



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

LEI Nº 1.695/2009

DISPÕE SOBRE AS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE FELIXLÂNDIA

A Câmara Municipal de Felixlândia, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPITULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º – Esta Lei tem por objetivo o ordenamento do uso e ocupação do solo no território municipal de Felixlândia, em consonância com o disposto na Lei Orgânica Municipal, no Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia, observadas ainda a Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, o Código Florestal – Lei Federal 4.771 de 15/09/65, alterações e regulamento, a Lei Estadual 14.309 de 19/06/2002 e regulamento, que dispõe sobre as políticas florestal e de proteção da biodiversidade no Estado de Minas Gerais, demais leis ambientais vigentes, e demais leis urbanísticas municipais integradas pela Lei de Parcelamento do Solo, Código de Obras e Código de Posturas.

Parágrafo Único - A aplicação das disposições desta Lei, bem como a fiscalização sobre sua observância, as resoluções sobre casos omissos e dúvidas suscitadas em sua aplicação, ficarão a cargo dos órgãos municipais competentes, em trabalho conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento – COMDESP criado pelo Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia.

Art. 2º – Para o cumprimento do disposto nesta Lei fica definido e aprovado o Perímetro Urbano da Cidade de Felixlândia constante do Anexo I desta Lei, aprovadas as Categorias de Uso do Solo conforme o Anexo II desta Lei, e aprovados os Mapas Zoneamento Urbano, Sistema Viário Urbano Hierarquia Viária, Macro-zoneamento São José do Buriti, constantes do Anexo III desta Lei.

Parágrafo Único – O cumprimento do disposto nesta Lei deverá atender também ao Macro-zoneamento Ambiental Integrado do



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

território municipal aprovado pelo Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia.

CAPÍTULO II

Das Zonas de Uso e Ocupação do Solo

Art. 3º – O território municipal de Felixlândia compõe-se das seguintes zonas de uso e ocupação do solo:

I – Zona Urbana da Cidade de Felixlândia

II – Zona Urbana do Distrito de São José do Buriti

III - Zona Urbana Especial da Orla do Lago de Três

Marias

IV – Zona de Ocupação Especial Rural/Urbana;

V – Zona de Expansão Urbana;

VI – Zona Rural.

§ 1º - A Zona Urbana compreende áreas ocupadas e diferenciadas pela tipologia de ocupação e de uso do solo diversificado.

§ 2º - A Zona de Expansão Urbana é constituída de áreas ainda não ocupadas onde poderá ocorrer o parcelamento do solo para fins urbanos;

§ 3º - A Zona Urbana e a Zona de Expansão Urbana, estão contidas por Perímetro Urbano aprovado por Lei;

§ 4º - As Zonas de Ocupação Especial Rural/Urbana são constituídas por assentamentos humanos que, na data de aprovação desta Lei, apresentavam características de aglomerações urbanas em conjunto com características de assentamento rural.

§ 5º - A Zona Rural é aquela externa ao Perímetro Urbano e aos perímetros das Zonas de Ocupação Especial Rural/Urbana.

Art. 4º – Para os efeitos de aplicação dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo definidos nesta Lei, e em atendimento às necessidades básicas de estruturação do espaço urbano e do território municipal, gerando equilíbrio entre o assentamento humano e o meio ambiente, as zonas urbanas são representadas pela zona urbana da cidade de Felixlândia, zona urbana do Distrito de São José do Buriti, a Zona Urbana da orla do Lago de Três Marias e as zonas de ocupação especial rural/urbana como, por exemplo, o distrito de São Geraldo do Salto, os povoados de Piancó, Mucambinho, Marmelada, e demais localidades com características de aglomerações urbanas, em conjunto com características de assentamento rural, localizadas no território municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

SEÇÃO I

Da Zona Urbana da Cidade de Felixlândia – ZUR Felixlândia

Art. 5º – A Zona Urbana da Cidade de Felixlândia subdivide-se em:

I – Zona de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR 1: áreas ocupadas, representando os bairros Buritis e Capitão Custódio, com predominância de lotes de 360m², que deverão ser mantidas com baixa densidade de ocupação pela ausência predominante de infraestrutura de pavimentação, drenagem pluvial e esgoto sanitário. Com a complementação total desta infra-estrutura os índices urbanísticos para ocupação do solo na zona poderão ser revistos mediante a elaboração dos estudos técnicos necessários e deliberação por parte do COMDESP. Na ZUR 1 serão permitidas edificações com, no máximo, 02 (dois) pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso misto residencial unifamiliar, uso residencial multifamiliar, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte para atendimento local, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. Será permitido o remembramento de lotes para a obtenção de áreas maiores com o objetivo de localização de equipamentos sociais públicos. Não será permitido o desmembramento de lotes. Os índices urbanísticos para a ocupação do solo na ZUR 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Lotes –predominância de 360m²	Lotes remembrados para equipamentos sociais públicos
Taxa de ocupação máxima - 50%	Taxa de ocupação máxima - 60%
Coefficiente de aproveitamento máximo - 1,0	Coefficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo de 1,50m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima	Afastamento lateral mínimo - 1,50m
Afastamento frontal mínimo - 3,0m	Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m	Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de permeabilidade mínima - 25%	Taxa de permeabilidade mínima - 25%

II – Zona de Uso Preferencialmente Residencial 2 – ZUR 2: áreas parceladas representando o bairro Pioneiro, desconectado da malha urbana atual e marginal à rodovia BR 040. O bairro foi objeto de doação de lotes à população por parte do Poder Público, tendo cerca de



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

50% dos lotes ocupados, apesar da ausência de infra-estrutura na maior parte de sua área, e ausência de equipamentos sociais públicos de apoio à população, devendo deve ser mantido com baixa densidade de ocupação. Com a complementação total da infra-estrutura e a instalação de equipamentos sociais públicos, os índices urbanísticos para ocupação do solo na zona poderão ser revistos A partir da elaboração dos estudos técnicos necessários e mediante deliberação por parte do COMDESP. Na ZUR 2 serão permitidas edificações com, no máximo, 02 (dois) pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso misto residencial unifamiliar, uso residencial multifamiliar, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte para atendimento local, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. Será incentivado o remembramento de lotes para a obtenção de áreas maiores com o objetivo de localização de equipamentos sociais públicos. Não será permitido o desmembramento de lotes. Os índices urbanísticos para a ocupação do solo na ZUR 2 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 2

Lotes –dimensões variadas	Lotes lembrados para equipamentos sociais públicos
Taxa de ocupação máxima - 50%	Taxa de ocupação máxima - 60%
Coefficiente de aproveitamento máximo - 1,0	Coefficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo de 1,50m, ou na divisa com 6,0m de altura máxima	Afastamento lateral mínimo - 1,50m
Afastamento frontal mínimo - 3,0m	Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m	Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de permeabilidade mínima - 25%	Taxa de permeabilidade mínima - 25%

III – Zona de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR

3: áreas ocupadas, representando bairros Eldorado e Alto Pelame, pouco adensados, com mais de 50% de lotes vagos, ausência de infra-estrutura, com predominância de lotes inferiores a 250m², que deverão ser mantidas com baixa densidade. Na ZUR 3 serão permitidas edificações com no máximo 02 (dois) pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso misto residencial unifamiliar, uso institucional de pequeno porte relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. Será permitido o remembramento de lotes para a obtenção



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

de áreas maiores com o objetivo de localização de equipamentos sociais públicos. Não será permitido o desmembramento de lotes. Os índices urbanísticos para a ocupação do solo na ZUR 3 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 3

Lotes: dimensões variadas, menores que 250m²	Lotes lembrados
Taxa de ocupação máxima - 50%	Taxa de ocupação máxima - 60%
Coefficiente de aproveitamento máximo – 1,0	Coefficiente de aproveitamento máximo – 1,2
Afastamento lateral mínimo – 1,50m	Afastamento lateral mínimo – 1,50m
Afastamento frontal mínimo - 3,0m	Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m	Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 20%	Taxa de Permeabilidade mínima - 20%

IV – Zona de Uso Preferencialmente Residencial 4 – ZUR 4: área parcelada e ocupada pelo conjunto habitacional da COHAB destinado à baixa densidade de ocupação, sendo ali permitido edificações com no máximo 02 (dois) pavimentos e apenas o uso residencial unifamiliar, uso misto residencial unifamiliar, comércio e serviços de pequeno porte e atendimento local e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial, bem como o uso institucional de pequeno porte relacionado à saúde, educação, atividades associativas e comunitárias, atividades religiosas, recreação e lazer. Será permitido o remembramento de lotes somente para a localização de espaços/equipamentos sociais de uso público e comunitário. Não será permitido o desmembramento de lotes.

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 4

Lotes	Lotes lembrados
Taxa de ocupação máxima - 50%	Taxa de ocupação máxima - 60%
Coefficiente de aproveitamento máximo – 1,0	Coefficiente de aproveitamento máximo – 1,2
Afastamento lateral mínimo – 1,50m	Afastamento lateral mínimo – 1,50m
Afastamento frontal mínimo - 3,0m	Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m	Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 20%	Taxa de Permeabilidade mínima - 20%



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

V – Zona de Uso Misto – ZUM: áreas com maior percentual de ocupação, representando bairros da cidade localizados no entorno do Centro Comercial, mais servidos com infra-estrutura, abastecimento de água, parte de rede de esgotos sanitários e pavimentação apesar de, praticamente, inexistirem dispositivos de drenagem pluvial. A ZUM poderá ser mais adensada, poderá ali incidir os instrumentos da edificação ou utilização compulsórias e o IPTU progressivo no tempo, para os terrenos ainda vazios, somente após haver a complementação da infra-estrutura de esgotos sanitários. Serão permitidos o uso residencial unifamiliar, uso misto residencial unifamiliar, o uso residencial multifamiliar vertical e o uso misto residencial multifamiliar vertical, em edificações com, no máximo, 03 (três) pavimentos. Poderá ocorrer ainda o uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial, em edificações com, no máximo, 02 (dois) pavimentos. Será permitido o remembramento de lotes para a obtenção de áreas maiores com o objetivo de localização de equipamentos sociais públicos e/ou privados. Não será permitido o desmembramento de lotes. Os índices urbanísticos para a ocupação do solo na ZUM estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUM

Lotes – dimensões variadas	Uso institucional e comercial em geral, e lotes remembrados
Taxa de ocupação máxima - 50%	Taxa de ocupação máxima - 60%
Coefficiente de aproveitamento máximo - 1,5	Coefficiente de aproveitamento máximo - 1,2
Afastamento lateral mínimo 1,50m	Afastamento lateral mínimo - 1,50m
Afastamento frontal mínimo - 3,0m	Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m	Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 25%	Taxa de Permeabilidade mínima - 25%

VI – Zona de Uso Preferencialmente Residencial 5 – ZUR 5: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, parceladas com lotes mínimos de 1000m² onde serão permitidas edificações com no máximo 02 (dois) pavimentos, o uso residencial unifamiliar, o uso residencial unifamiliar misto, o uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte, o uso institucional de pequeno porte relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias. Será permitido o remembramento de lotes que resultem



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

lotes com áreas maiores, para a localização de equipamentos sociais e equipamentos de recreação e lazer, públicos e/ou privados, a serem objeto de deliberação por parte do COMDESP. A ZUR 5 destina-se, também, aos parcelamentos do solo a serem implantados na orla do Lago de Três Marias. Não será permitido o desmembramento de lotes. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 5 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 5

Lotes mínimos – 1000m²	Lotes lembrados para equipamentos sociais e de recreação e lazer, públicos e/ou privados
Taxa de ocupação máxima - 40%	Taxa de ocupação máxima - 40%
Coefficiente de aproveitamento máximo – 0,8	Coefficiente de aproveitamento máximo – 0,8
Afastamento lateral mínimo - 3,0m	Afastamento lateral mínimo - 10,0m
Afastamento frontal mínimo - 5,0m	Afastamento frontal mínimo - 10,0m
Afastamento de fundo mínimo - 5,0m	Afastamento de fundo mínimo - 10,0m
Taxa de permeabilidade mínima - 40%	Taxa de permeabilidade mínima - 40%

