metros quadrados), com frente de 20,00m (vinte metros);

III – o percentual de áreas de uso público nos parcelamentos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento);

V – ao longo das faixas de domínio público das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação;

VI - as novas vias de circulação devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo.

VII - os equipamentos urbanos e o sistema viário devem ser implantados pelo empreendedor;

VIII - no loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via de circulação ou logradouro público.

IX - os equipamentos urbanos e o sistema viário devem ser implantados pelo empreendedor;

X - no loteamento ou desmembramento não poderá resultar terreno encravado, sem saída direta para via de circulação ou logradouro público.

Art. 20 Deverão ser respeitados os parâmetros, definições e limites referentes às Áreas de Preservação Permanente, nos termos estabelecidos pela legislação federal e estadual.

§ 1º Nas Áreas de Preservação Permanente não poderão ser construídas edificações públicas ou privadas.

§ 2º O órgão responsável pelo licenciamento ambiental do empreendimento pode estabelecer exigências específicas em relação às Áreas de Preservação Permanente, incluindo faixas maiores do que as fixadas pela legislação, em decorrência do respectivo plano de manejo da bacia hidrográfica



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º As Áreas de Preservação Permanente que integrem lote ou unidade autônoma resultante de parcelamento podem ser computadas na área total do referido lote ou unidade autônoma para aplicação do coeficiente de aproveitamento e definição da área máxima a construir.

Art. 21 Os espaços livres de uso público, os equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo dos loteamentos, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor, desde a aprovação do empreendimento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do empreendedor.

CAPÍTULO IV

DO LICENCIAMENTO PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 22 A implantação de qualquer parcelamento do solo em São Gonçalo do Rio Preto dependerá de prévia emissão de licenciamento ambiental e urbanístico, na forma e condições referidas nesta Lei Complementar, sem prejuízo do constante nas leis de hierarquia superior.

Art. 23 Para fins de licenciamento ambiental, os projetos de parcelamento do solo, em São Gonçalo do Rio Preto, terão sua aprovação condicionada à apresentação de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório ou outro instrumento para avaliação de impacto ambiental, conforme exigido pelo órgão ambiental do Município.

Art. 24 Considera-se aprovado o projeto de parcelamento ou condomínio urbanístico que possua Licenças Ambientais Prévias e de Instalação e Licença Urbanística expedidas pelo Poder Público, na forma do disposto nesta Lei Complementar e em sua regulamentação.

Parágrafo Único. O projeto de parcelamento poderá ser aprovado por etapas de implantação, desde que os índices mínimos estejam atendidos em cada etapa.

CAPÍTULO V

DA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 25 O processo de parcelamento do solo em São Gonçalo do Rio Preto obedecerá à tramitação e prazos a seguir estabelecidos:

I – apresentação de Consulta Prévia atestando parecer favorável do órgão municipal competente sobre a possibilidade de aprovação de parcelamento na gleba ou no lote;

II – apresentação da respectiva Licença Ambiental, nos termos da Resolução do CONAMA, nº237 de dezembro de 1997;

III – apresentação de projeto contemplando as diretrizes expedidas oficialmente pelo órgão competente e elaborado nos termos da presente Lei Complementar;

IV – juntada de documentos, em conformidade com as instruções da presente Lei Complementar.

§ 1º Todas as eventuais exigências oriundas da análise de cada etapa de entrega da documentação e dos estudos exigidos deverão ser comunicadas pelo Poder



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

Público, de uma única vez ao empreendedor, dentro do prazo previsto para a aprovação.

§ 2º A notificação de exigências pelo Poder Público interrompe o prazo previsto para aprovação, que recomeça a fluir depois do respectivo cumprimento pelo empreendedor.

§ 3º Quando o licenciamento ambiental for de competência estadual, o Poder Público adotará as gestões cabíveis para a sua obtenção, incidindo sobre tais licenciamentos os prazos estabelecidos por normas federais.

§ 4º Decorridos 90 (noventa) dias para que o empreendedor apresente a documentação exigida que seja de sua responsabilidade, sem sua manifestação expressa por escrito, o Poder Público determinará o arquivamento do processo.

Art. 26 Para obter a Consulta Prévia com a finalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, o interessado deverá protocolar requerimento ao Poder Executivo Municipal anexando os seguintes documentos:

§ 1º A planta da gleba ou lote referido a ser elaborada na escala de 1:5.000 (um por cinco mil), com curvas de nível de cinco em cinco metros, contando com a indicação de:

I - orientação magnética e verdadeira;

II - divisas;

III - benfeitorias existentes;

IV - árvores, bosques, florestas e Áreas de Preservação Permanente nos termos estabelecidos pelo Código Florestal e das Resoluções do CONAMA nº 303/2002 e nº 369/2006;

V - equipamentos urbanos e comunitários existentes na área e adjacências;

VI - locais sujeitos à inundação;

VII - vias de circulação vizinhas, em todo o perímetro, com a locação exata das vias e a distância dos parcelamentos próximos, mesmo não adjacentes à área;

VIII - apresentação do levantamento das edificações existentes;

IX - locação de eventuais formações rochosas não caracterizadas como Área de Preservação Permanente.

X - o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina.

§ 2º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo empreendedor, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidades Técnica (ART) para cada etapa do projeto.

Art. 27 A Prefeitura Municipal no caso de julgar conveniente e oportuno o loteamento pretendido, indicará com base nos documentos fornecidos pelo requerente as diretrizes e orientações a serem obedecidas no projeto:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

- a)** os logradouros públicos existentes ou projetados que compõem o sistema viário da Macrozona Urbana relacionado com o parcelamento pretendido, que deverão ser respeitados;
- b)** as normas da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo na Macrozonas Urbana do Município de São Gonçalo do Rio Preto;
- c)** tipo e traçado das ruas e vias públicas a serem projetadas, as quais deverão articular-se com as existentes, ou que estejam ou devam ser projetadas para o setor;
- d)** as obras que, desde logo, se considerem necessárias a tornar o terreno adequado à edificação, tais como, saneamento do solo e proteção contra inundação, erosão e desmoronamento de terras; muralhas; escadas escoramentos de taludes; correção de cursos d'água e valas; assentamento de marcos e outras julgadas necessárias;
- e)** as áreas a serem reservadas para equipamentos comunitários e urbanos;
- f)** as dimensões mínimas dos lotes;
- g)** percentagem da área total do terreno destinada a ruas, praças e demais logradouros públicos, a qual será proporcional à densidade populacional do parcelamento e cedida gratuitamente ao município;
- h)** a relação das obras e equipamentos urbanos a serem projetados e executados pelo proprietário;
- i)-** o total de áreas institucionais a serem municipalizadas;
- j)** outras exigências decorrentes do interesse público.

Art. 28 Obtida a aprovação preliminar do plano o loteador apresentará, em requerimento à parte, o projeto de parcelamento, na escala de 1:1.000 (um por mil), em duas vias em papel e em meio digital, com os seguintes elementos:

I - planta geral do parcelamento, na escala de 1:1.000, com cópias assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, contendo:

- a)** curvas de nível de metro em metro;
 - b)** orientação magnética e verdadeira;
 - c)** no caso dos parcelamentos sob forma de loteamentos a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas, numerações e nomenclatura das vias e logradouros públicos;
 - d)** no caso de condomínios urbanísticos a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões e numeração;
 - e)** indicação dos usos previstos;
 - f)** dimensões lineares e angulares do projeto, raios, tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;
 - g)** perfis longitudinais, na escala 1:1000 (um por mil), e transversais, na escala 1:100 (um por cem), de todas as vias de circulação;
 - h)** vias de circulação de veículos com a respectiva hierarquia;
-



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

- i)** indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;
 - j)** faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;
 - l)** indicação em planta dos lotes que passarão ao domínio do Município;
 - m)** planilha de caminamento do perímetro da gleba;
 - n)** demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.
- II** - memorial descritivo e justificativo do projeto contendo, obrigatoriamente:
- a)** a denominação, área, situação, limite e confrontações da gleba ou lote;
 - b)** quadro de dimensões, área, confrontantes e uso dos lotes, bem como das praças, do sistema viário, das áreas institucionais e do número total dos lotes;
 - c)** a descrição sucinta do parcelamento, com as suas características gerais e indicação da finalidade do parcelamento e dos usos previstos;
 - d)** as condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes e unidades autônomas e suas diretrizes fixadas;
 - e)** a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do parcelamento;
 - f)** a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no parcelamento e adjacências;
- III** - projeto completo, detalhado e dimensionado, do sistema de escoamento de águas pluviais indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos de água, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;
- IV** - projeto completo do sistema de coleta de esgoto sanitário, obedecidas às normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;
- V** - projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;
- VI** - projeto completo do sistema de distribuição de eletricidade e sistema de iluminação pública, obedecidas às normas e os padrões da concessionária, que deverá aprovar o projeto, com as cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;
- VII** - projetos de meio-fio e sarjetas, de pavimentação das vias e definição das cotas de soleira das edificações, com as cópias devidamente assinadas pelo
-



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

proprietário e pelo responsável técnico, acompanhadas do respectivo original em papel e meio digital;

VIII - projeto das obras de arte, onde couber.

§ 1º A documentação do projeto enviado para aprovação constará, ainda, de:

I - certidão da matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente, certidão de ônus reais e certidão negativa de débitos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;

II - modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Serviço de Registro de Imóveis, contendo os equipamentos urbanos exigidos, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do parcelamento;

III - cronograma físico de execução dos serviços e obras dos equipamentos urbanos, contendo, pelo menos:

a) a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

b) o período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

IV - comprovante de pagamento de emolumentos e taxas;

V - Licença Ambiental;

VI - uma via das diretrizes urbanísticas fornecida pelo poder público.

Art. 29 A execução de obras de urbanização poderá ser feita a critério da Prefeitura Municipal, parceladamente, de acordo com a programação previamente aceita.

Art. 30 Na aprovação do projeto de parcelamento será fixado o prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses para a execução de todas as obras, somente prorrogável, a critério do poder público, mediante requerimento fundamentado do interessado, por tempo não superior a 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir do dia imediatamente seguinte ao do término do inicialmente concedido.

Parágrafo único – O loteador que não concluir as obrigações no seu loteamento, no prazo inicialmente concedido ou na prorrogação que requerer e obtiver terá caducada a aprovação preliminar do prazo de loteamento.

SEÇÃO I

DAS NORMAS PARA PROJETOS DE PARCELAMENTO DE CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 31 Consideram-se, para os efeitos desta Lei Complementar, projetos para condomínios urbanísticos, aqueles desenvolvidos dentro de lote, que abriguem unidades autônomas e áreas de uso comum dos condôminos, aprovados pelo Poder Público, obedecidas às diretrizes especiais de urbanização constantes desta Lei Complementar.

§ 1º Os projetos de parcelamento que abrigarem projetos de condomínio urbanístico deverão observar o seguinte:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

I – a garantia a ser oferecida para execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana do parcelamento deverá considerar os serviços a serem executados dentro do lote;

II – o licenciamento ambiental deverá considerar a população prevista para o condomínio.

§ 2º O percentual de áreas de que trata o inciso I do art. 4º da Lei Federal nº 6.766/79 será definido pelo Poder Executivo, em função das características do projeto urbanístico, da existência de equipamentos comunitários e urbanos no entorno do projeto, bem como do sistema viário existente e a ser implantado no interior do lote.

Art. 32 Todos os projetos para condomínios urbanísticos deverão respeitar coeficiente de aproveitamento, altura da edificação e densidade da zona urbana em que se inserem, e devem incluir:

I – a densidade bruta do condomínio;

II - as áreas mínimas das unidades autônomas;

III - os percentuais mínimos de áreas destinadas ao uso comum dos condôminos.

IV - as áreas destinadas ao uso comum nos condomínios urbanísticos devem ser diretamente proporcionais à densidade de ocupação;

Art. 33 Nos condomínios urbanísticos fica sob ônus do empreendedor a adoção das seguintes providências no interior da gleba:

I – demarcação das unidades autônomas e áreas de uso comum dos condôminos;

II – implantação:

a) do sistema viário pavimentado;

b) da infra-estrutura básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação das áreas condominiais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica.

Parágrafo único. Quando existente a rede pública, o Poder Público ou os seus concessionários disponibilizarão os pontos de conexão necessários para a implantação dos equipamentos urbanos pelo empreendedor.

Art. 34 Nos condomínios urbanísticos ficam sob a responsabilidade do condomínio:

I – a manutenção das redes de infra-estrutura instaladas nas áreas do projeto;

II – a manutenção e limpeza das vias e outras áreas de uso comum dos condôminos;

III – o custo com a energia elétrica consumida nas áreas do projeto, seja nas unidades autônomas, bem como nas áreas de uso comum dos condôminos.

IV – o custo com os serviços de água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais;

V – a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado ou o tratamento e deposição dos mesmos, conforme indicado pelo Poder Público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º Para garantia do estabelecido neste artigo e conhecimento de futuros adquirentes de unidades autônomas, a Convenção de Condomínio, que será registrada no Ofício de Registro de Imóveis competente, deverá conter as obrigações de que trata este artigo.

§ 2º Caso a concessionária de serviços públicos concorde poderá ser feita leitura individualizada do consumo das unidades autônomas, ficando seus proprietários responsáveis pelo respectivo pagamento.