VI – Zona de Uso Preferencialmente Residencial 6 – ZUR 6: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, parceladas com lotes mínimos de 2000m² onde serão permitidas edificações com no máximo 02 (dois) pavimentos, o uso residencial unifamiliar, o uso residencial misto, o uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte, o uso institucional de pequeno porte relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias. Será permitido o remembramento de lote com áreas maiores, para a localização de equipamentos sociais e equipamentos de recreação e lazer e equipamentos públicos e/ou privados, a serem objeto de deliberação por parte do COMDESP. A ZUR 6 destina-se, também, aos parcelamentos do solo a serem implantados na orla do Lago de Três Marias. Não será permitido o desmembramento de lotes. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 6 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 6

Lotes mínimos – 2000m²	Lotes lembrados para equipamentos sociais e de recreação e lazer, públicos e/ou privados
Taxa de ocupação máxima - 30%	Taxa de ocupação máxima - 30%
Coefficiente de aproveitamento máximo – 0,6	Coefficiente de aproveitamento máximo – 0,6
Afastamento lateral mínimo - 3,0m	Afastamento lateral mínimo - 10,0m



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Afastamento frontal mínimo - 5,0m

Afastamento frontal mínimo - 10,0m

Afastamento de fundo mínimo - 5,0m

Afastamento de fundo mínimo - 10,0m

Taxa de permeabilidade mínima - 50%

Taxa de permeabilidade mínima - 50%

VII – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS – ocupações irregulares em loteamentos clandestinos e em ocupação informal das áreas marginais do ribeirão do Bagre, sujeitas à inundação. Essas áreas apresentam infra-estrutura precária, sendo desprovidas de esgotos sanitários e, em alguns terrenos, a ausência da drenagem pluvial causa problemas de erosões. As ZEIS, conforme Mapa Zoneamento Urbano, anexo a esta Lei, deverão, prioritariamente, serem objeto de levantamentos para atualização do cadastro físico da ocupação e do cadastro sócio-econômico da população, tendo em vista a delimitação final do perímetro da ZEIS, devendo as áreas delimitadas serem objeto da elaboração de projeto integrado de regularização fundiária, urbanização e melhorias habitacionais, com definição sobre os usos ali permitidos e os parâmetros de ocupação do solo, no prazo de 12 (doze) meses a partir da publicação desta Lei.

VIII – Zona Comercial – ZC – áreas destinadas à média densidade de ocupação, correspondendo às áreas que conformam o Centro Comercial, conforme Mapa Zoneamento Urbano, anexo a esta Lei, apresentando lotes de dimensões variadas por ser uma área de ocupação mais antiga. Na ZC deverá ocorrer a incidência dos instrumentos da utilização e edificação compulsórias e IPTU progressivo no tempo, para os terrenos ainda vazios, tendo em vista a maximização dos investimentos públicos já realizados na área relacionados à infra-estrutura de serviços urbanos. Serão permitidos o uso residencial unifamiliar, o uso residencial multifamiliar vertical e o uso institucional que poderão ocorrer em edificações com, no máximo, 02 (dois) pavimentos. Na ZC serão incentivados os usos comercial e de serviços, o uso misto comercial e de serviços, com raio de abrangência para toda a cidade, bem como o uso misto residencial multifamiliar vertical, em edificações com, no máximo, 03 (três) pavimentos, devendo ser liberada áreas de garagem, de estacionamento e de carga e descarga, no interior dos terrenos, podendo haver remembramento de lotes para atender a estas exigências. Na ZC poderão os proprietários de edificações de interesse histórico se beneficiarem da transferência do direito de construir. Será permitido o remembramento de lotes para implantação de equipamentos sociais públicos em edificações com, no máximo, 02 (dois) pavimentos. Não será



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

permitido o desmembramento de lotes. A Prefeitura poderá utilizar o direito de preempção e o consórcio imobiliário para os terrenos onde incidir a utilização ou edificações compulsórias. Os parâmetros gerais para a ocupação do solo na ZC estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZC

Lotes – dimensões variadas	Lotes lembrados
Taxa de ocupação máxima - 50%	Taxa de ocupação máxima - 60%
Coefficiente de aproveitamento máximo - 1,5 (máximo de três pavimentos)	Coefficiente de aproveitamento máximo - 1,8 (máximo de três pavimentos)
Afastamento lateral mínimo - 1,5m	Afastamento lateral mínimo - 1,5
Afastamento frontal mínimo - 3,0m	Afastamento frontal mínimo - 3,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m	Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 20%	Taxa de Permeabilidade mínima - 20%

IX - Zona Comercial 1 – ZC 1 – áreas destinadas a média e alta densidade de ocupação, representadas pelos terrenos lindeiros a trechos de vias arteriais ou coletoras principais representadas pela rua Tiradentes e Av. Senhor dos Passos, conforme Mapas Zoneamento Urbano e Sistema Viário Urbano Hierarquia Viária, anexos a esta Lei. Na ZC 1 deverá ocorrer a incidência dos instrumentos da utilização e edificação compulsórias e IPTU progressivo no tempo, para os terrenos ainda vazios, tendo em vista a maximização dos investimentos públicos relacionados à infra-estrutura de serviços urbanos disponível. Serão permitidos o uso residencial unifamiliar, o uso residencial multifamiliar vertical, os uso comercial e de serviços e o uso misto comercial e de serviços, com raio de abrangência para toda a cidade, bem como o uso institucional que poderão ocorrer em edificações com, no máximo, 03 (três) pavimentos. Será incentivado o uso misto residencial multifamiliar vertical, em edificações com, no máximo, 04 (quatro) pavimentos podendo ainda, para este uso, a ZC1 ser receptora da transferência do direito de construir e ser beneficiada com a outorga onerosa do direito de construir, em terrenos com no mínimo 450m² de área, analisados caso a caso, a partir de deliberação por parte do COMDESP, havendo a exigência de liberação de área de garagem, de estacionamento e de carga e descarga no interior dos terrenos, podendo haver remembramento de lotes para atender a estas exigências. Será permitido o remembramento de lotes também para a implantação de equipamentos sociais em edificações com, no máximo, 02 (dois) pavimentos. Não será permitido o desmembramento de lotes. A Prefeitura poderá utilizar o direito de preempção e o consórcio imobiliário



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

para os terrenos onde incidir a utilização ou edificações compulsórias. Os parâmetros gerais para a ocupação do solo na ZC 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZC 1

Lotes – dimensões variadas	Lotes lembrados para o uso institucional
Taxa de ocupação máxima - 60%	Taxa de ocupação máxima - 60%
Coefficiente de aproveitamento máximo - 1,8 (máximo de 03 pavimentos)	Coefficiente de aproveitamento máximo – 1,2 (máximo de 02 pavimentos)
Coefficiente de aproveitamento máximo – 2,4 (04 pavimentos ou mais)	
Afastamento lateral mínimo – conforme o disposto no Código de Obras quanto às áreas de iluminação abertas	Afastamento lateral mínimo – 1,5
Afastamento frontal mínimo - 4,0m	Afastamento frontal mínimo - 4,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m	Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 20%	Taxa de Permeabilidade mínima - 20%

X - Zona Comercial 2 – ZC 2 – áreas destinadas à média densidade, representadas pelos terrenos lindeiros a um trecho da via arterial ou coletora principal rua Efraim Epifano e a um trecho da via coletora ou coletora secundária rua José Magno Araújo conforme Mapas Zoneamento Urbano e Sistema Viário Urbano Hierarquia Viária. Na ZC 2 deverá ocorrer a incidência dos instrumentos da ocupação e edificação compulsórias e o IPTU progressivo no tempo, para os terrenos ainda vazios, tendo em vista a maximização dos investimentos públicos em infraestrutura de serviços urbanos nessas vias. Na ZC 2 será incentivado o uso misto residencial multifamiliar vertical, os usos comercial e de serviços, o uso misto comercial e de serviços, com raio de atendimento para toda a cidade com, no máximo 03 (quatro) pavimentos, podendo ainda, para estes usos, a ZC2 ser receptora da transferência do direito de construir e ser beneficiada com a outorga onerosa do direito de construir, em terrenos com no mínimo 450m² de área, analisados caso a caso, a partir de deliberação por parte do COMDESP, havendo a exigência de liberação de área de garagem, de estacionamento e de carga e descarga no interior dos terrenos, podendo haver remembramento de lotes para atender a estas exigências. Serão permitidos ainda o uso residencial unifamiliar, o uso residencial multifamiliar vertical e o uso institucional, em edificações com, no máximo, 02 (dois) pavimentos. Será permitido o remembramento de lotes também para a implantação de equipamentos sociais em edificações com, no máximo, 02 (dois) pavimentos. Não será



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

permitido o desmembramento de lotes. A Prefeitura poderá utilizar o direito de preempção e o consórcio imobiliário para os terrenos onde incidir a utilização ou edificações compulsórias. Os parâmetros gerais para a ocupação do solo na ZC 2 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZC 2

Lotes – dimensões variadas	Lotes lembrados para o uso institucional
Taxa de ocupação máxima - 60%	Taxa de ocupação máxima - 60%
Coefficiente de aproveitamento máximo – 1,2 (máximo de 02 pavimentos)	Coefficiente de aproveitamento máximo – 1,2
Coefficiente de aproveitamento máximo – 1,8 (03 pavimentos ou mais)	
Afastamento lateral mínimo – 1,5 ou conforme o disposto no Código de Obras quanto às áreas de iluminação abertas	Afastamento lateral mínimo – 1,5
Afastamento frontal mínimo - 4,0m	Afastamento frontal mínimo - 4,0m
Afastamento de fundo mínimo - 3,0m	Afastamento de fundo mínimo - 3,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 20%	Taxa de Permeabilidade mínima - 20%

XI – Zona Comercial 3 – ZC 3 – áreas destinadas à baixa e média densidade, representadas pelos terrenos lindeiros a trecho da via arterial ou coletora principal José Mauro Gonçalves, entre o córrego Pelame e a BR 040, conforme Mapas Zoneamento Urbano e Sistema Viário Urbano Hierarquia Viária, onde deverão ser incentivados o uso institucional de maior porte relacionado à equipamentos sociais de educação, saúde, recreação, lazer e práticas esportivas, bem como o uso misto comercial e de serviços de médio porte configurando centros comerciais, supermercados, agências de venda de veículos, terminal de transporte, com no máximo 02 (dois) pavimentos, devendo ser liberada área de garagem, de estacionamento e de carga e descarga, no interior dos terrenos para todos esses usos, podendo haver o remembramento de terrenos para atender a essas exigências. Serão ainda permitidos usos relacionados a serviços especiais, garagens e oficinas, comércio atacadista e similares com, no máximo, 01 (hum) pavimento, nos terrenos lindeiros ao trecho da via José Mauro Gonçalves entre as instalações da COPASA e a BR 040, mediante deliberação do CODEMA e do COMDESP. As áreas marginais a esta via arterial, ainda não parceladas, deverão adotar o modelo de parcelamento definido para a ZEU 5. Não será permitido o desmembramento de terrenos. A Prefeitura poderá utilizar o direito de preempção para terrenos necessários ao uso institucional relacionado a



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

equipamentos sociais públicos. Os parâmetros gerais para a ocupação do solo na ZC 3 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZC3

Taxa de ocupação máxima - 70%	Taxa de ocupação máxima - 70%
Coefficiente de aproveitamento máximo - 1,4	Coefficiente de aproveitamento máximo – 0,7
Afastamento lateral mínimo – 5,0m	Afastamento lateral mínimo – 5,0m
Afastamento frontal mínimo - 5,0m	Afastamento frontal mínimo - 5,0m
Afastamento de fundo mínimo - 5,0 m	Afastamento de fundo mínimo - 5,0 m
Taxa de Permeabilidade mínima - 20%	Taxa de Permeabilidade mínima - 20%