Art. 35 O projeto deverá ser apresentado acompanhado, pelo menos, da seguinte documentação:

I – certidão atualizada da matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente;

II – certidão negativa de tributos do Município de São Gonçalo do Rio Preto, relativa à gleba ou lote;

III – declaração do órgão municipal competente de que a terra não foi objeto de desapropriação, quando não empreendido pelo Poder Público;

IV – instrumento de garantia de execução das obras de infra-estrutura básica a cargo do empreendedor.

Art. 36 Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes especiais para os condomínios urbanísticos:

I - permissão de cercamento dos limites externos do empreendimento, de acordo com a regulamentação a ser expedida;

II – permissão de colocação de guarita na via principal de entrada, para controle do acesso, desde que não haja qualquer impedimento à entrada de policiamento, fiscalização e servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados.

Art. 37 As demais exigências, bem como o conteúdo dos projetos dos condomínios urbanísticos serão definidos na regulamentação desta Lei.

Art. 38 Nos projetos dos condomínios urbanísticos, as áreas a serem destinadas a equipamentos comunitários, sistema viário e espaços livres de uso público, definidas pelo Poder Público de acordo com os índices urbanísticos, ficarão localizadas em área externa ao perímetro do condomínio urbanístico e deverão ser transferidas ao Município de São Gonçalo do Rio Preto por meio de escritura pública de doação, registrada no Ofício de Registro de Imóveis e sem quaisquer ônus para município.

Parágrafo único. A critério do Poder Público, as áreas referidas no *caput* deste artigo poderão ser contíguas ao perímetro do condomínio urbanístico ou localizadas em outra zona urbana do Município de São Gonçalo do Rio Preto, onde sejam necessários tais equipamentos.

Art. 39 Aplicam-se aos condomínios urbanísticos, no que couber, as disposições desta Lei referentes à aprovação dos projetos de parcelamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

SEÇÃO II

DAS NORMAS PARA PROJETOS DE PARCELAMENTO DE CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 40 Os parcelamentos do solo para formação de chácaras de recreio devem atender ao disposto nesta Lei Complementar.

Art. 41 As chácaras de recreio terão área mínima de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), não podendo sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior à citada.

Art. 42 Sobre cada unidade de chacara de recreio serão admitidas no máximo duas habitações, a principal e a secundária.

CAPÍTULO VI

DAS GARANTIAS E DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 43 Após o registro do parcelamento, o oficial de registro deverá comunicar, por certidão, ao Município de São Gonçalo do Rio Preto, conforme § 5º do art. 19 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º O proprietário também poderá comunicar à Prefeitura o registro do parcelamento.

§ 2º O empreendedor somente poderá vender ou prometer vender lote em parcelamento após o seu efetivo registro, conforme disposto neste artigo.

§ 3º Após o registro do parcelamento, o adquirente do lote poderá requerer a licença para construção, ficando, porém, o respectivo "habite-se" condicionado à expedição do Termo de Recebimento de Obras de Infra-Estrutura.

Art. 44 Desde a data de registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do Município de São Gonçalo do Rio Preto as vias e praças, os espaços livres e demais logradouros e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

CAPÍTULO VII

DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

Art. 45 As obras de infra-estrutura deverão ser executadas nos prazos constantes do cronograma físico-financeiro, integrante da Licença Urbanística, após o registro cartorial do parcelamento, mediante termo de autorização a ser expedido pelo órgão competente.

§ 1º O prazo máximo para execução das obras de infra-estrutura é de quatro anos.

§ 2º Decorrido o prazo previsto no cronograma físico-financeiro sem que tenha ocorrido a execução, no todo ou em parte, das obras de infra-estrutura de responsabilidade do empreendedor, ficará ele:

I – sujeito às penalidades e multas estabelecidas neste diploma legal;

II – impedido de obter a aprovação de diretrizes para novos empreendimentos imobiliários que venham a ser requeridos, por si ou por meio de empresas das quais faça parte.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º Havendo a ocorrência de fatores que obriguem o empreendedor a promover a paralisação das obras, sem que esse tenha concorrido direta ou indiretamente para o fato, o Poder Público poderá prorrogar o prazo estabelecido, mediante solicitação formal do empreendedor, estabelecendo na regulamentação desta Lei os fatos que podem ensejá-la e as condições para a prorrogação.

Art. 46 Após o término das obras de infra-estrutura do empreendimento, o Poder Público deverá vistoriá-las e, se for o caso, recebê-las, mediante a expedição de Termo de Vistoria e Recebimento de Obras, emitido no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da comunicação oficial pelo responsável.

Art. 47 O Poder Público fará intervenção no empreendimento, sempre que constatar paralisação das obras por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias corridos, sem comunicação formal do empreendedor.

§ 1º A título de aplicação do disposto no caput deste artigo, o Poder Público notificará o empreendedor, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retomar as obras, sob pena de intervenção do próprio Poder Público.

§ 2º Verificada a paralisação, conforme os termos do *caput* deste artigo cumpre ao Poder Público atestar, por laudo técnico, a inércia do empreendedor, providenciando para que sejam adotados os encaminhamentos legais visando à intervenção.

Art. 48 Decorridos os 30 (trinta) dias estabelecidos no § 1º do artigo anterior, sem que tenha sido constatada a retomada plena da execução do empreendimento, o Poder Público dará continuidade às obras faltantes e executará, na forma da lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o empreendedor de responder por gastos a maior realizados.

CAPÍTULO VIII

DAS RESPONSABILIDADES DOS EMPREENDEDORES

Art. 49 Cabe ao empreendedor do parcelamento:

I – a demarcação:

a) nos loteamentos: dos lotes, quadras, conjuntos e áreas destinadas ao uso público.

b) nos desmembramentos: dos lotes, e se houver, das áreas destinadas a equipamentos comunitários.

II – a implantação:

a) do sistema viário, áreas verdes e praças;

b) da infra-estrutura exigida na forma desta Lei.

Art. 50 O Poder Público ou seus concessionários ou permissionários são responsáveis, a partir da expedição do Termo de Vistoria e Recebimento das Obras de Infra-estrutura, pela operação e manutenção:

I - da infra-estrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

II - das áreas destinadas a uso público e equipamentos urbanos nos loteamentos.

Parágrafo único. A implantação, operação e manutenção dos equipamentos públicos urbanos e comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

Art. 51 Na hipótese de condomínios urbanísticos os equipamentos condominiais de infra-estrutura permanecem sob a responsabilidade do empreendedor até o registro da convenção de condomínio aprovada, no Ofício de Registro de Imóveis, quando passam à responsabilidade do condomínio.

**CAPÍTULO IX
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 52 O Poder Executivo poderá regularizar loteamento ou desmembramento, ou condomínio urbanístico, não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas, adotando as providências pertinentes quanto à responsabilização dos infratores e aplicação de sanções administrativas e penais cabíveis.

Art. 53 São metas, princípios, critérios e ações para a regularização fundiária:

I - assegurar nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social, ambiental e de salubridade ambiental da área ocupada;

II - realizar a regularização fundiária em etapas, de acordo com as peculiaridades dos empreendimentos, viabilizando soluções concomitantes, seqüenciais ou alternadas para questões urbanísticas, ambientais, fundiárias e cartorárias;

III - viabilizar diferentes formas de parceria entre o Poder Público e os interessados, favorecendo a maior integração dos órgãos do Município de São Gonçalo do Rio Preto e tornando mais ágil e eficaz o processo de regularização fundiária;

IV - priorizar a regularização fundiária de assentamentos informais de baixa renda consolidados;

V - adotar medidas de compensação por eventuais danos ambientais e prejuízos à ordem urbanística, diante da irreversibilidade das ocupações e constatada a possibilidade de sua permanência;

VI - promover articulação do processo de regularização dos assentamentos informais com a política habitacional;

Art. 54 Deverão ser atendidos os requisitos urbanísticos e ambientais constantes desta Lei Complementar, admitindo-se a redução do percentual de áreas destinadas a uso público ou uso comum dos condôminos, a critério da autoridade licenciadora, nas hipóteses em que não for possível tal atendimento, podendo haver compensação com outras áreas que se situarem fora do empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 55 Na fixação dos índices urbanísticos das áreas a serem regularizadas será considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, atendidos os seguintes aspectos:

I - tipologia das edificações existentes;

II - características socioeconômicas da população residente;

III - usos predominantes.

§ 1º Os usos permitidos, tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais e comerciais, assim como os coeficientes de aproveitamento básico e máximo dos lotes de cada área a ser regularizada deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos no Plano Diretor, na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou em legislação específica.

§ 2º O percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como de espaços livres de uso público, incluindo as áreas verdes, serão estabelecidos para os casos específicos.

§ 3º O dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as relocações, desde que seja garantida a acessibilidade dos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população.

§ 4º O percentual mínimo de permeabilidade, onde couber, deverá ser definido após estudos ambientais para a área objeto de regularização.

Art. 56 Na concessão de uso especial de imóvel urbano, instituída coletivamente, na forma da lei, nos locais cuja ocupação possa acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público deverá assegurar o exercício do direito à moradia em outro local.

§ 1º O exercício do direito à moradia no caso de que trata o caput poderá ser garantido 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;

V – situado em via de comunicação.

§ 2º No caso de usucapião especial de imóvel urbano instituído coletivamente, na forma da lei, aplica-se também o disposto neste artigo.

Art. 57 O Poder Executivo, obtida a regularização, na forma do art. 40 da Lei nº 6.766/79, promoverá judicialmente a autorização para levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 58 No caso de regularização fundiária promovida pelo Poder Executivo, ou por órgão ou entidade de qualquer nível de governo, caberá ao Poder Público as providências para a realização ou implantação, no mínimo:

- I** – de estudos urbanísticos e ambientais necessários;
- II** – do sistema viário;
- III** – de sistema de drenagem de águas pluviais;
- IV** – de rede de abastecimento de água potável;
- V** – de sistema de disposição adequada do esgoto sanitário.

§ 1º Os encargos previstos decorrentes deste artigo podem ser compartilhados com os beneficiários, a critério do Poder Público, com base na análise de, pelo menos, dois aspectos:

- I** – se os equipamentos urbanos e comunitários já foram implantados parcial ou totalmente;
- II** – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º Além do previsto no parágrafo anterior, o Poder Público poderá exigir dos beneficiários a implantação de todos os equipamentos urbanos e comunitários exigidos nesta Lei.

§ 3º No caso de regularização de parcelamento cujo empreendedor for identificável, o Poder Público deverá ser por este ressarcido em relação a todas as despesas efetivadas com a regularização.

Art. 59 A regularização urbanística e ambiental não implica o reconhecimento de direitos quanto à posse e ao domínio.

Parágrafo único. A ausência do registro cartorial da área onde o Poder Público promover a regularização dos assentamentos informais de interesse social, com características urbanas, não impedirá a realização de obras de implantação de infra-estrutura e de equipamentos públicos comunitários.

Art. 60 A Prefeitura impedirá ou fará demolir pelos meios legais as edificações ou construções em lotes que contravenham esta Lei, promovendo judicialmente a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

CAPÍTULO X

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 61 A execução de parcelamento do solo em qualquer de suas modalidades, sem a prévia aprovação do projeto respectivo pelo Poder Público e a execução de obras correlatas em desacordo com esse mesmo projeto, acarretará a aplicação das seguintes penalidades administrativas, sem prejuízo das sanções penais previstas na legislação federal:

- I** - multas;
 - II** - embargo;
 - III** - interdição;
 - IV** – demolição
-



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 62 A ninguém, pessoa física ou jurídica, sob as penas previstas na legislação federal e nesta Lei, é lícito efetuar, sem prévio consentimento da autoridade competente, o loteamento, o desmembramento e o remembramento ou ainda o condomínio urbanístico em áreas de sua propriedade.

§ 1º Estende-se a proibição deste artigo aos concessionários de serviços públicos.

§ 2º Embora satisfazendo as exigências desta Lei, qualquer projeto poderá ser recusado ou determinada sua alteração total ou parcialmente, pelo órgão competente, tendo em vista:

- a) o Plano Diretor do Município e a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- b) o desenvolvimento urbano e econômico da região;
- c) a defesa do meio ambiente, das reservas turísticas ou naturais;
- d) localização, configuração topográfica ou características físicas do solo e subsolo;
- e) interesse histórico, artístico o paisagístico.

Art. 63 Toda obra ou edificação, a qualquer tempo, poderá ser vistoriada pelo Poder Público, e para esse fim o encarregado da fiscalização terá imediato ingresso ao local, mediante apresentação de sua identificação funcional.

Art. 64 Verificada qualquer infração às disposições desta Lei, será lavrado o competente Auto de Infração e Multa para, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, o infrator pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.

§ 1º Simultaneamente à imposição de multa, serão lavrados:

- a) auto de embargo da obra, se for o caso;
- b) intimação para regularização da situação, nos termos da legislação específica.

Art. 65 Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 66 As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

Art. 67 O embargo, sem prejuízo das multas e outras penalidades, determina a paralisação imediata de uma obra inserida em parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados.

Parágrafo único - O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.

Art. 68 O parcelamento ou condomínio urbanístico poderá ser interditado, no todo ou em parte, bem como a edificação inserida em seu interior, acarretando o impedimento de sua ocupação ou o funcionamento de atividade aí instalada, quando:

I - o parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, ou a edificação em seu interior, não tenha sido objeto de aprovação pelo Poder Público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

II - houver utilização para fim diverso do considerado no projeto;

III - houver utilização para fim proibido, em razão do que estabelecem as normas de uso e ocupação para a zona em que se encontra.

Parágrafo único - Serão instaladas placas nos empreendimentos irregulares informando a interdição pelo Poder Público.

Art. 69 A obra ou edificação será demolida, total ou parcialmente, quando não atendidos o embargo ou interdição realizados.

Art. 70 Constitui infração administrativa, independente da aplicação de sanções penais ou cíveis:

I - iniciar, dar continuidade, ou efetuar loteamento ou condomínio urbanístico, no solo do Município de São Gonçalo do Rio Preto, sem autorização do Poder Público, ficando o infrator sujeito a multa de 10% (dez por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base na Pauta de Valores Imobiliários, utilizada para a fixação do Imposto Predial Territorial e Urbano - IPTU.

II - executar obras no parcelamento ou condomínio urbanístico em desacordo com as licenças, o projeto e cronograma aprovados.

§ 1º Incidem na mesma sanção administrativa, os co-responsáveis, o agrimensor, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que de qualquer modo contribuir para a concretização do empreendimento no Município de São Gonçalo do Rio Preto, sem autorização do Poder Público ou em desacordo com as licenças emitidas.

§ 2º Em caso de reincidência, será cominada ao infrator a multa de 15% (quinze por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base na Pauta de Valores Imobiliários, utilizada para a fixação do Imposto Predial Territorial e Urbano - IPTU.

§ 3º Na hipótese do inciso I deste artigo, sendo o imóvel de propriedade do Poder Público, a multa cominada ao infrator será de 20% (vinte por cento) do valor do imóvel, estabelecido com base na Pauta de Valores Imobiliários, utilizada para a fixação do Imposto Predial Territorial e Urbano - IPTU.

§ 4º Além da pena de multa, os infratores ficarão impedidos de participar de licitações públicas e de transacionar com entes da Administração Pública Direta e Indireta do Município de São Gonçalo do Rio Preto pelo prazo de 2 (dois) anos, bem como de requerer a aprovação de parcelamentos do solo em todas as suas modalidades, enquanto não sanada a irregularidade constatada.

§ 5º Se o infrator for servidor público da Administração Direta ou Indireta do Município de São Gonçalo do Rio Preto, a ação constitui falta grave, sujeitando o infrator à demissão, a bem do serviço público.

Art. 71 Incorre nas mesmas penas previstas no artigo anterior a autoridade do Município de São Gonçalo do Rio Preto que:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

I – autorizar o parcelamento do solo ou condomínio urbanístico sem a observância das exigências legais ou em desacordo com as recomendações técnicas pertinentes;

II – deixar de aplicar as sanções previstas nesta Lei;

III – deixar de adotar as providências cabíveis previstas na legislação para impedir a continuidade do empreendimento com indícios de irregularidades;

IV – não promover a interdição do empreendimento, quando constatada a irregularidade;

V – dificultar, impedir, retardar ou inibir, por qualquer meio, a ação fiscalizatória dos agentes públicos competentes;

VI – relevar sanção aplicável por descumprimento aos preceitos desta Lei.

Art. 72 As sanções serão aplicadas:

I – nos casos do caput do art. 68, seus §§ 1º, 2º e 3º e do art. 69, pelos agentes públicos encarregados da fiscalização;

II – no caso do art. 68, § 4º, pelo Secretário de Estado a cuja pasta esteja vinculado o agente público, órgão ou entidade que tenha aplicado a sanção;

III – no caso do art. 68, § 5º, pela autoridade competente prevista no Regime Jurídico aplicável aos Servidores Públicos do Município de São Gonçalo do Rio Preto.

Art. 73 Comprovada a omissão das autoridades competentes na observância dos preceitos desta Lei e sem prejuízo da iniciativa popular, o agente público encarregado da fiscalização tem o dever de representar à autoridade superior integrante da Administração do Município de São Gonçalo do Rio Preto.

§ 1º É nulo, por desvio de finalidade, o ato administrativo que, motivado exclusivamente pela subscrição da representação prevista neste artigo, afastar o servidor público de suas funções fiscalizadoras ou removê-lo para órgão diverso de onde exerce suas funções.

§ 2º A representação manifestamente infundada sujeita o servidor responsável às sanções previstas no Regime Jurídico a ele aplicável.

Art. 74 O valor da arrecadação das multas aplicadas será recolhido ao Fundo de Urbanização do Município de São Gonçalo do Rio Preto.

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 75 O Poder Público deverá criar as condições necessárias para:

I – entrada de documentação e demais contatos do empreendedor com o Poder Público em um único local, de forma a facilitar o acesso pelo interessado;

II – acompanhamento do andamento do processo pelo interessado, preferencialmente por meio informatizado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

III – exame e aprovação dos projetos de forma integrada para agilizar a tramitação dos processos bem como o suporte técnico, administrativo e logístico necessário.

Art. 76 O Poder Público poderá criar comissão composta por representantes das diversas Secretarias de Estado, empresas públicas e concessionárias de serviços públicos envolvidas, para coordenar as ações tendentes à emissão de diretrizes, ao exame, aprovação e acompanhamento dos parcelamentos do solo.

Art. 77 Serão obrigatoriamente publicados em Circular Interna do Município de São Gonçalo do Rio Preto os atos administrativos que reconhecerem a existência de empreendimento irregular, em face dos termos desta Lei.

Parágrafo único - O ato administrativo a ser publicado na Circular Interna do Município de São Gonçalo do Rio Preto deverá conter, pelo menos, os elementos necessários à identificação e localização do empreendimento irregular, os motivos da declaração de irregularidade e as medidas adotadas pelas autoridades competentes.

Art. 78 O Poder Público promoverá campanhas publicitárias e periódicas, de caráter educativo, com o objetivo de orientar a população sobre aquisição, destinação, ocupação e dominialidade dos imóveis localizados no Município de São Gonçalo do Rio Preto.

Art. 79 Nos casos de parcelamentos a serem implantados em áreas iguais ou inferiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) será exigida documentação simplificada, a ser indicada na regulamentação desta Lei.

Art. 80 Além das disposições desta Lei, aplicam-se às edificações, obras e serviços públicos e particulares, inseridos nos parcelamentos do solo, o disposto no Código de Obras do Município de São Gonçalo do Rio Preto.

Art. 81 Os processos para análise de projetos de parcelamento do solo, em tramitação na data de publicação desta Lei, serão adequados, nas fases subsequentes, aos procedimentos nela definidos, respeitadas as etapas já cumpridas.

Art. 82 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 83 Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Rio Preto, 26 de fevereiro de 2009.

Ricardo Rodolfo Rocha
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI COMPLEMENTAR N. ° 018/2009

**Dispõe sobre o perímetro urbano
da sede do município de São
Gonçalo do Rio Preto**

Art. 1º Fica estabelecido o perímetro urbano da sede do município de São Gonçalo do Rio Preto, conforme poligonal definida de acordo com a Lei Complementar do Plano Diretor Municipal, conforme o Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. A alteração do perímetro urbano da sede municipal fica sujeita à revisão do Plano Diretor Municipal, não podendo ser modificado sem prévia consulta popular.

Art. 2º A poligonal é descrita com base em coordenadas planas UTM, Datum SAD-69, referida ao meridiano central 39ºWGr, partindo, em sentido horário do ponto **P1**, de coordenadas N 8.009.455,623m. e E 672.001,222m, segue com azimute de 139º01'38" e distância de 216,46m. até o ponto **P2**, de coordenadas N 8.009.292,192m. e E 672.143,154m; deste, segue pelo curso do rio até o ponto **P3**, de coordenadas N 8.007.350,576m. e E 671.178,522m.; deste, segue com azimute de 264º06'09" e distância de 220,21m. até o ponto **P4**, de coordenadas N 8.007.327,949m. e E 670.959,473m; deste segue com azimute de 288º33'51" e distância de 630,67m. até o ponto **P5**, de coordenadas N 8.007.528,733m. e E 670.361,618m.; deste segue com azimute de 358º32'16" e distância de 1.043,31m. até o ponto **P6**, de coordenadas N 8.008.571,700m. e E 670.334,996m; deste segue com azimute de 78º55'46" e distância de 804,80m. até o ponto **P7**, de coordenadas N 8.008.726,237m. e E 671.124,815m; deste segue com azimute de 26º27'33" e distância de 341,80m. até o ponto **P8**, de coordenadas N 8.009.032,232m. e E 671.277,107m.; deste segue com azimute de 57º41'39" e distância de 500,44m. até o ponto **P9**, de coordenadas N 8.009.299,688m. e E 671.700,08 m; deste segue com azimute de 62º37'26" e distância de 339,12m. até o ponto **P1**, de coordenadas N 8.009.455,623m. e E 672.001,222m; ponto inicial da descrição deste perímetro urbano.

Art. 3º Além das disposições desta Lei Complementar, aplicam-se às edificações, obras e serviços públicos e particulares, inseridos nos parcelamentos do solo, o disposto no Código de Edificação do Município de São Gonçalo do Rio Preto.

Art. 4º Os processos para análise de projetos de parcelamento do solo, em tramitação na data de publicação desta Lei, serão adequados, nas fases subsequentes, aos procedimentos nela definidos, respeitadas as etapas já cumpridas.



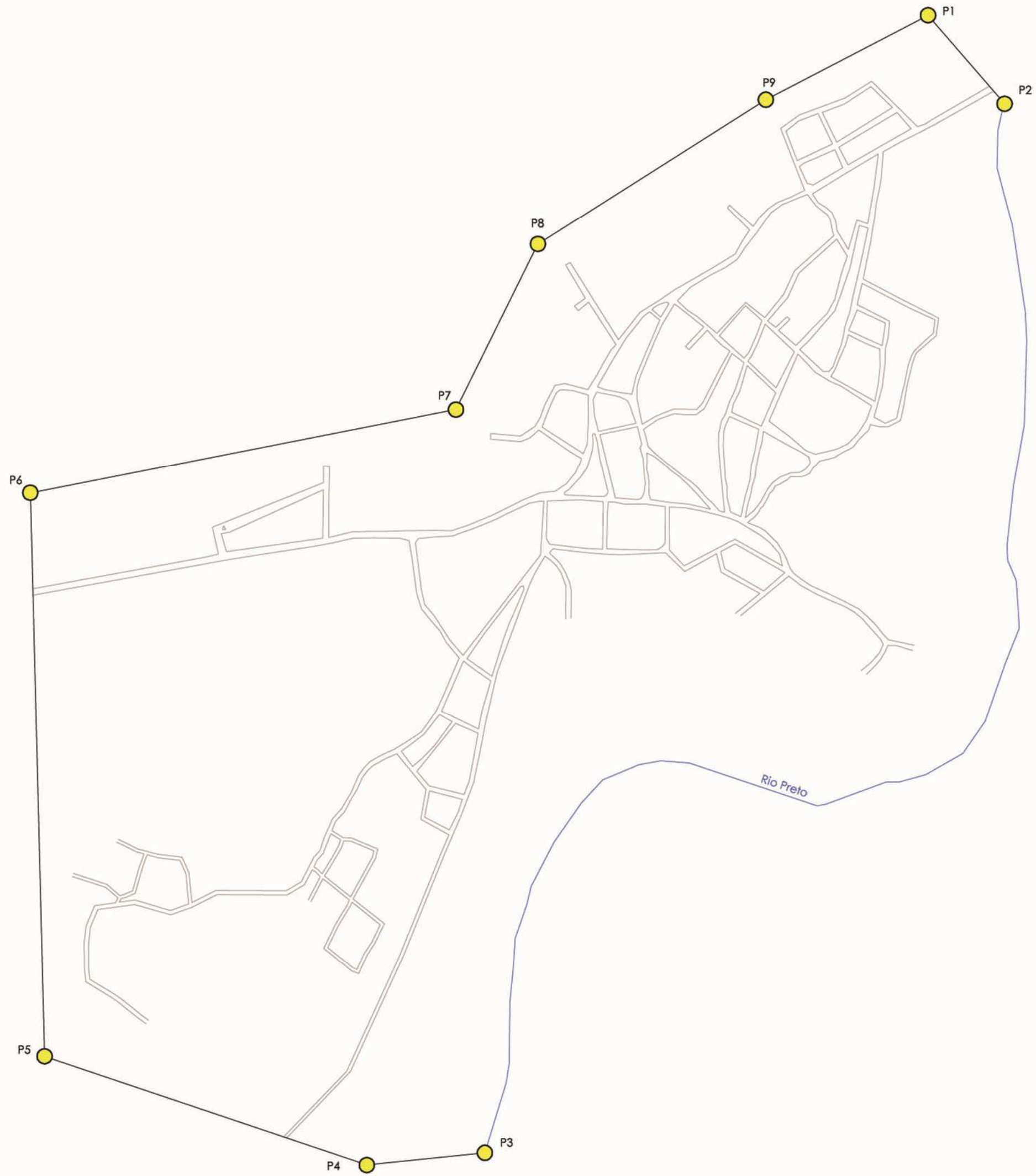
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário, em especial, a Lei nº 130, de nove de agosto de 1990, que trata do perímetro urbano da sede municipal.

Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Rio Preto, 26 de fevereiro de 2009.

Ricardo Rodolfo Rocha
Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI COMPLEMENTAR N. º 019/2009

**DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE
EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO
GONÇALO DO RIO PRETO E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DOS OBJETIVOS

Art. 3º O Código de Obras e Edificações do município de São Gonçalo do Rio Preto estabelece as normas e procedimentos administrativos para a elaboração, aprovação e controle das obras e edificações no município.