XII – Zona de Atividades Econômicas – ZAE – áreas destinadas à média densidade, correspondendo às áreas marginais à BR 040 dentro do perímetro urbano, conforme Mapa Zoneamento Urbano, anexo a esta Lei, observando uma faixa mínima de 100 (cem metros) medidos a partir da faixa de domínio de cada lado da rodovia, incorporando parte dos terrenos do bairro Pioneiro e área já parcelada do lado direito da rodovia, no sentido BH/Brasília, onde deverão ser localizadas, prioritariamente, atividades econômicas de médio e grande porte geradoras de tráfego pesado, com raio de atendimento de abrangência regional, estadual e interestadual, tais como grandes atacadistas, mega distribuidoras, grandes prestadores de serviços e distribuidores de combustíveis, depósitos de armazenagem e similares, bem como o uso institucional relacionado a grandes equipamentos de infra-estrutura urbana, todos com no máximo 02 (dois) pavimentos. As áreas destinadas a estacionamentos privados e à carga e descarga relacionadas aos usos ali permitidos, deverão ser liberadas no interior dos terrenos. Os terrenos pertencentes a parcelamentos existentes e ocupados pelo uso residencial, deverão ser objeto de negociações entre o Poder Público e os proprietários, no sentido da busca de uma solução de remanejamento e indenização, tendo em vista a incompatibilidade entre o uso residencial e as atividades ligadas ao uso da rodovia. Os terrenos não parcelados e integrantes da ZAE deverão receber o parcelamento de acordo com o modelo definido para a ZEU 5, e os terrenos já parcelados mas ainda não ocupados, deverão ser lembrados conforme o mesmo modelo, em conformidade com a Lei de Parcelamento do Solo e o Art. 9º desta Lei. Não será permitido o desmembramento de lotes. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZAE estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZAE

Taxa de ocupação máxima - 70%
Coefficiente de aproveitamento máximo - 1,4
Afastamento lateral mínimo – 5,0m



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Afastamento frontal mínimo - 5,0m
Afastamento de fundo mínimo - 5,0 m
Taxa de Permeabilidade mínima - 20%

XIII – Zona Especial de Projeto 1 – ZEP 1 – áreas livres que correspondem às áreas marginais aos cursos d' água que margeiam ou cortam a área urbana - ribeirão do Bagre, córrego Pelame e tributário da margem esquerda, riacho do Boi, córrego Capivara, incluindo as faixas das APP – Áreas de Preservação Permanente marginais aos cursos d' água, as áreas de preservação de nascentes, bem como áreas de entorno da Lagoa de Estabilização, da Usina de Reciclagem de Lixo, e da Sub-Estação da CEMIG, conforme Mapa Zoneamento Urbano anexo a esta Lei. A ZEP 1 deverá ser objeto de inventário e levantamentos cadastrais, incluindo a situação fundiária dos terrenos, tendo em vista a elaboração e aprovação de projeto no âmbito do CODEMA e do COMDESP, definindo áreas que deverão ser de preservação permanente e áreas que poderão ser destinadas a espaços/equipamentos sociais voltados para atividades educativas, culturais, esportivas, de recreação e lazer, definindo parques urbanos no interesse coletivo e no interesse do turismo, no prazo de 12 (doze) meses contados da publicação desta Lei, ficando neste período suspenso o parcelamento do solo e o assentamento de qualquer tipo de atividade nestas áreas. Para a implantação do projeto poderá ser utilizado o direito de preempção e, ainda, serem estudadas as possibilidades de operações urbanas consorciadas.

XIV - Zona Especial de Projeto 2 – ZEP 2 – áreas definidas nos Mapas Zoneamento Urbano e Sistema Viário Urbano Hierarquia Viária, anexos a esta Lei, contendo intercessões viárias e trechos de vias urbanas que necessitam de melhor definição em termos de sua geometria, para melhorar as condições de circulação de veículos e de segurança de pedestres. Estas áreas devem ser objeto de projeto de engenharia indicando as correções necessárias e a sinalização adequada para que possam cumprir melhor a função que desempenham na hierarquia viária. O prazo para a elaboração desse projeto será de 06 (seis) meses a partir da data de publicação desta Lei.

XV – Zona Especial de Projeto 3 - ZEP 3 – áreas definidas nos Mapas Zoneamento Urbano e Sistema Viário Urbano Hierarquia Viária, anexos a esta Lei, caracterizando intercessões rodoviárias com a BR 040, bem como trechos desta rodovia internos ao perímetro urbano, que deverão ser objeto de negociações entre o Município e o DNIT para a elaboração de projetos de engenharia necessários à melhoria das condições de segurança para transposição da rodovia, bem como a implantação de vias marginais à faixa de domínio da BR 040 e de



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

sinalização necessária para a melhoria das condições de acesso e circulação do tráfego destinado às atividades localizadas na Zona de Atividades Econômicas - ZAE, no prazo de 06 (seis) meses contados da data de publicação desta Lei.

XVI – Zona de Preservação Permanente - ZPP – compreende áreas não parceladas e/ ou não ocupadas dentro do perímetro urbano, consideradas de preservação permanente pela Lei Federal 4.771 de 15/09/65 - Código Florestal, alterações e regulamento, pela Lei Estadual 14.309 de 19/06/2002 e regulamento, e demais leis ambientais em vigor, notadamente as faixas marginais dos cursos d'água, bem como praças e áreas verdes de uso público, implantadas, em processo de implantação ou com áreas já reservadas para essa utilização, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos não poderão ser parceladas e ocupadas, devendo ser objeto de projeto para recuperação e consolidação evitando riscos, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água que atravessam a área urbana, demais faixas de servidão existentes, as áreas com declividade acima de 30% e ainda as faixas de domínio de rodovias.

SEÇÃO II

Da Zona Urbana do Distrito de São José do Buriti – ZUR São José do Buriti

Art. 6º - A Zona Urbana do Distrito de São José do Buriti é representada pela área efetivamente parcelada e ocupada ou em processo de ocupação, cujo perímetro urbano preliminar, para efeito deste artigo, coincide com os limites de propriedades dessas áreas ocupadas ou em processo de ocupação, conforme Mapa Macrozoneamento São José do Buriti, anexo a esta Lei, caracterizando uma ADE - Área de Diretrizes Especiais para levantamento cadastral detalhado, com o objetivo de maiores definições sobre a tipologia de ocupação e uso do solo, e sobre a situação fundiária dos terrenos, no prazo máximo de 10 (dez) meses contados da data de publicação desta Lei, tendo em vista ajustes no perímetro urbano, possíveis revisões em relação à ocupação e ao uso do solo e adequação das zonas de expansão urbana, se necessário, a partir de deliberação do COMDESP, ficando suspensos qualquer tipo de parcelamento do solo na área, durante este período.

Parágrafo Único - A Zona Urbana do Distrito de São José do Buriti subdivide-se em:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

I – Zona de Uso Preferencialmente Residencial – ZUR 1 – áreas ocupadas e em processo de ocupação com lotes de tamanhos variados, apresentando ausência de infra-estrutura de pavimentação, drenagem e esgoto sanitário, destinadas à ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 02 (dois) pavimentos, onde será permitido o uso residencial unifamiliar, o uso residencial multifamiliar horizontal, o uso misto residencial, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades comunitárias e associativas, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte e ainda pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. Não será permitido o desmembramento de lotes nesta zona. Os parâmetros definidos para a ocupação do solo na ZUR estão apresentados no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Taxa de ocupação máxima - 50%

Coefficiente de aproveitamento máximo – 1,0

Afastamento lateral mínimo - 1,50m

Afastamento frontal mínimo - 3,0m

Afastamento de fundo mínimo - 3,0m

Taxa de Permeabilidade mínima - 30%

II – Zona de Uso Misto – ZUM – Terrenos lindeiros à rua Raimundo Frutuoso e seu prolongamento em direção ao lago de Três Marias, com maior concentração de atividades de comércio e serviços, lotes de tamanhos variados e ocupação mais antiga, que deve manter de baixa a média densidade de ocupação e, no máximo, 02 (dois) pavimentos. Na ZUM deverá ser incentivado o uso misto residencial e o uso comercial e de serviços de pequeno e médio porte, de forma a consolidar um corredor comercial e de serviços. Será permitido o uso residencial unifamiliar, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades comunitárias e associativas e ainda pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. Não será permitido o desmembramento de lotes nesta zona. Os parâmetros definidos para a ocupação do solo na ZUM estão apresentados no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUM

Taxa de ocupação máxima - 60% usos comercial e de serviço e uso misto 50% demais usos

Coefficiente de aproveitamento máximo – 1,2 usos comercial e serviço, uso misto 1,0 demais usos



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Afastamento lateral mínimo - 1,50m

Afastamento frontal mínimo - 3,0m

Afastamento de fundo mínimo - 3,0m

Taxa de permeabilidade mínima. - 20% usos comercial e de serviço e uso misto 30% demais usos

III – Zona Especial de Projeto 1 – ZEP 1 – áreas livres, limítrofes com a rua Antônio Nunes Álvares, com a praça de esportes e com a lagoa existente, de interesse para a implantação de unidade de conservação destinada à áreas verdes de preservação integradas a espaços públicos destinados ao lazer e à recreação, no interesse turístico, devendo ser objeto de projeto no prazo de 06(seis) meses após a realização do levantamento cadastral definido no caput deste artigo.

IV – Zona Especial de Projeto 2 – ZEP 2 – áreas ocupadas por atividades ligadas ao turismo, como hospedagem e produção artesanal de importância para o município realizada por comunidade hippie, devendo ser objeto de projeto de desenho urbano tendo em vista a implantação de espaços equipamentos de cultura, recreação e lazer, fortalecendo o interesse turístico da área, no prazo de 06 (seis) meses após a realização do levantamento cadastral definido no caput deste artigo.

V - Zona Preservação Permanente - ZPP – compreende áreas não parceladas e/ ou não ocupadas, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal – Lei Federal 4.771 de 15/ 09/ 65, alterações e regulamento, pela Lei Estadual 14.309 de 19/06/2002 e regulamento, que dispõe sobre as políticas florestal e de proteção da biodiversidade no Estado de Minas Gerais, e demais leis ambientais vigentes, bem como as praças, os parques públicos e as RPPNs com áreas já reservadas para essa utilização, as áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, demais faixas de servidão existentes, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias.

VI – Zona de Expansão Urbana – ZEU - áreas marginais à via de acesso ao lago de Três Marias, a serem delimitadas a partir da realização do cadastro detalhado, onde deverá se permitir parcelamentos cujos modelos, categorias de uso, e parâmetros de ocupação do solo deverão ser definidos após a realização do levantamento cadastral definido no caput deste artigo, a partir de deliberação do COMDESP.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

SEÇÃO III

Da Zona Urbana Especial da Orla do Lago de Três Marias

Art. 7º - A Zona Urbana Especial da Orla do Lago de Três Marias compreende as áreas representadas por uma faixa de 200m medidos da margem do Lago de Três Marias, ao longo da orla do lago, conforme Macro-zoneamento Ambiental Integrado aprovado pelo Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia, devendo ser objeto de estudos e inventários necessários à definição de maiores e menores restrições à ocupação e uso do solo, tendo em vista a definição de áreas de preservação permanente, de áreas passíveis de parcelamento para fins urbanos e localização de atividades, não podendo receber nenhum tipo de intervenção, ocupação ou parcelamento no prazo de 12 (doze) meses contados da data de publicação desta Lei, período em que deverão ser realizados os estudos, inventários e projetos que forem julgados necessários para a preservação das condições ambientais da orla e do Lago de Três Marias, bem como para a revisão de ocupação urbana porventura já existente, devendo todo esse processo atender às disposições da Lei de Parcelamento do Solo e as deliberações do COMDESP e do CODEMA, no interesse coletivo.

Parágrafo Único – Os parcelamentos do solo a serem permitidos na orla do Lago de Três Marias deverão adotar os modelos definidos para a ZEU 3 e ZEU 4, e os loteamentos resultantes serão classificados em ZUR 5 e ZUR 6, respectivamente.