Art. 4º Toda construção, reconstrução, reforma, ampliação ou demolição efetuada por particulares ou entidades públicas no município de São Gonçalo do Rio Preto é regulada por esta Lei e depende de prévio licenciamento junto à Prefeitura.

Parágrafo único. Para o licenciamento de que trata este artigo deverão ser obedecidas normas federais e estaduais relativas à matéria, bem como as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor, na Lei de Parcelamento do Solo e na Lei de Uso e Ocupação do Solo município.

Art. 5º Este Código tem por objetivos:

I – estabelecer padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações no território do município;

II – orientar cidadãos e profissionais quanto à elaboração de projetos e execução de obras e edificações no município.

CAPÍTULO I

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

SEÇÃO I

DO PROFISSIONAL

Art. 6º São considerados profissionais legalmente habilitados para projetar, construir, calcular, especificar, orientar, avaliar e executar obras e edificações no município de São Gonçalo do Rio Preto os profissionais devidamente registrados no



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA e devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal, na forma desta Lei.

Art. 7º Para cadastrar-se o profissional ou empresa deverá requerer sua inscrição no órgão competente da Prefeitura Municipal, com as seguintes informações:

- I** – nome e endereço do profissional ou empresa;
- II** – nome do responsável técnico, em se tratando de empresa;
- III** – apresentação da carteira profissional, expedida pelo CREA;
- IV** – assinatura do responsável técnico;
- V** – atribuições e observações;
- VI** – comprovante de quitação dos tributos incidentes;
- VII** – comprovante de quitação da anuidade do CREA.

Parágrafo único. No caso de empresas ou firmas, será exigida a comprovação de sua constituição no registro público competente e no CREA, além da apresentação de cópia autenticada da Carteira Profissional de seus responsáveis técnicos.

Art. 8º Cabe aos autores dos projetos de arquitetura e de engenharia toda a responsabilidade técnica e civil decorrente da elaboração dos respectivos projetos.

Art. 9º O responsável técnico pela obra responde por sua fiel execução, de acordo com os projetos aprovados ou visados.

Art. 10º Poderá ser concedida exoneração de qualquer responsabilidade do autor do projeto, desde que este o requeira fundado em alteração feita ao projeto à sua revelia ou contra sua vontade.

Art. 11º Fica o responsável técnico da obra obrigado a manter nela cópia do alvará de construção ou licença e dos projetos aprovados ou visados, em local de fácil acesso, para fiscalização.

Art. 10 São deveres do responsável técnico da obra:

- I** – comunicar ao órgão competente no município as ocorrências que comprometam a segurança dos operários e de terceiros, a estabilidade da edificação, a correta execução de componentes construtivos e as que apresentem situação de risco iminente ou impliquem dano ao patrimônio público ou particular, bem como adotar providências para saná-las;
- II** – adotar medidas de segurança para resguardar a integridade das redes de infra-estrutura urbana e das propriedades públicas e privadas;
- III** – zelar, no âmbito de suas atribuições, pela observância das disposições desta Lei e da legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 11 Fica facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra, mediante a apresentação da anotação de responsabilidade técnica – ART – do novo profissional, registrada no CREA.

Parágrafo único. As etapas da obra executadas, consignadas em diário de obra ou em relatório correspondente, permanecem sob a responsabilidade do



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

profissional anterior, cabendo ao substituto a responsabilidade pelas demais etapas a executar.

Art. 12 A Prefeitura comunicará ao CREA os profissionais, proprietários ou empresas que infringirem qualquer disposição desta Lei.

SEÇÃO II

DO PROPRIETÁRIO

Art. 13 Para os fins desta Lei e observado o interesse público, terá os mesmos direitos e obrigações de proprietário todo aquele que, mediante contrato com a administração pública, ou por ela formalmente reconhecido, possuir de fato o exercício, pleno ou não, a justo título e de boa – fé, de alguns dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade.

Art. 14 São deveres do proprietário:

I – providenciar para que as obras só ocorram sob a responsabilidade de profissional habilitado e após licenciadas pelo órgão competente, respeitadas as determinações desta Lei;

II – oferecer apoio aos atos necessários às vistorias e fiscalização das obras e apresentar documentação de ordem técnica referente ao projeto, sempre que solicitado;

III – executar revestimento em todas as faces de paredes e muros situados nos limites de lotes voltados para áreas públicas e lotes vizinhos, com o padrão de acabamento similar aos dos demais muros e paredes de sua propriedade.

Art. 15 O proprietário, usuário ou síndico é o responsável pela conservação do imóvel.

Art. 16 É dever do proprietário, usuário ou síndico comunicar à Prefeitura Municipal as ocorrências que apresentem situação de risco iminente, que comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros ou impliquem dano ao patrimônio público ou particular, bem como adotar providências para saná-las.

Art. 17 Ficam excluídos da responsabilidade do proprietário, usuário ou síndico os danos provocados por terceiros e as ocorrências resultantes de falha técnica do profissional habilitado por ocasião da execução da obra, dentro do prazo de vigência legal de sua responsabilidade técnica.

SEÇÃO III

DA PREFEITURA MUNICIPAL

Art. 18 Cabe à Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Rio Preto, por meio de suas unidades orgânicas competentes, aprovar ou visar projetos de arquitetura, licenciar e fiscalizar a execução de obras e a manutenção de edificações e expedir certificado de conclusão, garantida a observância das disposições desta Lei, de sua regulamentação e da legislação de uso e ocupação do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 19 No exercício da vigilância do território do município tem o responsável pela fiscalização poder de polícia para vistoriar, fiscalizar, notificar, autuar, embargar, interditar e demolir obras, apreender materiais, equipamentos, documentos, ferramentas e quaisquer meios de produção utilizados em construções irregulares, ou que constituam prova material da irregularidade, obedecidos os trâmites estabelecidos nesta Lei.

Art. 20 Cabe ao responsável pela fiscalização, no exercício da atividade fiscalizadora, sem prejuízo de outras atribuições específicas:

I – registrar as etapas vistoriadas no decorrer de obras e serviços licenciados;

II – verificar se a execução da obra está sendo desenvolvida de acordo com o projeto aprovado ou visado;

III – solicitar perícia técnica caso seja constatada, em obras de engenharia e arquitetura ou em edificações, situações de risco iminente ou necessidade de prevenção de sinistros;

IV – requisitar à Prefeitura material e equipamentos necessários ao perfeito exercício de suas funções;

V – requisitar apoio policial, quando necessário.

Art. 21 O responsável pela fiscalização, no exercício de suas funções, tem livre acesso a qualquer local em sua área de jurisdição, onde houver execução das obras de que trata esta Lei.

Art. 22 O responsável pela fiscalização pode exigir, para efeito de esclarecimento técnico, em qualquer etapa da execução da obra, a apresentação dos projetos aprovados e respectivos detalhes, bem como convocar o autor do projeto e o responsável técnico.

Art. 23 É dever do responsável pela fiscalização acionar o órgão competente da Prefeitura Municipal quando, no exercício de suas atribuições, tomar conhecimento da manifestação das ocorrências naturais ou induzidas que possam colocar em risco a vida e o patrimônio público e privado.

Art. 24 É dever da Prefeitura Municipal comunicar ao CREA o exercício profissional irregular ou ilegal verificado em sua área de jurisdição, com vistas à apuração do comportamento ético e disciplinar.

CAPÍTULO III

DO PROJETO, DO LICENCIAMENTO E DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Art. 25 Os projetos relativos à execução de qualquer obra deverão ser apresentados em no mínimo 03 (três) vias impressas, com aprovação pela empresa prestadora de serviço de saneamento e corpo de bombeiros, quando necessário.

Art. 26 Os projetos deverão conter:

I – plantas cotadas dos pavimentos a construir, reconstruir, modificar ou crescer, indicando:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

- a) a finalidade de cada compartimento, suas dimensões e áreas;
 - b) as dimensões de portas e janelas;
 - c) os traços de cortes longitudinais e transversais;
 - d) espessuras de paredes e dimensões externas totais da obra;
- II** – a representação gráfica dos projetos deverá estar de acordo com as normas da ABNT;
- III** – elevação das fachadas para logradouros;
- IV** – cortes transversais e longitudinais, devidamente cotados, em que constem principalmente:
- a) altura dos compartimentos;
 - b) níveis dos pavimentos;
 - c) alturas das janelas e peitoris;
 - d) a cota de soleira e demais elementos importantes da obra;
- V** – planta de situação indicando:
- a) posição do lote em relação à quadra;
 - b) a numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos, se houver;
 - c) a nomenclatura das vias lindeiras à quadra;
- VI** – planta de locação, indicando:
- a) dimensões das divisas do lote;
 - b) posição da obra em relação ao terreno;
 - c) indicação de afastamentos da edificação em relação às divisas e outras edificações porventura existentes;
 - d) as cotas de nível da soleira e da edificação;
 - e) indicação do coeficiente de aproveitamento estabelecido para o lote de acordo com Lei de Uso e Ocupação do Solo;
 - f) nome do logradouro se houver;
 - h) orientação magnética ou geográfica;
 - i) portão de entrada, muro, calçada e entrada de garagem, se houver;
 - l) cobertura indicando os caimentos dos telhados;
- VII** – Memorial descritivo dos materiais a serem empregados.
- Parágrafo único.** Nos projetos de modificação será feita a indicação dos elementos a conservar, demolir e acrescentar, de acordo com a seguinte convenção:
- I** – Amarelo: a demolir;
 - II** – Vermelho: a construir.

Art. 27 As escalas dos desenhos das plantas de que trata o artigo anterior, em relação às dimensões naturais deverão ser:

- I** – plantas de pavimento, cortes e elevação de fachadas: escalas de 1/50, 1/75, ou 1/100;
-



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

II – planta de situação: escalas 1/500, 1/750 ou 1/1000;

III – planta de locação e cobertura: escala 1/200;

IV – detalhes: escala de 1/20.

§ 1º A utilização da escala não dispensa a indicação das cotas que exprimem as dimensões dos compartimentos dos vãos, das alturas, prevalecendo estes, quando em desacordo com as medidas tomadas em escala do desenho.

§ 2º No caso de projetos para edificações especiais, as escalas de desenho devem ser definidas pela Prefeitura Municipal, em consulta prévia.

Art. 28 As construções cuja estrutura seja em concreto armado, metálicas ou ambas, não necessitarão ter seus cálculos estruturais aprovados pela Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Rio Preto, porém deverão ser obrigatoriamente assistidos por profissionais legalmente habilitados, sob pena de embargo e multa.

Art. 29 Todas as folhas dos projetos deverão ser assinadas pelo autor, pelo responsável técnico e pelo proprietário.

Art. 30 Os projetos deverão ser apresentados em folhas de papel A4, A3, A2, A1 e/ou A0.

Art. 31 Os projetos que não atenderem os requisitos mínimos exigidos no presente código serão arquivados, ou devolvidos ao interessado, mediante requerimento, após notificação.

Parágrafo único. Decorridos 60 (sessenta) dias após a notificação, caso o interessado não requeira a devolução do projeto, este será inutilizado e incinerado.

Art. 32 Todas as obras de construção, ampliação, modificação ou reforma a serem executadas no município, serão precedidas dos seguintes atos administrativos:

I – aprovação ou visto do projeto;

II – licenciamento da obra.

§ 1º A solicitação de aprovação ou visto de projeto poderá ser requerida concomitantemente ao licenciamento devendo, neste caso, os projetos estarem de acordo com todas as exigências da presente Lei.

§ 2º A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, respeitado o detalhamento estabelecido em regulamentação, para manifestar-se quanto aos atos administrativos de que trata este artigo.

§ 3º Os projetos ou obras que apresentem divergências com relação à legislação vigente serão objeto de comunicado de exigência ao interessado.

§ 4º A contagem do prazo será retomada a partir da data do cumprimento das exigências objeto da comunicação.

Art. 33 A Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Rio Preto, por solicitação do interessado, procederá à análise prévia dos projetos para edificações especiais.

Art. 34 São dispensadas da apresentação de projeto e de licenciamento as seguintes obras localizadas dentro dos limites do lote:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

- I** – muro com altura até 2,50 m (dois metros e meio), exceto de arrimo;
- II** – guarita constituída por uma única edificação com área máxima de construção de 6 m² (seis metros quadrados);
- III** – abrigo para animais domésticos, viveiros e telheiros com área máxima de construção de 15 m² (quinze metros quadrados);
- IV** – canteiro de obras que não ocupe área pública;
- V** – construção de calçadas e pavimentação no interior dos lotes, desde que não reduza a taxa de impermeabilização;
- VI** – pintura e revestimentos internos e externos;
- VI** – substituição de elementos decorativos e esquadrias;
- VII** – grades de proteção;
- VIII** – substituição de telhas e elementos de suporte de cobertura;
- IX** – reparos e substituição em instalações prediais;
- X** – reparos em passeios e calçadas;
- XI** – impermeabilização de terraços e piscinas;
- XII** – caramanchões e fontes decorativas.

§ 1º As áreas das obras referidas nos incisos deste artigo não são computadas nas taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento ou taxa de construção.

§ 2º As obras referidas nos incisos IX, X e XI são aquelas que:

- I** – não alterem ou requeiram estrutura de concreto armado, de metal ou de madeira, treliças ou vigas;
- II** – não estejam localizadas em fachadas situadas em limites de lotes;
- III** – não acarretem acréscimo de área construída;
- IV** – não prejudiquem a aeração e a iluminação e outros requisitos técnicos;
- V** – não necessitem de andaimes para sua execução.