SEÇÃO IV

Das Zonas de Ocupação Especial Rural/Urbana

Art. 8º – As localidades com assentamentos humanos, distribuídas no território municipal, que apresentam características de aglomerações urbanas em conjunto com características de assentamento rural, a exemplo do distrito de São Geraldo do Salto, povoados de Marmelada, Piancó, Mucambinho, e demais assentamentos que apresentam as mesmas características, ficam caracterizadas como Zonas de Ocupação Especial Rural/Urbana, cujo perímetro de ocupação rural/urbana coincide com os limites de propriedades da área efetivamente parcelada e ocupada na data de publicação desta Lei, compreendendo:

I – Zona de Uso Preferencialmente Residencial – ZUR 1
– áreas parceladas e/ou ocupadas e em processo de ocupação,



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

apresentando terrenos com dimensões variadas, destinadas à ocupação de baixa densidade com edificações de no máximo 02 pavimentos. Nesta zona será permitido o uso residencial unifamiliar, residencial multifamiliar horizontal, o uso misto residencial, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, comunitárias e associativas, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Taxa de ocupação máxima - 50%

Coefficiente de aproveitamento máximo – 1,0

Afastamento lateral mínimo - 1,50m

Afastamento frontal mínimo - 3,0m

Afastamento de fundo mínimo - 3,0m

Taxa de Permeabilidade mínima - 30%

II – Zona Especial de Projeto 1 – ZEP 1 – esta zona coincide com o perímetro de ocupação rural/urbana definido no caput deste artigo e deverá ser objeto de projeto específico para realizar o levantamento detalhado da situação fundiária dos terrenos, bem como do parcelamento e da ocupação existente, com o objetivo de caracterização da tipologia de parcelamento e de uso e ocupação do solo, tendo em vista definições sobre sua classificação em áreas urbanas e/ou áreas rurais, de forma a se promover ajustes no perímetro definido, fazer revisão dos parâmetros de ocupação do solo da ZUR, propor novas zonas de ocupação e áreas de expansão, se necessário, no prazo máximo de 12 (doze) meses contados da data de publicação desta Lei. Durante esse período ficam proibidos desmembramentos e qualquer outro tipo de parcelamento do solo nessas áreas.

III – Zona Preservação Permanente - ZPP – compreende áreas não parceladas e/ ou não ocupadas, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal – Lei Federal 4.771 de 15/09/65, alterações e regulamento, pela Lei Estadual 14.309 de 19/06/2002 e regulamento, que dispõe sobre as políticas florestal e de proteção da biodiversidade no Estado de Minas Gerais, e demais leis ambientais vigentes, bem como as praças, os parques públicos e as RPPNs com áreas já reservadas para essa utilização, as áreas que pelas condições



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam as áreas ocupadas, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, demais faixas de servidão existentes, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias.

IV – Zonas de Expansão Urbana – ZEU - áreas definidas como passíveis para a expansão urbana, após a aprovação, a partir de deliberação do COMDESP, do projeto previsto no inciso II deste artigo. Essas áreas deverão ser caracterizadas como ZEU 1 e ZEU 3 conforme disposto na Lei de Parcelamento do Solo, e adotar os parâmetros de ocupação e uso do solo conforme estabelecido pelo § 4º do Art. 9º desta Lei.

SEÇÃO V

Das Zonas de Expansão Urbana – ZEU

Art. 9º – As Zonas de Expansão Urbana são as áreas internas ao perímetro urbano e constantes do Mapa Zoneamento Urbano, anexo a esta Lei, compreendendo:

I – Zona de Expansão Urbana – ZEU – áreas contidas dentro do perímetro urbano, correspondendo a áreas adjacentes aos bairros Buritis e Eldorado, com acesso pela Av. Tancredo Neves, bem como às áreas adjacentes à Zona Comercial e de Serviços 3 – ZC 3, com acesso pela via José Mauro Gonçalves. Os parcelamentos do solo nesta zona deverão estar em conformidade com as disposições da Lei de Parcelamento do Solo e adotar, preferencialmente, os modelos das ZEU 1 e ZEU 2, sendo ainda permitida a adoção dos modelos da ZEU 3 e ZEU 4, todos esses modelos constantes do § 1º deste artigo.

II – Zona de Expansão Urbana de Interesse para Atividades Econômicas – ZEU Atividades Econômicas - áreas limítrofes com a ZAE, com acesso fácil à BR 040 e marginal à via José Mauro Gonçalves, oferecendo melhores condições locais para atividades econômicas de médio e grande porte, tanto em relação à acessibilidade necessária, quanto em relação à distância mantida da zona urbana onde há maior concentração de uso residencial. Os parcelamentos do solo nesta zona deverão adotar o modelo da ZEU 5 constantes do § 1º deste artigo e estarem em conformidade com as disposições da Lei de Parcelamento do Solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

§ 1º – As zonas de expansão urbana deverão adotar, em cada caso, de acordo com o uso a que se destinam, os modelos definidos pela Lei de Parcelamento do Solo, conforme a seguir:

I - Zona de Expansão Urbana 1 - ZEU 1: lotes mínimos de 300m² com 10m de testada, para terrenos com declividade inferior a 15%, lotes mínimos de 360m² com 12m de testada, para terrenos com declividade de 15% até 20%, e lotes mínimos de 450m² com 15m de testada, para terrenos com declividade acima de 20% até 30%. Os parcelamentos aprovados na ZEU1 serão caracterizados como ZUR 1 e ZUR 2;

II - Zona de Expansão Urbana 2 – ZEU 2: lotes mínimos de 360m² com 12m de testada, para terrenos com declividade até 20%, e lotes mínimos de 450m² com 15m de testada, para terrenos com declividade acima de 20% até 30%. Os parcelamentos aprovados na ZEU2 poderão ser caracterizados como ZUR1, ZUR 2, ZC1, ZC2, ZC3, ZUM.

III - Zona de Expansão Urbana 3 – ZEU 3: lotes mínimos de 1.000m² com 20m de testada, sendo proibido o desmembramento e qualquer forma de subdivisão desses lotes em fração ideal. Na ZEU 3 será permitido o remembramento de lotes somente para a implantação de espaços e equipamentos de lazer como praças de esportes, clubes recreativos e similares. Os parcelamentos aprovados na ZEU 3 serão caracterizados como ZUR 5;

IV - Zona de Expansão Urbana 4 – ZEU 4: lotes mínimos de 2.000m² com testada mínima de 40m, somente para uso residencial unifamiliar de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, sendo proibido o desmembramento e qualquer forma de subdivisão desses lotes em fração ideal. Na ZEU 4 será permitido o remembramento de lotes somente para a implantação de espaços e equipamentos de lazer como praças de esportes, clubes recreativos e similares. Os parcelamentos aprovados na ZEU 4 serão caracterizados como ZUR 6;

V - Zona de Expansão Urbana 5 – ZEU 5: área destinada preferencialmente à localização de atividades econômicas como indústrias, depósitos, comércio atacadista, serviços de grande porte como grandes oficinas, transportadoras e similares, cujo parcelamento deverá permitir módulos com, no mínimo, 1.500m², sendo proibido o desmembramento dos lotes localizados nesta zona. Os parcelamentos aprovados na ZEU 5 serão caracterizados como ZAE, ZEU Atividades Econômicas;

VI - Zona de Expansão Urbana de Interesse Social – ZEU Social: constitui áreas destinadas à implantação de parcelamentos de interesse social e deverão atender às exigências constantes na Lei de



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Parcelamento do Solo. O uso e ocupação do solo nos loteamentos aprovados na ZEU Social deverão atender às exigências constantes da Lei de Parcelamento do Solo. Os parcelamentos aprovados na ZEU Social serão caracterizados como ZUR 4;

§ 2º - As áreas de expansão urbana na orla do Lago de Três Marias serão caracterizadas como ZEU 3 e ZEU 4.

§ 3º - As áreas inviáveis para parcelamento e situadas em cada uma das Zonas de Expansão Urbana conforme o disposto no § 1º, serão convertidas, automaticamente, em Zona de Preservação Permanente – ZPP, destinadas a parques públicos para lazer, quando couber, ou a áreas livres com cobertura vegetal para proteção do solo e dos recursos hídricos, ouvidos o CODEMA e o COMDESP no interesse coletivo.

§ 4º - As áreas a serem definidas como passíveis para a expansão urbana, caso se mostrar necessário, após a realização do levantamento cadastral da Zona Urbana do Distrito Sede, do Distrito de São José do Buriti e das Zonas de Ocupação Especial Rural/Urbana, com redefinição do perímetro urbano, caso necessário, deverão ser caracterizadas como ZEU 1 e ZEU 3 em conformidade com a Lei de Parcelamento do Solo e com este artigo, para fins da área mínima permitida para o lote, devendo os loteamentos implantados serem caracterizados como ZUR 1 ou ZUR 5 e atenderem às seguintes determinações em termos dos parâmetros de ocupação e uso do solo:

I – Zona de Uso Preferencialmente Residencial 1 – ZUR 1: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, parceladas em conformidade com a ZEU 1 conforme Lei de Parcelamento do Solo, onde serão permitidas edificações com no máximo 2 (dois) pavimentos, o uso residencial unifamiliar, o uso residencial unifamiliar misto, o uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 1 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR 1

Lotes - áreas definidas conforme ZEU 1

Taxa de ocupação máxima - 50%

Coefficiente de aproveitamento máximo – 1,0

Afastamento lateral mínimo – 1,5m

Afastamento frontal mínimo – 3,0m

Afastamento de fundo mínimo - 3,0m

Taxa de Permeabilidade mínima - 20%



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

II – Zona de Uso Preferencialmente Residencial 5 – ZUR 5: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, parceladas em conformidade com a ZEU 3 conforme Lei de Parcelamento do Solo onde serão permitidas edificações com no máximo 2 (dois) pavimentos, o uso residencial unifamiliar, o uso residencial unifamiliar misto, o uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte e, ainda, atividades econômicas de apoio ao turismo, a serem objeto de deliberação por parte do COMDESP e do CODEMA. Os parâmetros para a ocupação do solo na ZUR 4 estão definidos no quadro a seguir:

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZUR

Lotes mínimos de 1000m ²
Taxa de ocupação máxima - 40%
Coefficiente de aproveitamento máximo – 0,8
Afastamento lateral mínimo – 2,5m
Afastamento frontal mínimo – 5,0m
Afastamento de fundo mínimo - 5,0m
Taxa de Permeabilidade mínima - 40%

SEÇÃO VI

Das Áreas Remanescentes das Zonas Especiais de Projeto

Art. 10º – As áreas impróprias para o parcelamento e ocupação do solo, remanescentes das Zonas Especiais de Projeto descritas neste Capítulo, após a elaboração final do projeto a que se destinam, serão convertidas, automaticamente, em Zona de Preservação Permanente – ZPP, podendo ser utilizadas para parques urbanos destinados ao lazer, ou para reflorestamento e recuperação da vegetação nativa, ou áreas livres de proteção ao projeto ali implantado, sendo nessas zonas permitidas apenas construções de suporte ao uso a que se destinam como guaritas, quiosques, sanitários e similares, observando-se, em cada caso, a Lei Federal 14.771 de 15/09/65 - Código Florestal, alterações e regulamento, a Lei Estadual 14.309 de 19/06/02 e regulamento, as normas das concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água, quando couber, as faixas de domínio de rodovias, dutos, demais faixas de domínio, e outras disposições da legislação ambiental vigente.

SEÇÃO VII

Da Zona Rural



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Art. 11º – A Zona Rural subdivide-se em:

I – Zona Rural de Preservação Permanente – ZRPP;

II – Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável –

ZRDS.

§ 1º - A Zona Rural de Preservação Permanente – ZRPP: compreende áreas externas aos Perímetros Urbanos e Perímetros de Ocupação Rural/Urba definidos em conformidade com esta Lei, consideradas de preservação permanente de acordo com a Lei Federal 4.771 de 15/09/65 - Código Florestal, alterações e regulamento, a Lei Estadual 14.309 de 19/06/02 e regulamento, bem como as áreas ocupadas por matas nativas e cobertura vegetal de interesse para preservação, as áreas marginais a cursos d'água e a lagoas, áreas de proteção de mananciais, áreas descritas e protegidas pela legislação ambiental vigente e demais áreas que, a critério do Poder Público Municipal e do CODEMA, ouvidos ainda o COMDESP e o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural, quando couber, sejam consideradas de interesse para a preservação tendo em vista o benefício coletivo, a qualidade dos recursos hídricos e a conciliação entre as transformações do sítio natural pela localização de atividades e a manutenção do equilíbrio do ecossistema existente, em um processo de desenvolvimento sustentável.

§ 2º - A Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS: compreende as áreas rurais não classificadas como ZRPP onde serão permitidas atividades rurais voltadas para a produção agropecuária, para a agricultura orgânica, silvicultura e, ainda, hotéis fazenda, clubes campestres para lazer, e similares, podendo as glebas serem desmembradas em módulos mínimos de acordo com o disposto na Lei de Parcelamento do Solo que define o parcelamento rural em conformidade com o módulo mínimo do INCRA para o município. Os desmembramentos ali permitidos, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, bem como as obras necessárias à instalação dos usos ali permitidos estarão sujeitos ao licenciamento ambiental pelo CODEMA, no âmbito de sua competência, ou pelos órgãos estaduais e/ou federais responsáveis pela preservação dos recursos hídricos e preservação da cobertura vegetal, bem como às deliberações do COMDESP, em termos da preservação das áreas potencialmente indicadas para o desenvolvimento de atividades de turismo ecológico, turismo rural, tendo em vista o desenvolvimento econômico sustentável do município.

Parâmetros de Ocupação do Solo – ZRDS

Taxa de ocupação máxima - 10%

Coeficiente de aproveitamento máximo – 0,1



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

CAPÍTULO III

Das Áreas de Diretrizes Especiais

Art. 12º – Sem prejuízo das demais Zonas de Uso e Ocupação do Solo ficam instituídas no município as seguintes Áreas de Diretrizes Especiais – ADE:

I – Áreas de Diretrizes Especiais de Atividades de Mineração – ADE Mineração - constituídas pelas áreas comprometidas com empreendimentos de mineração no território municipal, em atividade, em processo de implantação, ou com autorização já concedida, para as quais deverão ser observadas:

a) a legislação ambiental em vigor, principalmente com relação às áreas de preservação permanente e aos impactos sobre o meio ambiente natural e antrópico;

b) a legislação ambiental em vigor com relação à recuperação das áreas mineradas após o esgotamento das jazidas;

c) a exigência de apresentação de um plano geral de mineração, para que se possa avaliar o impacto e o comprometimento do território municipal pela atividade, e se definir medidas de proteção;

d) a obrigatoriedade dessas áreas, após a recuperação prevista no item b, serem caracterizadas como ZPP e/ou serem destinadas à localização de atividades de lazer, recreação e práticas esportivas, quando estiverem localizadas na Zona Urbana e como ZRPP quando estiverem localizadas na Zona Rural devendo, neste caso, seu projeto de recuperação favorecer a integração com os conjuntos representativos do patrimônio natural do município.

II – Áreas de Diretrizes Especiais das bacias de contribuição dos Mananciais de Abastecimento Público – ADE Mananciais - áreas integrantes das bacias hidrográficas a montante dos pontos de captação de água dos sistemas de abastecimento público, que deverão ser objeto de maior fiscalização por parte dos órgãos municipais competentes e do CODEMA, para a observância da Lei Estadual 10.793 de 02/07/1992 que dispõe sobre a proteção de mananciais destinados ao abastecimento público, e das disposições constantes do Macro-Zoneamento Ambiental Integrado, aprovado pelo Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia.

III – Áreas de Diretrizes Especiais das Bacias Hidrográficas - ADE Bacias Hidrográficas – áreas integrantes das sub bacias pertencentes à bacia do Rio São Francisco, dentro do território de Felixlândia, destacando-se as sub bacias de contribuição direta para o Lago



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

de Três Marias: ribeirão do Peixe, córrego Riachão e ribeirão do Bagre, sendo esta última a bacia do manancial de abastecimento público da cidade e onde está inserida toda a área urbana da sede. Estas sub bacias deverão ser objeto de zoneamento ambiental, tendo em vista um processo de gestão ambiental integrada com definições sobre os condicionantes às atividades de exploração econômica ali desenvolvidas, principalmente a mineração e a monocultura, definições sobre atividades voltadas para o turismo ecológico, turismo rural e o parcelamento do solo para fins urbanos e, ainda, definições sobre levantamentos e inventários para conhecimento do patrimônio histórico e paisagístico existente, considerando as diretrizes do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia. O zoneamento ambiental proposto deverá ser objeto de negociação com os demais municípios integrantes dessas bacias, para viabilização dos recursos e do apoio necessários a sua elaboração. O prazo para a elaboração do zoneamento ambiental será de 18 (dezoito) meses contados da data de publicação desta Lei.

IV – Áreas de Diretrizes Especiais de Interesse Histórico, Arquitetônico e Paisagístico – ADE Histórico/Paisagístico – áreas e edificações representando conjuntos urbanos, conjuntos paisagísticos e monumentos de interesse histórico, a serem definidas por levantamentos cadastrais e por inventários, em todo o território municipal, complementando trabalhos já realizados com este objetivo e dando continuidade a trabalhos em andamento, tendo em vista sua aprovação pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Felixlândia. Estas áreas, após definidas, deverão ser delimitadas com o objetivo da adoção de instrumentos legais e elaboração de projetos necessários à recuperação e preservação do patrimônio ali existente, no prazo de 12 (doze) meses a partir da data de publicação desta Lei.

V – Áreas de Diretrizes Especiais da Área Central – ADE Central - áreas dentro do perímetro urbano caracterizadas como Zona Comercial – ZC conforme Art. 5º desta Lei. Toda essa área deverá ser objeto da elaboração e implantação de projeto de requalificação, revitalização e valorização de seu espaço, relativamente a equipamentos de uso público, pontos de parada e abrigos de ônibus, tratamento de passeios e criação de ruas de pedestres, arborização, plano geral de circulação de pedestres e veículos, sinalização de trânsito e sinalização informativa, mobiliário urbano, de forma integrada às ações de preservação, valorização e restauração do patrimônio histórico ali localizado devendo atender às disposições constantes do Código de Obras e do Código de Posturas e as deliberações do Conselho Municipal do



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Patrimônio Histórico e Cultural, do COMDESP e do CODEMA. Esse projeto, indicando as ações necessárias à sua implantação, deverá ser elaborado no prazo de 12 (doze) meses contados da data de publicação desta Lei.

VI – Área de Diretrizes Especiais do Distrito de São José do Buriti - ADE São José do Buriti – áreas integrantes do perímetro urbano definido no Art. 6º desta Lei, que deverão ser objeto de cadastro detalhado do parcelamento e da ocupação do solo existente, bem como da situação fundiária dos terrenos, de forma a se propor ajustes no perímetro urbano preliminarmente definido, fazer revisão dos parâmetros de ocupação do solo e propor novas zonas de expansão urbana, se necessário, no prazo máximo de 10 (dez) meses contados da data de publicação desta Lei, devendo todo esse processo atender às disposições da Lei de Parcelamento do Solo e as deliberações do COMDESP e do CODEMA, no interesse coletivo. Durante esse período ficam proibidos desmembramentos e qualquer outro tipo de parcelamento do solo nessas áreas.

VII – Área de Diretrizes Especiais da Orla do Lago de Três Marias – ADE Lago de Três Marias - áreas localizadas na orla do Lago de Três Marias compreendendo as áreas representadas por uma faixa de 200m medidos a partir da APP (Código Florestal e Lei Estadual 14.309 de 19/06/02 e regulamento), ao longo da orla do Lago, não ocupadas e não parceladas, podendo ser consideradas como áreas de preservação e de interesse turístico, conforme Macro-zoneamento Ambiental Integrado aprovado pelo Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia. Essas áreas deverão ser objeto de estudos e inventários necessários à definição de maiores e menores restrições à ocupação do solo, tendo em vista a localização de atividades e o parcelamento para fins urbanos, não podendo receber nenhum tipo de ocupação ou parcelamento no prazo de 12 (doze) meses contados da data de publicação desta Lei, período em que deverão ser realizados os estudos, inventários e projetos que forem julgados necessários para a preservação das condições ambientais da orla e do Lago de Três Marias, devendo todo esse processo ser discutido no âmbito do COMDESP e do CODEMA, ouvido ainda o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural, no interesse coletivo.

VIII – Área de Diretrizes Especiais de Grandes Equipamentos – ADE Grandes Equipamentos – áreas onde estão localizados grandes equipamentos de interesse coletivo e/ou de utilidade pública, constantes do Mapa Zoneamento Urbano anexo a esta Lei, assim como os terrenos, edificações e equipamentos relacionados à Lagoa de Estabilização para tratamento dos esgotos sanitários da sede, à grandes



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

galpões de armazenamento, ao Clube Recreativo, ao Parque de Exposições, ao sistema de abastecimento de água da COPASA, à Sub-Estação da CEMIG e outras áreas similares, que deverão ser objeto de negociações permanentes e de ações em parceria entre Poder Público e iniciativa privada, tendo em vista a melhoria das condições de seu funcionamento, no interesse coletivo.

IX – Área de Diretrizes Especiais para Espaços/Equipamentos Sociais Públicos – ADE Equipamentos Sociais – áreas livres dentro do perímetro urbano, constantes do Mapa Zoneamento Urbano anexo a esta Lei, a serem reservadas para a localização de espaços/ equipamentos sociais públicos de uso coletivo, mediante a ação do Poder Público utilizando o direito de preempção e a transferência do direito de construir definidos pela Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

X – Área de Diretrizes Especiais de Equipamentos de Uso Coletivo – ADE Equipamentos Coletivos – áreas internas ao perímetro urbano, constantes do Mapa Zoneamento Urbano anexo a esta Lei, já ocupadas por equipamentos de uso coletivo como as praças existentes, campos de futebol, cemitério, praça de esportes, entre outros, que deverão ser objeto de projetos específicos de requalificação, desenho e paisagismo, reformas e ampliações necessárias a sua melhor utilização, bem como manutenção sistemática, no interesse público e coletivo.

CAPÍTULO IV Do Uso do Solo

SEÇÃO I Das Categorias de Uso do Solo

Art. 13º – Os usos do solo no município de Felixlândia compreenderão as seguintes categorias:

I – Uso Residencial 1 – UR 1: uso residencial unifamiliar entendido como uma única unidade residencial em um lote ou conjunto de lotes, com no máximo 02 (dois) pavimentos acima do nível da rua;

II – Uso Residencial 2 – UR 2: uso residencial multifamiliar sob a forma de duas ou mais unidades residenciais em uma única edificação, construída em um lote ou conjunto de lotes, com no máximo 02 (dois) pavimentos acima do nível da rua;

III – Uso Residencial 3 – UR 3: uso residencial multifamiliar sob a forma de duas ou mais unidades residenciais em uma



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

única edificação, construída em um lote ou conjunto de lotes, com mais de 02 (dois) pavimentos;

IV – Uso Residencial Misto 1 – URM 1: uso residencial unifamiliar misto, constituído por uma única edificação com, no máximo, 02 (dois) pavimentos, onde poderá ser instalada atividades de comércio e de prestação de serviços de pequeno porte e abrangência local, com acessos independentes do acesso à residência e voltados diretamente para a via pública, com área máxima construída de 50m²;

V – Uso Residencial Misto 2 – URM 2: uso residencial unifamiliar misto, constituído por uma única edificação com, no máximo, 02 (dois) pavimentos, convivendo com atividade de produção artesanal de pequeno porte com área máxima construída até 50m²;

VI – Uso Residencial Misto 3 – URM 3: uso residencial multifamiliar misto, sob a forma de duas ou mais unidades residenciais em uma edificação, com mais de 02 (dois) pavimentos, construída em um lote ou conjunto de lotes e convivendo com atividades comerciais e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, com acesso independente do acesso às unidades residenciais e voltados diretamente para a via pública, com área máxima de 80m² para cada atividade.

VII – Uso Residencial Misto 4 – URM 4: uso residencial multifamiliar misto, sob a forma de duas ou mais unidades residenciais em uma edificação, com mais de 02 (dois) pavimentos, construída em um lote ou conjunto de lotes e convivendo com atividades comerciais e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, com acesso independente do acesso às unidades residenciais e voltados diretamente para a via pública, sem limite de área construída.

VIII – Comércio Varejista 1 – CV 1, pequeno porte, com abrangência de atendimento local, ao nível do bairro ou do loteamento, com área máxima construída de 50m²:

a) padaria, pequenas mercearias, quitandas e doces, papelaria, jornais e revistas, farmácia, armarinhos, presentes e artesanato, papelaria e similares.

IX – Comércio Varejista 2 – CV 2, com raio de atendimento ao nível da cidade, e área construída até 100m²:

a) móveis, eletrodomésticos, vestuário e moda em geral, calçados, tecidos, materiais de informática, materiais de construção, produtos alimentícios em geral, artigos importados, livrarias/ papelarias, jóias/ relógios, butiques em geral, drogarias/ perfumarias, panificadoras, discos e fitas, brinquedos em geral, e similares.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

X – Comércio Varejista 3 – CV 3, com raio de atendimento ao nível de todo o município, incluindo as atividades já relacionadas no inciso IX, sem limitação de área construída:

a) supermercados, lojas de departamento, móveis, eletrodomésticos, vestuário e moda em geral, calçados, tecidos, materiais de informática, materiais de construção, produtos alimentícios em geral, artigos importados, livrarias/ papelarias, jóias/ relógios, butiques em geral, drogarias/ perfumarias, discos e fitas, brinquedos em geral, e similares.