§ 3º A dispensa de apresentação de projeto e de licenciamento não desobriga do cumprimento da legislação aplicável e das normas técnicas brasileiras.

Art. 35 Ficam dispensados de responsabilidade técnica pela execução da obra, ficando, contudo sujeitas ao licenciamento:

- a)** construções de madeira com 80m² (oitenta metros quadrados) ou menos que não tenham estruturas especiais, conforme resolução do CREA;
- b)** edificações destinadas à habitação com menos de 60m² (sessenta metros quadrados);
- c)** reconstrução ou acréscimo que não ultrapasse a 20m² (vinte metros quadrados);
- d)** edificações que não possuam estrutura especial, nem exijam cálculo estrutural;

§ 1º Para concessão da licença nos casos previstos neste artigo, somente serão exigidos, devidamente cotados, planta baixa e planta de situação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º Desde que não tenham estruturas especiais, os projetos a que se refere este artigo ficam dispensados de responsabilidade técnica.

Art. 36 Nas construções existentes que estiverem em desacordo com os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo serão permitidas obras de ampliação e reforma, desde que adequadas à legislação vigente.

Art. 37 A aprovação ou visto do projeto não implica o reconhecimento da propriedade do imóvel, nem a regularidade da ocupação.

Art. 38 O projeto de arquitetura aprovado ou visado, o licenciamento e os certificados de conclusão podem ser, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade concedente:

I – revogados, atendendo o relevante interesse público, com base na legislação vigente, ouvidos os órgãos técnicos competentes;

II – cassados, em caso de desvirtuamento da finalidade do documento concedido;

III – anulados, em caso de comprovação de ilegalidade ou irregularidade na documentação apresentada ou expedida.

SEÇÃO I

DA APROVAÇÃO OU VISTO DO PROJETO

Art. 39 O projeto de arquitetura será inicialmente visado para a verificação dos parâmetros urbanísticos e atendidas as exigências técnicas e legais estará apto a prosseguir nas demais fases subseqüentes.

Art. 40 Será firmada pelo proprietário e pelo autor do projeto, em modelo padrão fornecido pela Prefeitura, declaração conjunta que assegure que as disposições referentes a dimensões, iluminação, ventilação, conforto, segurança e salubridade são de responsabilidade do autor do projeto e de conhecimento do proprietário.

Art. 41 São objeto de visto os seguintes projetos de arquitetura:

I – de habitações unifamiliares;

II – de outras atividades em lotes residenciais unifamiliares nos quais são permitidos outros usos, desde que concomitantes com o uso residencial e ocupando área igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) da edificação;

III – de edificações públicas destinadas às atividades de saúde, educação, segurança e serviços sociais.

§ 1º Os projetos de arquitetura relativos à implantação de atividades urbanas em zona rural serão submetidos à aprovação.

§ 2º Caso os projetos de que trata o inciso III sejam elaboradas pelas Secretarias Municipais responsáveis pelas atividades de saúde, educação e segurança, estas assumem inteira responsabilidade pelo fiel cumprimento da legislação pertinente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º Caso os projetos de que trata o inciso III sejam elaborados por particulares, o visto será concedido após aprovação do projeto pela Secretaria Municipal competente, respeitada a legislação pertinente.

Art. 42 Fica facultado ao interessado requerer a aprovação de projeto arquitetônico que seja objeto de visto conforme definido nesta Lei.

Art. 43 Serão submetidos à aprovação os demais projetos de arquitetura não passíveis de visto conforme define esta Lei.

Art. 44 Antes de solicitar a aprovação do projeto, o interessado poderá efetuar consulta prévia à Prefeitura sobre a construção que pretende edificar.

Parágrafo único. A resposta à consulta prévia tem validade de noventa dias corridos, a contar da data de recebimento pelo interessado.

Art. 45 Todos os elementos que compõem os projetos de arquitetura e de engenharia serão assinados pelo proprietário e pelo profissional habilitado e acompanhados da anotação de responsabilidade técnica – ART, relativa ao projeto, registrada no CREA.

Parágrafo único. Cabe à Prefeitura Municipal elaborar as normas específicas para aprovação de projetos, inclusive quanto à localização das caixas de entrada de água, luz, telefone, comunicações e gás e de saída de esgotos e de águas pluviais.

Art. 46 Os projetos de fundação, de cálculo estrutural, de instalações prediais e outros complementares ao projeto arquitetônico, necessários à edificação, serão elaborados com base na legislação dos órgãos específicos e, caso inexistente, de acordo com as normas técnicas brasileiras.

Art. 47 Cabe à Prefeitura Municipal indicar as áreas dos projetos arquitetônicos submetidos à aprovação ou visto, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Lei.

Art. 48 Para fins de cálculo da taxa máxima de construção ou do coeficiente de aproveitamento permitidos para a edificação em legislação específica, não serão considerados as seguintes obras e elementos construtivos:

I – escadas, quando exclusivamente de emergência;

II – garagens em subsolos ou outros pavimentos, exceto em edifícios garagem;

III – galerias;

IV – marquises;

V – guaritas;

VI – compartimentos destinados a abrigar central de ar condicionado, subestações, grupos geradores, bombas, casas de máquinas e demais instalações técnicas da edificação que façam parte da área comum;

VII – piscinas descobertas;

VIII – quadras de esportes descobertas;

IX – áreas de serviços descobertas;

X – caixas d'água elevadas ou enterradas, exceto castelos d'água;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

XI – molduras, elementos decorativos e jardineiras, com avanço máximo de 40cm (quarenta centímetros) além dos limites das fachadas;

XII – brises, com largura máxima correspondente a 1m (um metro), desde que projetados exclusivamente para proteção solar;

XIII – subsolos destinados a depósitos.

Art. 49 Para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento serão considerados:

I – os poços de elevadores;

II – os poços de aeração e iluminação ou só de aeração;

III – os poços técnicos;

IV – os beirais de cobertura, com largura superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

V – as pérgulas.

Art. 50 A numeração predial dos lotes será fornecida pela Prefeitura Municipal e obedecerá ao projeto urbanístico.

Parágrafo único. A numeração das unidades que compõem a edificação constará do projeto arquitetônico apresentado para aprovação ou visto. A Prefeitura deverá estabelecer as normas de numeração.

Art. 51 Após análise dos elementos fornecidos e, se estiverem de acordo com a legislação pertinente, a Prefeitura aprovará ou dará o visto ao projeto apresentado.

Art. 52 Caso o projeto não seja licenciado no período de 12 (doze) meses, a aprovação perderá a validade e o processo será arquivado, após constatação pela fiscalização de obras de que nenhuma edificação se fez no local.

Parágrafo único. Os projetos poderão ser revalidados por mais 12 (doze) meses, mediante nova análise, de acordo com as disposições que vigorarem por ocasião do pedido de revalidação, precedida do recolhimento dos tributos pertinentes.

SEÇÃO II

DO LICENCIAMENTO

Art. 53 Toda e qualquer obra, demolição, serviço ou instalação no município de São Gonçalo do Rio Preto só poderá ter início após a obtenção do licenciamento.

§ 1º Obras iniciais, obras de modificação com acréscimo ou decréscimo de área e obras de modificação sem acréscimo de área, mas com alteração estrutural, são licenciadas mediante a expedição do alvará de construção.

§ 2º Obras de modificação sem acréscimo de área e sem alteração estrutural são licenciadas automaticamente, por ocasião do visto ou da aprovação do projeto de modificação, dispensada a expedição de novo alvará de construção.

§ 3º Edificações temporárias, demolições, obras e canteiros que ocupem área pública são objeto de licença.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 54 O alvará de construção será válido pelo prazo de um ano, findo o qual perderá sua validade, caso a construção não tenha sido iniciada.

Parágrafo único. Uma edificação será considerada iniciada quando for promovida a execução das fundações, com base no projeto aprovado.

Art. 55 Após a caducidade do licenciamento, caso haja interesse em se iniciar as obras, deverá ser requerido e pago novo licenciamento, desde que ainda válido o projeto aprovado.

Art. 56 Caso a edificação não seja concluída no prazo fixado no Alvará de Construção, deverá ser requerida a prorrogação de prazo.

Art. 57 O licenciamento de que trata o § 2º do Art. 41 prescreve em dois anos, contados a partir da aprovação ou do visto do projeto.

Art. 58 O licenciamento de que trata o § 3º do Art. 41 prescreve em um ano a contar da data de sua expedição.

SEÇÃO III

DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA

Art. 59 Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo certificado de conclusão de obra.

Art. 60 O certificado de conclusão de obra será expedido na seguinte forma:

I – carta de habite-se, para obras objeto de alvará de construção;

II – atestado de conclusão, nos demais casos.

Art. 61 A carta de habite-se parcial é concedida para a etapa concluída da edificação em condições de utilização e funcionamento independentes, exceto nos casos de habitações coletivas.

Art. 62 A carta de habite-se em separado é concedida para cada uma das edificações de um conjunto arquitetônico, desde que constituam unidades autônomas, de funcionamento independente e estejam em condições de serem utilizadas separadamente.

Art. 63 São aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) nas medidas lineares horizontais e verticais entre o projeto aprovado ou visado e a obra construída, desde que:

I – a edificação não extrapole os limites do lote;

II – a área da edificação que consta do alvará de construção não seja alterada.

Art. 64 Por ocasião da vistoria, caso seja constatado que a edificação foi construída, ampliada, reconstruída ou reformada em desacordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será notificado e obrigado a regularizar o projeto dentro dos padrões desta Lei e, em caso negativo, deverá demoli-la.

TÍTULO II



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

DA EDIFICAÇÃO

CAPÍTULO I

DA EXECUÇÃO DA OBRA

Art. 65 Com a finalidade de comprovar o licenciamento junto à fiscalização, o alvará de construção será mantido no local da obra, juntamente com o projeto devidamente aprovado ou visado pela Prefeitura.

Parágrafo único. Estes documentos deverão estar em local acessível à fiscalização municipal e em bom estado de conservação.

SEÇÃO I

DO PREPARO DO TERRENO

Art. 66 Na execução de escavações, aterros ou outras medidas destinadas à preparação do terreno para a execução da obra, serão obrigatórios o seguinte:

I – verificar a existência de redes de infra-estrutura ou quaisquer outros elementos que possam ser comprometidos pelos trabalhos.

II – evitar que as terras ou outros materiais alcancem o passeio e o leito dos logradouros ou as redes de infra-estrutura;

III – destinar os materiais escavados a locais previamente determinados pela Prefeitura, sem causar prejuízos a terceiros, e evitando que se espalhe nas vias durante o transporte;

IV – adotar as providências que se façam necessárias para a estabilidade das edificações limítrofes;

V – não obstruir córregos e canalizações nem deixar água estagnada nos terrenos vizinhos.

Art. 67 Os proprietários dos terrenos ficam obrigados à fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras, por meio de obras e medidas de precaução contra erosões, desmoronamentos ou carregamento de materiais para propriedades vizinhas, logradouros ou redes de infra-estrutura.

Art. 68 O proprietário ou o responsável técnico deverá adotar as medidas necessárias para garantir a segurança dos operários, da comunidade e das propriedades vizinhas e ainda obedecer ao seguinte:

I – os logradouros públicos devem ser mantidos em perfeito estado de limpeza e conservação;

II – evitar a obstrução de logradouros públicos ou incômodo para a vizinhança, pela queda de detritos, produção de poeira e ruído excessivos.

SEÇÃO II

DOS TAPUMES E ANDAIMES



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 69 Todas as obras deverão ser cercadas com tapumes de proteção com o objetivo de evitar danos a terceiros e a áreas adjacentes, bem como de controlar o seu impacto na vizinhança.

Art. 70 A instalação de tapumes deverá observar o seguinte:

I – ser executados a prumo, em perfeitas condições, garantindo a segurança dos pedestres;

II – ser totalmente vedados, permitindo-se portas e janelas de observação;

III – não poderão prejudicar a arborização, a iluminação pública, a visibilidade das placas, avisos ou sinais de trânsito e outros equipamentos de interesse público;

IV – quando construídos em esquinas, deverá garantir a visibilidade dos veículos;

V – observar as distâncias mínimas em relação à rede de energia elétrica, de acordo com as normas da ABNT e especificações da concessionária local.

Art. 71 Nas obras de edifícios com três ou mais pavimentos será obrigatória colocação de andaimes e telas de proteção durante a execução da estrutura, alvenaria, pintura e revestimento externo, devendo satisfazer as seguintes condições:

I – apresentar perfeitas condições de segurança em seus diversos elementos, de acordo com as normas da ABNT;

II – garantir a proteção de árvores, aparelhos de iluminação pública, postes e qualquer outro dispositivo existente, sem prejuízo do funcionamento dos mesmos.

SEÇÃO III

DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 72 O canteiro de obras, suas instalações e seus equipamentos respeitarão o direito de vizinhança e obedecerão ao disposto nesta Lei, nas normas da ABNT e na legislação sobre segurança.

Art. 73 O canteiro de obras pode ser instalado:

I – dentro dos limites do lote ou ocupando lotes vizinhos, mediante expressa autorização dos proprietários, dispensada a aprovação de projeto e licenciamento prévio;

II – em área pública, mediante a aprovação do respectivo projeto.

Art. 74 A autorização para canteiro de obras em área pública será expedida pela Prefeitura, observados o interesse público e a legislação vigente.

§ 1º A autorização de que trata este artigo poderá ser cancelada, mediante a devida justificativa, caso deixe de atender ao interesse público.