XI – Comércio Varejista Especial – CVE , com raio de atendimento ao nível de todo o município, com área construída até 150m²:

a) produtos perigosos, explosivos, inflamáveis, tóxicos, e similares, considerados de impacto sobre a vizinhança e o meio ambiente, e de risco para a saúde e a segurança da população, que estarão sujeitos a licenciamento ambiental e estudos prévios de impacto de vizinhança.

XII – Comércio Atacadista e Grandes Depósitos – CA : compreende atividades de comércio atacadista e de estocagem em geral, em instalações até 150m² de área construída, exceto aquelas consideradas de impacto sobre a vizinhança e o meio ambiente, e de risco para a saúde e segurança da população como produtos tóxicos, inflamáveis, explosivos e similares.

XIII – Prestação de Serviços 1 – PS 1, pequeno porte, com abrangência de atendimento local, ao nível do bairro ou do loteamento, com área máxima construída de 50m²:

a) costureira e consertos de roupas, pequena produção artesanal, barbeiro, salão de beleza, sapateiro, loterias, consertos de eletrodomésticos, vídeo locadora, bar/ botequim, restaurante, sorvetes, café e lanchonetes, e similares.

XIV – Prestação de Serviços 2 – PS 2, médio porte com área máxima construída de 100m², compreendendo:

a) correios e telégrafos, agências bancárias, agências de turismo, funerária, serviços gráficos, escritórios de profissionais liberais e empresas relacionadas à engenharia, arquitetura, imobiliária, contabilidade, topografia e ainda consultórios médicos e odontológicos, assistência técnica especializada em eletro-eletrônicos, restaurante, sorveterias, e similares.

XV – Prestação de Serviços 3 – PS 3, médio porte, sem limitação de área construída, compreendendo as mesmas atividades relacionadas no inciso XIV, incluindo casas de diversão como clubes de dança, cinema e similares e, ainda, serviços de hospedagem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

XVI – Prestação de Serviços 4 – PS 4, sem limitação de área construída, raio de abrangência para todo o município e também para o interesse turístico:

a) serviços de recreação e de lazer, casas de espetáculos, casas de diversão em geral, prestação de serviços relacionados ao turismo, clubes esportivos e de lazer, serviços de hospedagem em geral e similares, centros de exposições, estacionamentos, terminais de transbordo, e similares.

XVII – Serviços Especiais – SE, com raio de atendimento ao nível do município como um todo, sem limitação de área construída, que podem gerar impacto sobre a vizinhança e o meio ambiente, com relação a alguma forma de poluição, ou à segurança, ou ao volume de tráfego gerado, e que estarão sujeitos ao licenciamento ambiental e a estudos prévios de impacto de vizinhança como, por exemplo:

a) carpintaria, serralheria, reparação, manutenção e conservação de veículos e máquinas em geral, postos de gasolina, garagens para guarda de veículos, e similares.

XVIII – Uso Misto Comercial e de Serviços – UMCS, com raio de atendimento ao nível de todo o município e cidades vizinhas, integrando em uma mesma edificação os usos classificados como Comércio Varejista: CV 1 e CV 2 e Prestação de Serviços: PS 1 e PS 2, caracterizando centros comerciais de pequeno porte.

XIX – Uso Institucional 1 – UI 1, abrangência de atendimento ao nível do bairro ou do loteamento, cujas instalações físicas tenham área máxima construída de 200m²:

a) Posto de Saúde, creches, parques infantis, praças e parques urbanos para recreação e lazer, atividades associativas, comunitárias e de assistência social, atividades religiosas, equipamentos de infra-estrutura urbana e instalações para serviços públicos e de utilidade pública.

XX – Uso Institucional 2 – UI 2, maior abrangência de atendimento, ao nível central e/ ou de bairro, em instalações sem limitação de área construída:

a) Posto de Saúde, Escolas (pré-escolar, ensino fundamental, ensino médio), creches, atividades associativas, atividades religiosas, atividades de assistência social, atividades sociais, atividades recreativas, equipamentos de infra-estrutura urbana e instalações para serviços públicos e de utilidade pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

XXI – Uso Institucional 3 – UI 3, abrangência de atendimento ao nível de todo o município, e cidades vizinhas, em instalações sem limitação de área construída:

a) Cursos Técnicos Profissionalizantes, Faculdades, Escolas (ensino fundamental, ensino médio), Hospital, Centro de Saúde, Clubes Sociais, Clubes Recreativos e Esportivos, e similares.

XXII – Uso Institucional 4 – UI 4, equipamentos com nível de atendimento para a cidade e demais localidades, compreendendo: terminais e pontos de parada rodoviários, instalações para serviços públicos, e similares;

XXIII – Usos Industriais – UIND: compreende atividades de manufatura e produção industrial não poluentes e não impactantes, de pequeno e médio porte, sujeitas a licenciamento ambiental de acordo com a legislação ambiental vigente e a estudos prévios de impacto de vizinhança.

§ 1º - Caberá ao CODEMA, apoiado em parecer técnico do COMDESP a responsabilidade pelo licenciamento ambiental das atividades e empreendimentos que não estiverem sujeitas ao licenciamento ambiental no âmbito do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e no âmbito do COPAM – Conselho Estadual de Política Ambiental de Minas Gerais.

§ 2º - Os casos omissos serão objeto de análise e definição por parte do COMDESP, observando-se ainda a legislação ambiental a respeito e ouvidos o CODEMA, no âmbito do município e, no que couber, os órgãos estaduais e federais de meio ambiente.

§ 3º - Dada à especificidade do Município de Felixlândia e seu potencial turístico, serão permitidas nas Zonas de Ocupação Especial Rural/Urbana e na Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável - ZRDS, a prestação de serviços de recreação e lazer integrados a atividades relacionadas ao turismo ecológico e/ ou rural, serviços de alimentação como restaurantes, e similares, bem como serviços de hospedagem tipo pousadas, em edificações de médio porte, cujos projetos estarão sujeitos ao licenciamento ambiental, observada a legislação vigente, aos Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança conforme Capítulo VI, Seção VII desta Lei, e ainda ao disposto no Código de Obras, Código de Posturas, Lei de Parcelamento do Solo, e demais leis municipais, no que couber.

SEÇÃO II

Do Licenciamento do Uso do Solo



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Art. 14º – Nas diferentes subdivisões das Zonas Urbanas e das Zonas de Ocupação Rural/Urbana, as categorias de uso do solo descritas no Art.13 desta Lei, ressalvadas as condições estabelecidas para as atividades sujeitas a licenciamento ambiental e ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, serão licenciadas de acordo com o disposto nos Anexos desta Lei.

§ 1º - Caberá ao órgão municipal competente, em trabalho conjunto com o CODEMA e o COMDESP, quando necessário, analisar se a categoria de uso estará sujeita a licenciamento ambiental no âmbito do município, ou no âmbito federal ou estadual, tendo por base os empreendimentos e as atividades listadas pelas Deliberações Normativas COPAM de nº 74/2004 e nº 82/2005.

§ 2º - Para efeito do disposto no parágrafo anterior deverá o órgão municipal competente, no prazo máximo de 90 dias após a aprovação desta Lei, regulamentar os procedimentos necessários ao licenciamento para a localização das atividades e empreendimentos no âmbito do município, com base nas disposições desta Lei, bem como os procedimentos para encaminhamento ao COMDESP, ao CODEMA, ou aos órgãos estaduais, ou federais, para os licenciamentos de competência dessas esferas de governo.

Art. 15º – Nas subdivisões da Zona Rural os usos permitidos serão:

I - Zona Rural de Preservação Permanente – ZRPP: serão permitidos os usos compatíveis com os objetivos de sua preservação, podendo ali serem instalados Parques e Reservas Ecológicas abertos ou não à visitação pública, à pesquisas científicas e culturais e ao turismo, atendendo para isto critérios de instalação e operação definidos pelos órgãos públicos de controle ambiental;

II - Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS – usos relacionados a atividades minerárias próprias do município, atividades de agricultura e pecuária, agricultura orgânica, criação de pequenos animais, apicultura, piscicultura, silvicultura, monoculturas, empreendimentos isolados compatíveis com o meio ambiente e com o meio rural como turismo ecológico, turismo rural, recreação e lazer, observando-se os condicionantes relacionados à legislação ambiental.

Parágrafo Único – As atividades decorrentes dos usos permitidos na zona rural estarão sujeitos ao cumprimento da legislação ambiental vigente e ao licenciamento ambiental por parte dos órgãos competentes no âmbito federal, estadual ou municipal, devendo o município exercer ação fiscalizadora a respeito, informando, quando



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

couber, os órgãos competentes dos demais níveis de governo, para as providências que se fizerem necessárias.

SEÇÃO III

Da Conformidade de Uso

Art. 16º – O uso do imóvel no Município de Felixlândia será classificado:

I – como “uso conforme” quando se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde o imóvel estiver localizado;

II – como “uso não conforme” quando não se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde o imóvel estiver localizado;

§ 1º - O “uso não conforme” será tolerado quando houver habite-se, no caso da ocupação residencial e, no caso da ocupação pelas demais atividades, as licenças de funcionamento poderão ser renovadas sendo que, em ambos os casos, devem ser atendidos, simultaneamente, os seguintes requisitos:

I – seja comprovado o habite-se ou a licença para funcionamento até a data de publicação desta Lei ;

II – não ocorra a ampliação das instalações;

III – sejam respeitadas as normas estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes com relação às condições de instalação e de operação da atividade;

IV – sejam cumpridas as exigências do órgão municipal competente e do COMDESP ouvido também o CODEMA, decorrentes dos estudos prévios de impacto de vizinhança e dos estudos relacionados aos impactos ambientais.

§ 2º - O descumprimento das condições acima acarretará a cassação do habite-se ou da licença de funcionamento da atividade, além das demais sanções cabíveis.

§ 3º - As instalações industriais pré-existentes, bem como Comércio Atacadista – CA , Comércio Varejista Especial – CVE , Serviços Especiais – SE e Uso Misto Comercial e de Serviços – UCMS, definidos nos incisos do Art. 13 desta Lei, com licença de funcionamento vigente até a data de aprovação desta Lei e localizados fora das zonas onde estão permitidos, conforme Anexo I Categorias de Uso e Mapas Zoneamento Urbano e Macro-zoneamento São José do Buriti, anexos a esta Lei, poderão, a critério do COMDESP e do CODEMA, comprovando-se o benefício econômico e social da atividade para o município, solicitar a ampliação de suas instalações desde que sejam cumpridos os requisitos



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

constantes dos incisos III e IV, parágrafo 1º, deste artigo, e não estejam localizadas nas ZPP.

CAPÍTULO V Da Ocupação do Solo

SEÇÃO I Dos Critérios e Parâmetros de Ocupação do Solo

Art. 17º – O Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área total da construção e a área do terreno a edificar, variando em função da capacidade da infra-estrutura de saneamento básico e sistema viário, e demais condições sociais, econômicas e ambientais.

Art. 18º – A Taxa de Ocupação é a relação entre a projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área do terreno a edificar, variando com o Coeficiente de Aproveitamento de forma a favorecer condições adequadas para a preservação ambiental, o conforto e higiene da edificação, e a paisagem urbana.

Art. 19º – Afastamentos Laterais e de Fundo são as distâncias horizontais entre a edificação e as divisas laterais e de fundo do terreno a edificar, medidas perpendicularmente a estas divisas.

Art. 20º – Afastamento Frontal é a distância horizontal entre a edificação e o alinhamento do terreno com a via pública de acesso, medida perpendicularmente ao alinhamento.

Art. 21º – Taxa de Permeabilidade é a relação entre a área não pavimentada e não construída e a área total do terreno a edificar, podendo estar também relacionada à declividade do terreno.

Art. 22º – Os valores do Coeficiente de Aproveitamento, da Taxa de Ocupação, da Taxa de Permeabilidade e dos Afastamentos Laterais, de Fundo e Frontal, para as diferentes zonas urbanas deverão atender ao disposto no Capítulo II desta Lei.

§ 1º - Nas edificações de Uso Residencial 3 – UR 3, Uso Residencial Misto relacionadas ao URM 3, URM 4 e Uso Misto Comercial e de Serviços – UMCS, conforme definido no Art. 13 desta Lei, as seguintes dependências de acesso e circulação interna, em comum,



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

estão excluídas da área máxima de construção permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento:

I – áreas dos estacionamentos cobertos para veículos, quando de uso comum;

II – áreas dos vestíbulos de acesso geral das edificações;

III – áreas das circulações horizontais e verticais em comum;

IV – áreas das instalações de interesse comum, como reservatórios de água, casas de máquinas de elevadores, equipamentos, instalações hidráulico-sanitárias, subestações de energia elétrica, incineradores de lixo no caso de Hospitais e Centros de Saúde, e as relativas à segurança e à manutenção coletivas da edificação;

V – áreas de pavimentos em pilotis caso houverem, quando de uso em comum;

VI – áreas de terraços descobertos sobre os últimos pavimentos, caso houverem, quando de uso em comum;

VII – áreas de varanda ou terraço, privativas das unidades residenciais, desde que descobertas e iguais ou inferiores a 5% (cinco por cento) da área útil da unidade.

§ 2º - Os pavimentos em subsolo e o pavimento térreo das edificações coletivas, quando destinados, respectivamente, a estacionamentos e aos usos de comércio e serviços e uso misto comercial e de serviços, poderão ter Taxa de Ocupação maior que as indicadas no Capítulo II desta Lei, desde que:

I – não seja superior a 70%, em terrenos com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

II – não seja superior a 60%, em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

III – o terreno a edificar esteja situado nas Zonas Comerciais;

IV – seja respeitada a altura máxima na divisa definida no parágrafo 3º deste artigo;

V – a área não ocupada do terreno seja gramada ou receba tratamento paisagístico, tendo em vista as taxas de permeabilidade mínima estabelecidas nesta Lei;

VI – seja respeitado o afastamento frontal mínimo estabelecido nesta Lei, bem como a faixa non aedificandi eventualmente exigida para a via pública a que o terreno for lindeiro.

§ 3º - Os afastamentos laterais e de fundo, além do disposto no Capítulo II desta Lei, deverão observar as seguintes condições:

I – poderão ser dispensados no pavimento térreo e nos pavimentos em subsolo das edificações coletivas conforme o disposto no parágrafo 2º deste artigo, desde que:



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

a) a altura da edificação na divisa não seja maior que 6,00m (seis metros), medida em relação ao nível médio do terreno, no trecho edificado;

b) não haja vãos de iluminação e ventilação, bem como terraços, abrindo para o terreno vizinho;

II – acima do pavimento térreo os valores mínimos dos afastamentos da edificação às divisas laterais e de fundo serão calculados, conforme o disposto no Código de Obras para áreas de iluminação e ventilação abertas;

§ 4º - O afastamento mínimo calculado segundo o disposto no inciso II, do parágrafo anterior, deve ser entendido como igual para toda a edificação, do primeiro pavimento acima do térreo ao último pavimento.

§ 5º - Nas edificações com três pavimentos, definidos acima do nível médio do meio-fio da via pública de acesso, o valor mínimo dos afastamentos laterais e de fundo do segundo pavimento poderá ser de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 6º - As paredes providas de vãos de iluminação e ventilação deverão apresentar um afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundo, sem prejuízo do disposto no inciso II do parágrafo 3º deste artigo.

§ 7º - Para efeito do disposto nos incisos I e II do parágrafo 3º deste artigo, deverão ser considerados os pés-direitos definidos para os compartimentos, observando-se o pé-direito mínimo estabelecido pelo Código de Obras do Município.

§ 8º - Quando estiver prevista faixa non aedificandi ao longo da via pública de acesso, o afastamento frontal deverá ser considerado em relação ao novo alinhamento resultante.

§ 9º - Na ocorrência de faixas non aedificandi relacionadas ao disposto no Código Florestal – Lei Federal 4.771/65, alterações e regulamento e na Lei Estadual 14.302 de 19/ 06/ 2002 e regulamento, bem como relacionadas a faixas de servidão de dutos e linhas de transmissão, os afastamentos laterais e de fundo, deverão ser medidos a partir da faixa non aedificandi estabelecida.

§ 10º - Nos casos previstos nos incisos I e II do parágrafo 2º deste artigo, as Taxas de Permeabilidade exigidas no Capítulo II desta Lei, poderão ser reduzidas de 0,05 (cinco centésimos), desde que exclusivamente para atender a acessos de veículos e pedestres.

§ 11º - Na parte do terreno não pavimentada, em razão da Taxa de Permeabilidade, deverão ser:

I – mantida a vegetação existente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

II – revegetadas as áreas porventura prejudicadas pela construção, exigindo-se pelo menos o plantio de grama;

III – mantida a continuidade com outras áreas limítrofes, a serem preservadas ou revegetadas, conforme incisos I e II deste parágrafo, por exigência da Taxa de Permeabilidade, criando a possibilidade de formação de um corredor ecológico.

§ 12º - A área resultante do Afastamento Frontal, descontadas as partes pavimentadas, integrará obrigatoriamente a área exigida pela aplicação da Taxa de Permeabilidade.

§ 13º - Para efeito de verificação do cumprimento do disposto no Capítulo II desta Lei, com relação à Taxa de Permeabilidade, os projetos de edificações a serem aprovados deverão representar todas as benfeitorias a serem executadas no terreno, como pátios pavimentados, calçadas de proteção e de circulação, quadras de esporte e piscinas, devidamente cotadas e niveladas, bem como suas áreas.

§ 14º - Em terrenos localizados dentro dos Perímetros Urbanos e dos perímetros das Zonas de Ocupação Especial Rural/Úrbana, que apresentem vegetação considerada de preservação permanente pelo Código Florestal – Lei Federal 4.771/65, alterações e regulamento e Lei Estadual 14.309 de 19/06/02 e regulamento, a Taxa de Permeabilidade deverá ser objeto de deliberação do COMDESP e do CODEMA, no âmbito de suas competências, observando ainda, no que couber, as determinações do Instituto Estadual de Florestas – IEF.

Art. 23º – Para efeito do disposto no Art. 22 e demais disposições desta Lei, entende-se como:

I – pavimento térreo o que tiver o piso imediatamente acima do nível médio do meio-fio da via pública de acesso ao terreno;

II – pavimentos em subsolo, os que tiverem o piso abaixo do nível médio do meio-fio da via pública de acesso ao terreno;

III – declividade de um terreno, a declividade média da sua linha de maior declive.

Art. 24º – Os valores do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação para as subdivisões da Zona Rural deverão atender ao disposto no Capítulo II desta Lei.

Art. 25º – Os estacionamentos para veículos serão obrigatórios nas edificações das Zonas Urbanas, nas seguintes proporções



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

mínimas, observadas ainda as demais disposições desta Lei quanto à carga e descarga:

I – 1 (uma) vaga no mínimo, para cada unidade residencial nas edificações destinadas a categorias de uso residencial;

II – 1 (uma) vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados), ou fração, da área útil de edificação ou parte de edificação, destinada a categorias de uso comercial, prestação de serviços, industrial e institucional.

§ 1º - Entende-se como área útil de uma edificação, para efeito deste artigo, a área decorrente da aplicação dos Coeficientes de Aproveitamento previstos nesta Lei.

§ 2º - Nas edificações de usos diversificados deverão ser consideradas cumulativamente as proporções estabelecidas nesse artigo para os usos definidos.

§ 3º - As vagas, circulações e espaços de espera dos estacionamentos de que trata este artigo deverão ainda atender ao disposto no Código de Obras do Município.

SEÇÃO II

Das Condições Complementares da Edificação

Art. 26º – O terreno, para ser edificado, deverá atender ao disposto na Lei de Parcelamento do Solo, no Código de Obras, e às demais condições de titularidade e regularização exigidas pelo Município de Felixlândia.

§ 1º - Quando o terreno a edificar estiver situado em mais de uma das zonas definidas nesta Lei, prevalecerá o disposto para a zona que corresponder à sua maior parte.

§ 2º - Quando o terreno a edificar apresentar cobertura vegetal considerada relevante nos termos do Código Florestal - Lei Federal 4.771/65, alterações e regulamento, e da Lei Estadual 14.309 de 19/06/02 e regulamento, deverá o CODEMA, juntamente com o órgão municipal de meio ambiente e o COMDESP, definir os critérios para o desmatamento a ser permitido, observando ainda, no que couber, as determinações do Instituto Estadual de Florestas – IEF.

§ 3º - A área de cobertura vegetal a ser preservada conforme o disposto no parágrafo anterior deverá, obrigatoriamente, manter continuidade com outras áreas limítrofes, também consideradas de preservação, de forma a constituir um corredor ecológico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Art. 27º – Os projetos de edificação nas Zonas Urbanas e nas Zonas de Ocupação Especial Rural/Urbaña além do disposto no Código de Obras, deverão apresentar um plano de movimentação de terra necessário ao assentamento da edificação e partes complementares, em se tratando de edificações de grande porte e de terrenos com faixas de declividade igual ou superior a 20%.

§ 1º - O plano de movimentação de terra deverá apresentar estudos relacionados à vulnerabilidade geotécnica da área, e ser submetido a licenciamento ambiental junto ao órgão municipal de meio ambiente e ao CODEMA e, se necessário, ao órgão estadual, dentro de suas competências.

§ 2º - O plano de movimentação de terra compreenderá, no mínimo:

I – a definição planialtimétrica dos planos de assentamento das edificações e partes complementares;

II – a conformação de taludes de estabilização dos maciços resultantes de cortes e aterros;

III – o plano de proteção contra a ação de águas pluviais;

IV – a concepção de formas artificiais eventualmente necessárias para a contenção dos maciços resultantes de cortes e aterros.

§ 3º - Constituem condições básicas a serem observadas nos planos de movimentação de terra a procura do máximo equilíbrio entre cortes e aterros e a garantia de segurança para os imóveis vizinhos e logradouros públicos.

§ 4º - Os taludes resultantes da movimentação de terra deverão atender às seguintes condições básicas:

I – a inclinação dos taludes em corte deverá observar um ângulo máximo de 45º (quarenta e cinco graus) em relação ao plano horizontal, para alturas de corte até um máximo de 3,00m (três metros) e em terrenos com um máximo de 30% (trinta por cento) de declividade;

II – a inclinação dos taludes em aterro deverá observar um ângulo máximo de 30º (trinta graus) em relação ao plano horizontal, para alturas de aterro até um máximo de 3,00m (três metros) e em terrenos com um máximo de 30% (trinta por cento) de declividade.

§ 5º - Cortes ou aterros envolvendo mais de 3,00m (três metros) de altura e/ ou terrenos com mais de 30% (trinta por cento) de declividade, ou ainda envolvendo solos considerados instáveis, deverão ser objeto de licenciamento ambiental independente da zona onde estiver localizado, observado ainda o disposto no parágrafo 1º deste artigo, podendo-se concluir, inclusive, pela necessidade de alteração do projeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

§ 6º - As linhas de “off-set” dos taludes não poderão distar menos de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) das divisas do terreno.

Art. 28º – Os estacionamentos cobertos para veículos, em edificações coletivas, residenciais ou não, poderão se beneficiar das condições estabelecidas no § 2º do Art.

22 desta Lei, desde que:

I – respeitado o desnível máximo de 1,10m (um metro e dez centímetros) entre o nível do teto do estacionamento e o nível médio do meio-fio da via de acesso, no trecho correspondente à testada do terreno a edificar;

II – respeitado o pé-direito mínimo conforme o disposto no Código de Obras do Município.

Parágrafo Único – Para efeito do disposto no inciso I do caput deste artigo, a soleira de entrada da edificação envolvida poderá apresentar um desnível máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível médio do meio-fio da via pública de acesso, no trecho correspondente à testada do terreno a edificar, e permitir o lançamento de uma rampa de acesso para pedestres com no máximo 10% (dez por cento) de declividade longitudinal.

Art. 29º – De uma maneira geral, excetuando o caso previsto no parágrafo único do Art. 28 desta Lei, as soleiras de entrada das edificações coletivas, consideradas em relação ao nível médio do meio-fio da via pública de acesso, deverão ser niveladas ou estar a uma determinada altura em relação ao nível médio do meio-fio, que permita uma rampa de acesso para pedestres com no máximo 10% (dez por cento) de declividade longitudinal.