§ 2º A área pública será desobstruída e recuperada pelo proprietário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da notificação para desocupação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 3º Expirado o prazo definido no parágrafo anterior sem que a notificação de desocupação de área pública tenha sido cumprida, caberá à Prefeitura providenciar a desobstrução e recuperação da área, arcando o proprietário com o ônus decorrente da medida.

Art. 75 As instalações do canteiro de obras serão removidas ao término das construções ou com o cancelamento da autorização, no caso de instalação em área pública.

Art. 76 As instalações e equipamentos do canteiro de obras não poderão:

I – prejudicar as condições de iluminação pública, de visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e de outras instalações de interesse público;

II – impedir ou prejudicar a circulação de pedestres e de veículos;

III – danificar a arborização.

Art. 77 A área pública e qualquer elemento nela existente serão integralmente recuperados e entregues ao uso comum em perfeitas condições, após a remoção do canteiro de obras.

SEÇÃO IV

DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Art. 78 Os materiais de construção, seu emprego, dimensionamento e técnica de utilização deverão satisfazer as especificações e normas oficiais da ABNT.

Art. 79 No caso de novos materiais e tecnologias, a Prefeitura poderá exigir análises e ensaios comprobatórios de sua adequação, a serem realizados em laboratórios de comprovada idoneidade técnica.

CAPÍTULO II

DOS ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO

Art. 80 A edificação em qualquer lote da área urbana deverá obedecer às condições previstas nesta Lei, no Plano Diretor, na Lei de Parcelamento do Solo e na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 81 As edificações serão obrigatoriamente numeradas conforme designação da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Rio Preto.

SEÇÃO I

DA ESTRUTURA, PAREDES, PISOS E TETOS

Art. 82 Os elementos estruturais, paredes, pisos e tetos das edificações devem garantir:

I – estabilidade da construção;

II – estanqueidade e impermeabilidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

III – conforto térmico e acústico para os seus usuários;

IV – acessibilidade.

SEÇÃO II

DOS COMPARTIMENTOS

Art. 83 Os compartimentos das edificações, conforme a sua utilização, classificam-se em:

I – de permanência prolongada;

II – de permanência transitória;

III – de utilização especial.

Art. 84 São compartimentos de permanência prolongada aqueles utilizados para, pelo menos, uma das funções ou atividades seguintes:

I – dormir ou repousar;

II – estar ou lazer;

III – preparo ou consumo de alimentos;

IV – trabalhar, ensinar ou estudar;

V – reunião ou recreação;

VI – serviços de lavagem e limpeza.

Art. 85 São compartimentos de permanência transitória aqueles utilizados para, pelo menos, uma das funções ou atividades seguintes:

I – circulação e acessos de pessoas;

II – higiene pessoal;

III – depósito para guarda de materiais, utensílios ou peças sem possibilidade de qualquer atividade no local;

IV – guarda de veículos.

Art. 86 São compartimentos de utilização especial aqueles que apresentam características e condições de uso diferenciadas daquelas definidas para os compartimentos ou ambientes de permanência prolongada ou transitória.

Art. 87 Os compartimentos ou ambientes obedecerão a parâmetros mínimos de:

I – área de piso;

II – pé-direito;

III – vãos de aeração e iluminação;

IV – vãos de acesso;

V – dimensões de compartimentos e de elementos construtivos.

Parágrafo único. Os parâmetros mínimos de dimensionamento dos compartimentos ou ambientes encontram-se estabelecidos nos Anexos I, II e III.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

SEÇÃO III

DA ILUMINAÇÃO, AERAÇÃO E ACÚSTICA DOS COMPARTIMENTOS

Art. 88 Todo e qualquer compartimento deverá ter comunicação com o exterior, por meio de vãos ou de dutos pelos quais se fará a iluminação e ventilação, ou só ventilação, devendo atender aos parâmetros mínimos estabelecidos nos Anexos I, II e III.

Parágrafo único. São dispensados de cumprir as exigências deste artigo os compartimentos ou ambientes previstos nesta Lei.

Art. 89 As áreas abertas destinadas à aeração e iluminação ou só à aeração de compartimentos ou ambientes denominam-se poços e são assim classificados:

I – poço aberto – é o que possui, pelo menos, uma de suas faces não delimitada por parede, muro ou divisa de lote;

II – poço fechado – é o que possui todas as faces delimitadas por paredes, muros ou divisa de lote.

Parágrafo único. O poço poderá ser utilizado desde que esteja dentro dos limites do lote.

Art. 90 As características construtivas e as dimensões dos poços abertos e fechados deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos nesta Lei.

Art. 91 Os poços deverão atender a toda a altura da edificação em que houver vão aerado e iluminado por eles e atender, no mínimo, o que se segue:

I – os poços fechados de aeração e iluminação deverão permitir a inscrição de um círculo no seu interior, cujo diâmetro deverá ser igual ou superior a 20% (vinte por cento) da altura da edificação, a partir do pavimento em que são utilizados;

II – os poços fechados só de aeração deverão medir 0,60m (sessenta centímetros) em um de seus lados, sendo que o outro lado deverá ter medida igual ou superior à menor dimensão dos compartimentos a que servem, tomando como base o compartimento com maior área interna.

III – os poços abertos de aeração e iluminação deverão medir pelo menos um metro e cinquenta centímetros (1,50m) em um de seus lados, sendo que o outro lado deverá ter no mínimo o dobro dessa medida, podendo ser incluídas varandas;

IV – os poços abertos só de aeração deverão medir sessenta centímetros (0,60m) em um de seus lados, sendo que o outro lado deverá ter no mínimo o dobro dessa medida, não permitidas varandas, exceto quando a menor medida for igual ou superior a um metro e cinquenta centímetros (1,50m).

Art. 92 Os poços fechados de aeração terão aeração verticalmente cruzada e permanentemente garantida, inclusive quando protegidos em sua parte superior.

Parágrafo único. Quando utilizado equipamento mecânico de aeração na parte superior dos poços referidos neste artigo, fica dispensada a aeração verticalmente cruzada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 93 Os vãos de aeração e iluminação ou só de aeração manterão afastamento mínimo em relação às divisas de lotes e de paredes confrontantes, de acordo com os seguintes parâmetros:

I – de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) quando paralelos às divisas dos lotes e de 0,75m (setenta e cinco centímetros) quando for perpendicular à divisa;

II – de 3m (três metros), inclusive quando em poços, independentemente do dimensionamento destes, com exceção dos poços só de aeração, quando situados em paredes opostas e pertencentes a unidades imobiliárias distintas;

III – de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), inclusive quando em poços, independentemente do dimensionamento destes, quando frontais a paredes cegas ou a vãos de aeração e iluminação de uma mesma unidade imobiliária;

IV – de 0,60 (sessenta centímetros) em relação a um outro vão exclusivamente de aeração, planejado ou existente, ou de parede cega, devendo o peitoril ser localizado em altura não inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros), quando se tratar de vãos exclusivamente de aeração, mesmo os situados em poços.

Parágrafo único. Ficam dispensados de observar o disposto neste artigo os vãos de aeração e iluminação situados nos limites de lotes exclusivamente voltados para áreas públicas, para as quais podem ser abertos.

Art. 94 Os compartimentos ou ambientes de permanência prolongada disporão de aberturas voltadas para espaços exteriores, salvo em casos excepcionais definidos em regulamentação.

Parágrafo único. Os compartimentos de permanência prolongada só poderão ser aerados e iluminados por poços de aeração e iluminação fechados se a edificação estiver situada em lotes com 10m (dez metros) de testada, no máximo.

Art. 95 Os compartimentos ou ambientes de permanência transitória podem dispor de:

I – aberturas voltadas para qualquer tipo de poço;

II – aberturas voltadas para o exterior sobre o teto rebaixado de outro compartimento;

III – iluminação artificial;

IV – aeração por meio mecânico, de forma individualizada ou coletiva.

Parágrafo único. Será de 3m (três metros) a distância mínima permitida para o disposto no inciso II, sem que seja necessária a utilização de equipamento mecânico.

Art. 96 Os compartimentos ou ambientes de utilização especial podem ser iluminados artificialmente e aerados por meios mecânicos, mediante apresentação de justificativa técnica e de projetos específicos.

Art. 97 Qualquer compartimento ou ambiente pode ser aerado e iluminado por meio de varandas e abrigos de veículos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 98 Podem ser aerados e iluminados, por meio de outros, os compartimentos ou ambientes utilizados para ante-sala, sala íntima, sala de jantar e copa.

Art. 99 Cozinha, banheiro, lavabo e dormitório de empregado, sem aberturas voltadas para o exterior, podem ser aerados pela área de serviço.

Parágrafo único. A área do vão de aeração da área de serviço, nestes casos, corresponderá ao somatório do mínimo exigido para cada compartimento atendido.

Art. 100 As esquadrias, aberturas ou painéis translúcidos voltados para o exterior da edificação, que atinjam altura inferior a 0,90m (noventa centímetros) em relação ao nível do piso interno, serão executados de forma a garantir condições mínimas de segurança, salvo normas do corpo de bombeiros.

Art. 101 As saliências de compartimentos que possuam vãos de aeração e iluminação terão profundidade máxima igual ao dobro desses vãos, inclusive as varandas.

Art. 102 Fica permitida a passagem de fiações e tubulações nos poços de aeração e iluminação ou só de aeração, desde que o somatório das seções dessas instalações não reduza as dimensões mínimas exigidas para os poços.

Parágrafo único. Constará do projeto de arquitetura o dimensionamento do local previsto para a passagem das tubulações.

Art. 103 As varandas e os terraços manterão afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dos limites do lote.

SEÇÃO IV

DOS ACESSOS E CIRCULAÇÕES

Art. 104 Em toda edificação de uso público e coletivo, serão garantidas condições de acesso físico, livre de barreiras arquitetônicas, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção.

Art. 105 Serão garantidas condições de utilização e de acesso físico, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção permanente ou temporária, aos serviços oferecidos, pelo menos, nos seguintes tipos de edificações:

I – edifícios de órgãos públicos;

II – lojas de departamentos;

III – centros e galerias comerciais;

IV – estabelecimentos comerciais com área de consumação igual ou superior a cinquenta metros quadrados;

V – supermercados e hipermercados;

VI – estabelecimentos de natureza esportiva, cultural, recreativa e religiosa;

VII – estabelecimentos de saúde;

VIII – estabelecimentos de hospedagem com mais de vinte dormitórios;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

IX – estabelecimentos de ensino;

X – estabelecimentos bancários;

XI – terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários.

Parágrafo único. Em habitações coletivas servidas por elevadores, será garantida a acessibilidade às áreas comuns.

Art. 106 Os acessos e as circulações horizontais e verticais serão dimensionados de acordo com os parâmetros mínimos estabelecidos na regulamentação desta Lei.

Art. 107 Os sanitários destinados ao uso de pessoas com dificuldade de locomoção serão devidamente sinalizados e posicionados em locais de fácil acesso, próximos à circulação principal.

Parágrafo único. O dimensionamento dos sanitários assegurará o acesso e o espaçamento necessário às manobras de giro de cadeiras de rodas, conforme estabelecido na regulamentação desta Lei.

Art. 108 Nos cinemas, auditórios, casas de espetáculos, teatros, estádios, ginásios e demais edificações destinadas a locais de reunião serão previstos espaços para espectadores em cadeiras de rodas, em locais dispersos, próximos aos corredores, com dimensões de 1,20m X 1,50m (um metro e vinte centímetros por um metro e cinquenta centímetros), na proporção de 1% (um por cento) da lotação do estabelecimento.

§ 1º Fica facultada a previsão de fila de cadeiras escamoteáveis, que possam ser retiradas, individualmente, para abrir espaço para a acomodação de cadeiras de rodas, conforme a proporção prevista neste artigo.

§ 2º Fica obrigatória a previsão de assentos próximos aos corredores para convalescentes, idosos, gestantes, obesos e outras pessoas com dificuldade de locomoção, na proporção mínima de três por cento da capacidade total do ambiente, observado o afastamento mínimo de 1,0m (um metro) em relação aos assentos da fila subsequente.

Art. 109 Nos estabelecimentos de hospedagem com mais de vinte dormitórios serão previstos dormitórios adaptados para pessoas com dificuldade de locomoção, nos termos das normas técnicas brasileiras, na proporção mínima de 2% (dois por cento) do total, assegurado, pelo menos, um dormitório.

Art. 110 Os estabelecimentos de ensino proporcionarão condições de acesso e utilização para pessoas com dificuldade de locomoção aos ambientes ou compartimentos de uso coletivo, inclusive sala de aula e sanitário, que podem estar localizados em um único pavimento.

Art. 111º As vagas em estacionamentos e garagens e os locais para embarque e desembarque destinados a veículos de pessoas com dificuldade de locomoção estarão próximos aos acessos das edificações e aos vestibulos de circulação vertical, garantido o menor trajeto possível, livre de barreiras ou obstáculos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

SEÇÃO V

DAS OBRAS COMPLEMENTARES

Art. 112 As obras complementares das edificações serão executadas de acordo com as normas técnicas brasileiras e com a legislação pertinente, sem prejuízo do disposto nesta Lei.

Art. 113 As obras complementares das edificações consistem em:

- I** – guaritas e bilheterias;
- II** – piscinas e caixas d'água;
- III** – casas de máquinas;
- IV** – chaminés e torres;
- V** – passagens cobertas;
- VI** – pequenas coberturas;
- VII** – brises;
- VIII** – churrasqueiras;
- IX** – pérgulas;
- X** – marquises;
- XI** – subestações elétricas.

Parágrafo único. Os projetos arquitetônicos das obras complementares de que trata este artigo, com exceção daqueles dispensados de aprovação por esta Lei, podem ser apresentados à Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Rio Preto posteriormente à aprovação do projeto arquitetônico da edificação principal, serão requeridos como obras de modificação e farão parte do projeto inicial.

Art. 114 As obras complementares podem ocupar as faixas de afastamentos mínimos obrigatórios do lote, observadas a legislação de uso e ocupação do solo e as condições estabelecidas nesta Lei.

SEÇÃO VI

DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 115 Todas as edificações deverão ser dotadas, no mínimo, de instalações de água, esgoto, energia elétrica e telefone, que deverão obedecer à legislação específica e às normas das respectivas concessionárias.

Parágrafo único. As edificações situadas em logradouros dotados de abastecimento de água ou rede de esgoto sanitário deverão ter suas instalações ligadas aos respectivos sistemas.

Art. 116 A instalação de dispositivos contra incêndio deverá obedecer à legislação específica, às normas da ABNT e do Corpo de Bombeiros.

Art. 117 A instalação de caixas de correio deverá obedecer às normas da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO III

DOS ASPECTOS ESPECÍFICOS DA EDIFICAÇÃO

Art. 118 As edificações destinadas ao uso residencial, comercial, institucional ou industrial deverão observar as exigências específicas complementares contidas neste Capítulo, sem prejuízo ao atendimento às demais disposições desta Lei.

SEÇÃO I

DO USO RESIDENCIAL

Art. 119 A habitação unifamiliar ou coletiva contará com, no mínimo, compartimentos ou ambientes para estar, dormir, preparo de alimentos, higiene pessoal e serviços de lavagem e limpeza.

§ 1º O Anexo I desta Lei define os parâmetros mínimos para os compartimentos ou ambientes para habitação unifamiliar e coletiva.

§ 2º O Anexo II desta Lei mostra os parâmetros mínimos para áreas comuns da habitação coletiva.

§ 3º O compartimento ou ambiente destinado à higiene pessoal de que trata este artigo corresponde ao banheiro social definido como primeiro banheiro no Anexo I desta Lei.

§ 4º As edificações destinadas à habitação unifamiliar com menos de 80m² (oitenta metros quadrados), ficam dispensadas do cumprimento dos parâmetros mínimos, segundo o Anexo I desta Lei.

Art. 120 Fica facultada a existência de um único acesso em unidade domiciliar de habitação coletiva com até cinco compartimentos ou ambientes de permanência prolongada.

Art. 121 Fica facultada a existência de dormitório de empregado em unidade domiciliar de habitação coletiva.

Parágrafo único. Quando da inexistência do dormitório de empregado referido neste artigo, o compartimento ou ambiente destinado à área de serviço será acrescido em 25% (vinte e cinco por cento) de sua área, exceto em unidade domiciliar econômica.

Art. 122 É obrigatória a existência de dependência para funcionários composta de compartimentos para estar e higiene pessoal em áreas comuns de habitação coletiva com mais de 16 (dezesesseis) unidades domiciliares.

Art. 123 É obrigatória a existência de, pelo menos, uma rampa para pessoas com dificuldade de locomoção, quando houver desnível entre o acesso e o entorno da edificação destinada à habitação coletiva.

Art. 124 É obrigatória a existência de área fechada, com no mínimo 3,0 m² (três metros quadrados), revestida de material lavável e impermeável e com dispositivo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

para lavagem, para deposição temporária de resíduos sólidos, de fácil acesso para retirada dos resíduos, sem permitir emanações para o interior e exterior da edificação.

SEÇÃO II

DAS EDIFICAÇÕES DE USO COMERCIAL DE BENS E DE SERVIÇOS

Art. 125 Os parâmetros mínimos a serem obedecidos em edifícios comerciais, industriais e de uso misto estão estabelecidos no Anexo III desta Lei.

Art. 126 Em edificações de uso comercial de bens e serviços será obrigatória a existência de banheiros para funcionários.

Art. 127 Será obrigatória a existência de sanitários exclusivos para público em edificações comerciais e de serviços, nos seguintes locais:

I – lojas e galerias comerciais com área total de construção superior a 600 m² (seiscentos metros quadrados);

II – centros comerciais;

III – estabelecimentos comerciais com área de consumação superior a 50 m² (cinquenta metros quadrados);

IV – supermercados e hipermercados;

V – estabelecimentos bancários.

Art. 128 Fica facultado o agrupamento dos banheiros para funcionários e sanitários para público exigidos no Art. 122 e no Art. 123 desta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese do agrupamento de que trata este artigo, o número de peças sanitárias do banheiro de funcionários poderá ser reduzido em até 50% (cinquenta por cento).

Art. 129 Será obrigatória a existência de sanitário em sala comercial, obedecida a proporção de um sanitário para cada 60m² (sessenta metros quadrados) ou fração de área.

Parágrafo único. O conjunto de salas comerciais poderá ser servido por sanitário coletivo, respeitada a proporção definida neste artigo.

Art. 130 Será obrigatória a existência de banheiro para o pessoal de manutenção e limpeza em edificações que possuir salas comerciais, com área total de construção superior a 1.000 m² (um mil metros quadrados).

Art. 131 A loja e a sala comercial destinadas a atividades ligadas a serviços de saúde obedecerão à legislação sanitária, além do disposto nesta Lei.

Art. 132 O sanitário que apresentar comunicação direta com compartimento ou ambiente destinado à manipulação e preparo de produtos alimentícios será provido de vestíbulo intermediário ou anteparo para garantir a indevassabilidade de seu interior.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 133 Quando o número de peças sanitárias exigidas nesta Lei for igual ou superior a dois vasos sanitários e a dois lavatórios, sua instalação será distribuída em compartimentos separados para cada sexo.

Art. 134 O salão de exposição e vendas de mercados, supermercados e hipermercados terão:

I – pé-direito mínimo de 5,0 m (cinco metros);

II – piso lavável e com desníveis vencidos por meio de rampas;

III – vãos de acesso de público com largura mínima de 2 m (dois metros).

Art. 135 Os resíduos oriundos de coifa de cozinha de estabelecimento comercial serão lançados a céu aberto, após a passagem por filtros, por meio de condutor com equipamento direcional de exaustão, para evitar incômodo à vizinhança.

Parágrafo único. O condutor de que trata este artigo poderá localizar-se na fachada da edificação desde que concebido como elemento arquitetônico.

SUBSEÇÃO I

DOS LOCAIS DE HOSPEDAGEM

Art. 136 As edificações destinadas a hospedagens, além das disposições do presente código que lhe forem aplicáveis, deverão ter além dos compartimentos destinados à habitação, as seguintes dependências:

I – Vestíbulo de entrada com portaria;

II – Sala de estar;

III – Depósito para roupa limpa e depósito para roupa servida, em cada pavimento.

Art. 137 O banheiro coletivo em local de hospedagem atenderá à proporção mínima de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório de utilização simultânea e independente para cada quatro unidades.

Parágrafo único. No caso de dormitório coletivo, a proporção de que trata este artigo será aplicada para cada seis leitos.

Art. 138 O enquadramento do local de hospedagem na classificação e categoria desejadas obedecerá à legislação específica.

SUBSEÇÃO II

DAS BANCAS DE JORNAIS E QUIOSQUES

Art. 139 A instalação de bancas de vendas de jornais e revistas, e de quiosques em áreas públicas, será regulamentada em legislação específica a ser elaborada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação deste Código, na qual serão definidos no mínimo os seguintes parâmetros:

I – localização;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

II – atividades permitidas;

III – regime de concessão;

IV – projeto padrão estabelecendo dimensões, material a ser utilizado e padrão de acabamento;

V – sanções e penalidades para os casos de descumprimento de um ou mais parâmetros.

Parágrafo único. As instalações referidas no caput deste artigo, não devem perturbar o trânsito público e ser de fácil remoção.

SEÇÃO III

DAS EDIFICAÇÕES DE USO INSTITUCIONAL

Art. 140 O local de reunião de público em edificação de uso coletivo possuirá o seguinte:

I – sanitários para público;

II – vãos de entrada e saída independentes para evitar superposição de fluxos;

III – instalação de bebedouros na proporção de um para cada 300m² (trezentos metros quadrados) de área de acomodação de público;

IV – rampas e escadas orientadas na direção do escoamento do público;

V – corrimãos nos dois lados das rampas e escadas e duplo intermediário quando a largura for igual ou superior a 4m (quatro metros);

VI – banheiros para atletas e artistas independentes para cada sexo, conforme a natureza da atividade;

VII – adequada visualização pelo espectador em qualquer ponto ou ângulo do local de reunião, demonstrada por meio do gráfico de visibilidade, quando existirem assentos;

VIII – bilheterias, conforme a natureza da atividade.

Parágrafo único. Serão obrigatórios banheiros para funcionários independentes para cada sexo, no local de reunião de público de que trata este artigo, quando a edificação ou o conjunto de edificações no lote não possuir compartimentos com esta função em outro local.

Art. 141 O local de reunião como o destinado à projeção de filmes cinematográficos, apresentação de peças teatrais, concertos e conferências, com área de acomodação de público superior a trezentos metros quadrados, observará o disposto no Art. 128 desta Lei e conterà:

I – local de recepção de pessoas na proporção mínima de 8% (oito por cento) da área do local de reunião;

II – Instalação de ar condicionado ou aeração e iluminação naturais.

Parágrafo único. A cabine de projeção de filmes cinematográficos, incluída no disposto neste artigo, terá aeração mecânica permanente, sanitário e chaminé para exaustão do ar aquecido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 142 A edificação destinada a atividades de natureza religiosa possuirá sanitários públicos independentes para cada sexo.

Art. 143 As edificações de uso institucional destinadas a atividades vinculadas à saúde, educação, esportes e lazer, obedecerão à legislação específica dos órgãos afetos.

SEÇÃO IV

DAS EDIFICAÇÕES DE USO INDUSTRIAL

Art. 144 A edificação industrial possuirá banheiros providos de armários e independentes para cada sexo, na proporção de uma bacia turca ou um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada vinte pessoas do mesmo sexo em serviço.

Art. 145 A altura da chaminé de indústria elevar-se-á a, no mínimo, 5m (cinco metros) acima da altura máxima permitida para as edificações, considerando-se um raio de cinquenta metros a contar do centro da chaminé.

Parágrafo único. Poderão ser determinados outros parâmetros para a chaminé de indústria referida neste artigo, a critério do órgão ambiental, levando em conta a natureza dos efluentes e a capacidade de dispersão da região.

Art. 146 A edificação destinada ao uso industrial obedecerá à legislação específica dos órgãos afetos.

TÍTULO III

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 147 Constitui-se infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições desta Lei e demais instrumentos legais afetos, bem como procedimentos caracterizados como desacato aos responsáveis pela fiscalização.

Art. 148 Considera-se infrator a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constranger alguém a fazê-lo.

Art. 149 A autoridade pública que tiver conhecimento ou notícia de ocorrência de infração no Distrito em que atuar promoverá a apuração imediata, sob pena de responsabilidade.

Art. 150 Os responsáveis por infrações decorrentes da inobservância aos preceitos desta Lei e demais instrumentos legais afetos serão punidos, de forma isolada ou cumulativa, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, com as seguintes penalidades:

I – advertência;

II – multa;

III – embargo parcial ou total da obra;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

IV – interdição parcial ou total da obra ou da edificação;

V – demolição parcial ou total da obra;

VI – apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

Art. 151 A advertência será aplicada pelo responsável pela fiscalização por meio de notificação ao proprietário, que será instado a regularizar sua obra no prazo determinado.

Parágrafo único. O prazo referido neste artigo será de, no máximo, trinta dias, prorrogável por igual período.

Art. 152 A multa será aplicada ao proprietário da obra pelo responsável pela fiscalização, precedida do auto de infração, nos seguintes casos e terá os valores em Unidades Municipais de Referência (UMRs):

I – multa de 120 (cento e vinte) UMRs, por falsidade de declarações apresentadas à Prefeitura;

II – multa de 120 (cento e vinte) UMRs, por início de obra sem o devido licenciamento;

III – multa de 120 (cento e vinte) UMRs, por falsear ou alterar quaisquer medidas ou elementos do projeto aprovado ou visado, sem autorização escrita da Prefeitura;

IV – multa de 120 (cento e vinte) UMRs pela ausência de placa indicativa da obra;

V – multa de 120 (cento e vinte) UMRs, por descumprimento de embargo, interdição ou da notificação de demolição;

VI – multa de 60 (sessenta) UMRs, por desacato ao responsável pela fiscalização.

Parágrafo único. No caso de reincidência, as multas serão cobradas em dobro.

Art. 153 O embargo parcial ou total da obra será aplicado pelo responsável pela fiscalização, nos seguintes casos, depois de expirado o prazo consignado na advertência:

I – quando for iniciada a construção ou reforma sem o Alvará de Construção ou outro instrumento de licenciamento apropriado, sem prejuízo de outras penalidades;

II – quando forem alteradas ou falseadas medidas ou elementos do projeto aprovado ou visado, sem autorização da Prefeitura;

III – quando, após quinze dias após a notificação por parte de fiscal da Prefeitura, não forem colocadas as placas indicativas da obra;

IV – quando a obra apresentar perigo de desmoronamento ou risco de acidente, devendo permanecer embargada até que seja realizada vistoria por parte dos órgãos técnicos da Prefeitura.

Art. 154 A Interdição total ou parcial da obra será aplicada imediatamente pelo responsável pela fiscalização sempre que a obra ou edificação apresentar risco iminente para operários e terceiros, ou em caso de descumprimento de embargo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo único. Admitir-se-á interdição parcial somente nas situações que não acarretem riscos aos operários e terceiros.

Art. 155 O descumprimento do embargo ou da interdição torna o infrator incurso em multa cumulativa, calculada em dobro sobre a multa originária.

Art. 156 O responsável pela fiscalização manterá vigilância sobre a obra e, ocorrendo o descumprimento do embargo ou interdição, comunicará o fato imediatamente ao superior hierárquico, para que sejam adotadas providências administrativas e judiciais cabíveis.

Art. 157 A demolição total ou parcial da obra será aplicada nos seguintes casos:

I – quando se tratar de construção em desacordo com a legislação e não for passível de alteração do projeto arquitetônico para adequação às normas e regulamentos vigentes;

II – quando a obra apresentar perigo de desmoronamento ou risco de acidente, em todo ou em parte, determinado após a realização da vistoria por parte dos órgãos competentes da Prefeitura ou por parte de profissionais indicados pela Prefeitura;

III – quando as obras forem iniciadas sem o Alvará de Construção ou outro instrumento apropriado, passados cento e vinte dias após o embargo;

IV – quando as obras não tiverem continuidade após dois anos após o embargo.

§ 1.º O infrator será comunicado a efetuar a demolição no prazo de até trinta dias, exceto quando a construção ocorrer em área pública, na qual cabe ação imediata.

§ 2º Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, esta será executada pela Prefeitura em até quinze dias, sob pena de responsabilidade.

§ 3º O valor dos serviços de demolição efetuados pela Prefeitura será cobrado do infrator, conforme dispuser tabela de preço unitário constante da regulamentação desta Lei.

Art. 158 A apreensão de materiais ou equipamentos provenientes de construções irregulares será efetuada pelo responsável pela fiscalização, que providenciará a respectiva remoção para depósito público ou determinado pela Prefeitura.

§ 1º A devolução dos materiais e equipamentos apreendidos condiciona-se:

I – à comprovação de propriedade;

II – ao pagamento das despesas de apreensão, constituídas pelos gastos efetivamente realizados com remoção, transporte e depósito.

§ 2º Os gastos efetivamente realizados com a remoção e transporte dos materiais e equipamentos apreendidos serão ressarcidos à Prefeitura, mediante pagamento de valor calculado com base em tabela de preços unitários definidos na regulamentação desta Lei.

§ 3º O valor referente à permanência no depósito será definido na regulamentação desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO

RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 4º A Prefeitura fará publicar, no Diário Oficial, a relação dos materiais e equipamentos apreendidos, para ciência dos interessados.

§ 5º A solicitação para devolução dos materiais e equipamentos apreendidos será feita no prazo máximo de trinta dias, contado a partir da publicação a que se refere o parágrafo anterior.

§ 6º Os interessados poderão reclamar os materiais e equipamentos apreendidos antes da publicação de que trata o § 4º.

§ 7º Os materiais e equipamentos apreendidos e removidos para o depósito, não reclamados no prazo estabelecido, serão declarados abandonados, por ato da Prefeitura, a ser publicado no Diário Oficial.

§ 8º Do ato da Prefeitura Regional referido no § 7º constará a especificação do tipo e da quantidade dos materiais e equipamentos.

§ 9º O proprietário arcará com o ônus decorrente do eventual perecimento natural, danificação ou perda de valor dos materiais e equipamentos apreendidos.

Art. 159 Os materiais e equipamentos apreendidos e não devolvidos, nos termos desta Lei, serão incorporados ao patrimônio da Prefeitura, doados ou alienados, a critério do Chefe do Poder Executivo.

§ 1º Os materiais e equipamentos incorporados ao patrimônio da Prefeitura, na forma da legislação em vigor, serão utilizados dentro do município.

§ 2º Os materiais de consumo incorporados ao patrimônio da Prefeitura constarão de relatório mensal discriminado, publicado em ato próprio, até o décimo quinto dia do mês subsequente da data de sua utilização pela Prefeitura.

Art. 160 As multas aplicadas poderão ser reduzidas em cinquenta por cento de seu valor, por meio de ofício dirigido ao Prefeito, caso sejam sanadas as irregularidades no prazo de oito dias após a notificação, cessando-se o embargo, quando for o caso.

Parágrafo único. Será cassada a redução e exigido o pagamento integral e imediato da multa, se as medidas e os prazos acordados forem descumpridos.

Art. 161 O proprietário ou responsável pela obra poderá pedir o cancelamento da multa, no prazo máximo de cinco dias após a notificação, mediante recurso por escrito contestando os motivos da multa, junto ao órgão competente da Prefeitura, sujeitando-se, no entanto, ao depósito do valor correspondente, que lhe será devolvido caso o recurso seja julgado procedente.

Art. 162 Cessados os motivos que determinaram o embargo, a obra ser prosseguida após o comunicado por escrito à Prefeitura.

Art. 163 O proprietário ou responsável pela obra que não concordar com a demolição poderá solicitar, em juízo, perícia técnica, que será acompanhada pelo profissional responsável pelo laudo que determinou a demolição, ressaltando-se a Prefeitura de qualquer responsabilidade, caso seja determinada judicialmente validade da demolição, com base no laudo pericial.

Art. 164 Os profissionais responsáveis que incorrerem nas infrações previstas nesta Lei ficam sujeitos a representação junto ao CREA pela Prefeitura, sem



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO RIO PRETO
RUA DAS FLORES, 215 – CENTRO - CEP 39.185-000
ESTADO DE MINAS GERAIS

prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis, a serem expressas na regulamentação desta Lei.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 165 Essa Lei entrará em vigor na data de sua aprovação.

Art. 166 Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Rio Preto, 26 de fevereiro de 2009.

Ricardo Rodolfo Rocha
Prefeito Municipal

Figura 01: **Quadro I - Parâmetros mínimos para compartimentos ou ambientes de habitação unifamiliar maior que 80 m² e habitação coletiva**

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA MÍNIMA (m ²)	DIMENSÃO MÍNIMA (m)	AERAÇÃO/ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSES (m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Sala de estar	10,00	2,50	1/6	2,60	0,80	-	-	-
Dormitórios e compartimentos com múltiplas denominações ou reversíveis	1º) 12,00 2º) 9,00	2,50	1/6	2,60	0,80	-	-	-
Dormitório empregado	5,00	1,50	1/6	2,60	0,70	-	-	-
Cozinha	5,00	1,50	1/6	2,30	0,80	Lavável e impermeável	Lavável e impermeável	- Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima de 1,50m.
Área de serviço	3,00	1,50	1/10	2,30	0,80	Lavável e impermeável	Lavável e impermeável	- Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima de 1,50m. - Quando conjugada com a cozinha não pode aerar e iluminar quarto e banheiro de empregado. - Quando não houver quarto de

								empregado, área é acrescida em 25%.
Banheiro (1º)	3,00	1,10	1/10	2,30	0,60	Lavável e impermeável	Lavável e impermeável	- Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima de 1,50m.
Banheiro empregado	2,00	1,00	1/10	2,30	0,60	Lavável e impermeável	Lavável e impermeável	- Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima de 1,50m.
Lavabo	1,20	0,80	1/10 ou Duto 300 mm	2,30	0,60	-	-	-
Depósito ou sótão	2,00	-	-	2,20	-	-	-	Acima de 8m, a dimensão mínima igual a 10% do comprimento
Circulação	-	0,80	-	2,20	-	-	-	Curvilínea de uso restrito – no mínimo 0,60m de raio.
Escada curvilínea ou retilínea	-	1ª) 0,80	-	2,40	-	-	-	-
Abrigos, varandas e garagens	-	-	-	2,20	-	-	-	-

Figura 02: **Quadro II – Parâmetros mínimos para áreas comuns de habitações coletivas e outros usos**

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA MÍNIMA (m ²)	DIMENSÃO MÍNIMA (m)	AERAÇÃO/ILUMINAÇÃO (*)	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Vestíbulo com elevador	–	1,00 (1 unid.) 1,20 (até 4 unidades) 1,50 (mais de 4 uni)	1/10	2,20	–	–	–	- Dispensada aeração e iluminação naturais para área inferior a 10 m ² . - Portas de elevadores frontais umas às outras – acrescer 50% sobre o valor da dimensão mínima
Vestíbulo sem elevador	–	Largura escada	–	2,20	–	–	–	-
Circulação principal	–	1,20	1/10 (*)	2,20	–	–	–	-
Circulação secundária	–	0,80	1/10 (*)	2,20	–	–	–	- ` Dispensada aeração natural quando a extensão for inferior a 15m.
Interligação de vestíbulos	–	0,90	–	2,20	–	–	–	- Sem acesso a unidades imobiliárias
Escada retilínea ou curvilínea	–	1,20	1/10	2,20	–	–	–	- Nos lotes com até 10m de testada a dimensão pode ser reduzida para 1m.

								<ul style="list-style-type: none"> - Dispensada iluminação natural quando utilizada luz de emergência. - Curvilínea – corresponde ao raio com profundidade mínima do degrau de 0,25m, medido na metade da largura da escada.
Rampa pedestre	–	1,00	1/10 (*)	2,20	–	–	Anti – derrapante	- Seguir demais parâmetros de acessibilidade, quando para pessoas com dificuldade de locomoção.
Sala para funcionários	8,00	2,00	1/8	2,50	0,70	–	–	-
Banheiro para funcionários	1,60	1,00	1/10 (*)	2,25	0,60	Lavável E Impermeável	Lavável E Impermeável	- Revestimentos das paredes do Box lavável e impermeável, com altura mínima igual a 1,50m.
Garagem	12,00 (por veículo)	2,50	5% (*)	2,20	Igual larg. rampa	–	–	- Aeração natural poderá ser substituída por artificial

(*) – Relação entre área do piso e área da abertura

Figura 03: **Quadro III – Parâmetros mínimos para áreas comuns de edifícios comerciais, indústrias e de uso misto**

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA (m ²)	DIMENSÃO (m)	AERAÇÃO ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSES (m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Vestíbulo com elevador	–	1,50	1/10	2,25	–	–	–	- Dispensada aeração e iluminação naturais para área inferior a 10m ² .
Vestíbulo sem elevador	–	Largura escada	–	2,25	–	–	–	
Circulação uso comum	–	1,50	1/10 (*)	2,25	–	–	-	
Circulação uso restrito	–	0,90	1/10 (*)	2,25	–	–	–	- Dispensada a aeração natural quando inferior a 15m.
Circulação centros comerciais ou galerias de lojas	–	3,00	1/10	3,00	–	–	–	- Facultada a aeração por meios mecânicos e iluminação artificial
Escada uso comum	–	1,50	1/10	2,25	–	–	–	- Lotes de até 10m de testada – dimensão pode ser de 1,00m. - Dispensada iluminação natural quando utilizada luz de emergência. - Curvilínea – profundidade mínima de 0,25m medidos na

								metade da largura da escada
Escada uso restrito	–	0,80	–	2,25	–	–	–	- Escada curvilínea – 0,60m
Rampa pedestre uso restrito	–	1,00	1/10 (*)	2,25	–	–	–	- Seguir demais parâmetros de acessibilidade quando para pessoas com dificuldade de locomoção
Rampa pedestre uso comum	–	1,20	1/10 (*)	2,25	–	–	–	
Cela para religiosos	–	–	1/8	2,50	–	–	–	
Salas comerciais, escritórios, consultórios (demais pavimentos)	12,00	2,85	1/10	2,60	0,80			

(*) dispensada iluminação natural

COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA (m ²)	DIMENSÃO (m)	AERAÇÃO ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO (m)	VÃO DE ACESSO (m)	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
Salas comerciais, escritórios, consultórios (Térreo)	12,00	2,85	1/10	3,00 (até 30,00m ²) 3,50(até 80,00m ²) 4,00(acima de 80,00m ²)	1,00	—	—	
Lojas	20,00	2,85	1/6	2,60	0,80	—	—	- Rebaixamento de teto para decoração – máximo 50% da loja com pé-direito de 2,25m.
Sobreloja	—	—	1/6	2,60	0,80	—	—	
Boxes, bancas, quiosques	4,00	2,00	—	2,50	—	—	—	
Mezanino	—	—	—	2,25	0,80	—	—	
Garagem	—	—	5% (*)	2,25	Larg. Rampa	Lavável	Lavável	- Aeração natural pode ser substituída por artificial.
Lavabo	1,20	0,80	Duto 200mm (*)	2,25	0,60	—	—	
Banheiro	1,60	1,00	1/10 (*)	2,25	0,70	Lavável	Lavável / impermeável	- Revestimento das paredes do Box lavável e impermeável com altura mínima igual a 1,50m.

Sanitário coletivo	–	–	Duto 200mm 1 p/ 3 vasos (*)	2,25	0,80	Lavável	Lavável / impermeável	
Box vaso	1,00	0,75	–	2,25	0,60	Lavável	Lavável	
Box chuveiro	0,60	0,75	–	2,25	0,60	Lavável/ impermeável	Lavável / impermeável	
Dormitório hotelaria	9,00	2,40	1/8	2,50	0,80	–	–	
Banheiro hotelaria	2,30	–	1/10 (*)	2,25	0,80	Lavável	Lavável	
Sala estar hotelaria	1,00 (por hóspede)	2,40	1/8	2,25	0,80	–	–	

(*) dispensada iluminação natural