Art. 30º – Nas edificações residenciais multifamiliares verticais de uso misto, ou não, poderá haver um pavimento em pilotis desde que para utilização coletiva.

§ 1º - Considera-se como pavimento em pilotis o pavimento apenas estruturado, de área livre e perímetro aberto.

§ 2º - No pavimento em pilotis será permitido o fechamento apenas do espaço necessário à acomodação do vestíbulo de entrada, portaria, caixas de escada, elevadores e afins.

§ 3º - Quando o nível do piso do pavimento em pilotis corresponder ao da soleira de entrada da edificação, deverão ser



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

observadas as mesmas determinações para esta estabelecidas no parágrafo único do Art. 28 e no Art. 29 desta Lei, conforme o caso.

§ 4º - O pavimento em pilotis em edificações de uso misto residencial poderá se constituir em pavimento de transição entre o pavimento térreo, não residencial, e os pavimentos residenciais.

§ 5º - Nos pavimentos em pilotis deverão ser respeitados os parâmetros estabelecidos no Capítulo II desta Lei.

§ 6º - A área do pavimento em pilotis, quando de uso em comum, está excluída da área máxima de construção possibilitada pelo Coeficiente de Aproveitamento definido para a zona.

Art. 31º – A cobertura do último pavimento em edificações coletivas poderá ser aproveitada como terraço, desde que em área livre e de uso em comum dos moradores das diversas unidades previstas, quando se tratar de uso residencial multifamiliar, uso residencial misto multifamiliar, ou dos usuários, quando se tratar de uso comercial e/ ou de serviços.

§ 1º - O terraço de que trata este artigo poderá ser coberto até o máximo de 50% (cinquenta por cento) de sua área, desde que:

I – seja observado um afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre a borda do terraço e a borda da cobertura;

II – tenha o perímetro aberto, bem como a área livre, excetuados acessos, casas de máquinas, caixas de escada, reservatórios de água, instalações sanitárias de uso coletivo e depósito de material de limpeza, conforme o caso.

§ 2º - A área coberta do terraço, de que trata este artigo, poderá ser excluída da área total de construção possibilitada pelo Coeficiente de Aproveitamento definido para a zona, desde que observados os incisos I e II do parágrafo anterior.

§ 3º - O acesso ao terraço de que trata este artigo, a partir do último pavimento, poderá ser feito através apenas de escada de uso comum.

§ 4º - O projeto da cobertura do terraço deverá ser aprovado e fará parte do conjunto do projeto arquitetônico, ficando a critério do COMDESP recusar o projeto da cobertura se a mesma implicar em desarmonia com a tipologia do conjunto arquitetônico existente em suas vizinhanças.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Art. 32º – A obrigatoriedade do uso de elevadores na circulação vertical, além de escadas, deverá obedecer ao disposto no Código de Obras do Município.

CAPÍTULO VI

Da Aplicação dos Instrumentos do Estatuto da Cidade

Art. 33º - É condição básica para a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade previstos para o Município de Felixlândia a atualização do cadastro imobiliário urbano da sede, distritos, povoados e demais aglomerações com características urbanas no território municipal, de forma a se conseguir obter a identificação do imóvel em termos de:

I. Ocupação decorrente de parcelamento - aprovado ou clandestino, totalmente implantado ou implantado em parte, dotado de infra-estrutura conforme exigência da Lei Federal de Parcelamento do solo nº 6.766/79, dotado de alguma infra-estrutura, ou sem nenhuma infra-estrutura;

II. Ocupação irregular decorrente de parcelamento não aprovado ou ocupação informal - desmembramentos irregulares em parcelamentos existentes, posse, invasões de terrenos públicos ou particulares, ocupação em áreas de preservação permanente, loteamentos clandestinos, entre outras irregularidades e informalidades;

III. Descrição física do imóvel que deverá constar do BIC (Boletim de informações Cadastrais) em termos de localização, área, divisas e confrontações relativamente aos terrenos, incluindo as informações pertinentes às edificações, quando o terreno for edificado;

IV. Condições fundiárias do imóvel – identificação da propriedade e do proprietário com escritura e registro, ou se a propriedade se encontra em processo de inventário, ou é decorrente de posse, ou é decorrente de invasão, entre outros aspectos.

Parágrafo Único – Com relação às condições fundiárias dos imóveis, é importante que se inicie, simultaneamente à atualização cadastral, ações no sentido da regularização fundiária necessária devido ao grande o número das irregularidades existentes em Felixlândia.

Seção I

Do Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 34º - Conforme Art. 5º da Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado,



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

poderão ser determinados pelo Município através de Lei Municipal específica, fixando prazos e condições para a implementação das referidas obrigações.

Art. 35º - A aplicação do Parcelamento Compulsório em Felixlândia, deverá considerar os vazios urbanos existentes e áreas integrantes das zonas de expansão urbana internas ao perímetro urbano definido pelo Mapa Zoneamento Urbano, anexo a esta Lei, cujos limites e situação fundiária serão conhecidos após a atualização cadastral definida no Art. 33 desta Lei.

Parágrafo Único – Os imóveis referidos no caput deste artigo serão considerados subutilizados, independente do tamanho da gleba, quando tiverem fácil acesso à equipamentos públicos e infraestrutura urbana disponíveis em áreas limítrofes, e sua utilização deverá ser objeto de deliberação do COMDESP.

Art. 36º - A aplicação da utilização ou edificação compulsórias em Felixlândia será, prioritariamente, em terrenos ou lotes vagos conforme Capítulo II desta Lei e Mapa Zoneamento Urbano, anexo a esta Lei, a serem delimitados e caracterizados através da atualização cadastral, localizados em parcelamentos aprovados, implantados e servidos com, no mínimo:

- I. Vias de acesso abertas a pavimentadas com meio fio e sarjeta.
- II. Serviços de infra-estrutura relacionados à rede de abastecimento de água, iluminação pública, rede de coleta de esgotos sanitários, dispositivos de drenagem em pontos críticos, coleta de lixo e transporte urbano.

§ 1º - A utilização ou edificação compulsórias poderão, ainda, serem aplicadas em outras zonas urbanas que disponham dos serviços constantes dos incisos I e II, em imóveis que forem identificados a partir da atualização cadastral definida no Art. 33 desta Lei e estiverem localizados em parcelamentos aprovados e implantados, devendo ser objeto de deliberação do COMDESP.

§ 2º - A atualização cadastral poderá indicar a possibilidade de isentar da compulsoriedade para utilização ou edificação, terrenos ou lotes legalizados, com áreas inferiores ao lote padrão predominante nos parcelamentos existentes e cujo proprietário tenha apenas um lote, devendo esta questão ser submetida à deliberação do COMDESP.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Art. 37º - São procedimentos para a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado:

I. O proprietário do imóvel será notificado pelo Poder Público Municipal e a notificação deverá ser averbada no cartório de registro de imóveis devendo, portanto, o imóvel estar regular em termos da escritura e do registro.

II. A notificação referida no inciso anterior deverá ser feita ao proprietário do imóvel, pessoa física ou pessoa jurídica, por funcionário municipal lotado no órgão competente, ou, por edital, quando frustrada a notificação por parte de funcionário municipal.

III. Os prazos relativos ao cumprimento do Art. 5º da Lei Federal 10.257/2001 não poderão ser inferiores a 01 (um) ano a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto, e a dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

IV. Para empreendimentos de grande porte, poderá ser prevista a conclusão em etapas, mas o projeto deve compreender o empreendimento como um todo, e ser aprovado de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 38º - Conforme o Art. 46 da Lei Federal 10.257/2001, o Poder Público poderá facultar aos proprietários de áreas atingidas pelo parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

Art. 39º - O consórcio imobiliário, em conformidade com o Art. 46 da Lei Federal 10.257/2001, é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 1º - Para a aplicação do consórcio imobiliário é necessário o conhecimento sobre a situação do imóvel quanto à regularização fundiária, a partir da atualização cadastral definida no Art. 33 desta Lei.

§ 2º - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário deverá corresponder ao valor do imóvel antes da execução das obras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

§ 3º - Em conformidade com o § 2º do Art. 8º da Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, o valor real da indenização deverá refletir o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação dada ao proprietário, e não deverá computar expectativas de ganho, lucros cessantes e juros compensatórios.

Seção II

Do IPTU Progressivo no Tempo - Art. 7º da Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade

Art. 40º - Será aplicado o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota deste imposto pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, no caso do descumprimento do Art. 5º da Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, relacionado ao parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado.

§ 1º - A legislação tributária municipal, observando-se o ano fiscal, deverá se adequar para a aplicação deste imposto, fixando a alíquota a ser aplicada a cada ano, que não deve exceder a duas vezes o valor do ano anterior, respeitando a alíquota máxima de 15 (quinze) por cento. Os estudos necessários a estas definições deverão ser discutidos e serem objeto de deliberação por parte do COMDESP.

§ 2º - Ainda conforme a Lei Federal 10.257/2001, é vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva.

Art. 41º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no Art. 8º da Lei Federal 10.257/2001 que refere-se à desapropriação do imóvel, após decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado.

§ 1º - O pagamento da desapropriação poderá ser feito em títulos da dívida pública, que serão emitidos pelo Município, mediante prévia autorização do Senado, e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas., assegurado o



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano, em conformidade com o Art. 8º da Lei Federal 10.257/2001.

§ 2º - Após o imóvel ser incorporado ao patrimônio público, o Município deverá dar adequado aproveitamento ao mesmo, no prazo máximo de cinco anos, diretamente ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, através de licitação. Para o adquirente do imóvel através da licitação, serão mantidas as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização definidas no Art. 5º da Lei Federal 10.257/2001.

§ 3º - Os imóveis desapropriados serão utilizados para a construção de habitações de interesse social, equipamentos sociais urbanos, ou serem destinados a outros usos, no interesse coletivo, devendo ser objeto de deliberação por parte do COMDESP.

Seção III Do Direito de Preempção

Art. 42º - O direito de preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano que está sendo objeto de alienação onerosa entre particulares.

Parágrafo Único - Conforme o Art. 25 da Lei Federal 10.257/2001, lei municipal, baseada no Plano Diretor, deverá delimitar áreas onde deverá incidir o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a 05 (cinco) anos, que poderá ser renovado a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Art. 43º - O direito de preempção deverá ser exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

Parágrafo Único - Cada área onde incidirá o direito de preempção deverá ser enquadrada em uma ou mais das finalidades listadas acima.

Art. 44º - O direito de preempção, em Felixlândia, deverá incidir sobre as áreas para regularização fundiária, áreas marginais aos fundos de vale, áreas de proteção de nascentes e áreas de veredas, áreas a serem definidas como unidades de conservação, áreas para programas habitacionais, áreas de risco, áreas de transição entre unidades de conservação, parcelamentos existentes e áreas de expansão urbana, áreas para espaços/equipamentos de interesse sócio-cultural e de recreação e lazer, áreas necessárias a projetos viários para melhoria das condições de circulação urbana e áreas e edificações de interesse histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico, conforme Capítulos II e III desta Lei, Mapas anexos a esta Lei, e o Macro-zoneamento Ambiental integrado aprovado pelo Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia.

Parágrafo Único - A incidência do direito de preempção deverá ser discutida no âmbito do COMDESP e ser objeto de deliberação e fiscalização por parte deste Conselho.

Art. 45º - A delimitação das áreas onde deverá incidir o direito de preempção, bem como sua situação fundiária, somente serão conhecidas após a atualização cadastral definida no Art. 33 desta Lei, que indicará a real possibilidade da incidência do direito de preempção, uma vez que a ausência de escrituras e registros em grande parte dos imóveis em Felixlândia, concorrem para que a alienação de imóveis na área urbana, entre particulares, seja feita informalmente através de um simples contrato de compra e venda.

Parágrafo Único - A definição das áreas prioritárias para a incidência do direito de preempção, tendo em vista uma distribuição justa de benefícios, deverá ocorrer após a finalização da atualização cadastral.

Art. 46º - O direito de preempção com o objetivo de regularização fundiária deverá, prioritariamente, incidir nas áreas de ocupação informal, em situação de risco, não dotadas de infra-estrutura e ocupadas por população de baixa renda, consideradas zonas especiais de interesse social.

Parágrafo Único - Para as demais finalidades de utilização das áreas, listadas no Art. 43 desta Lei, a incidência do direito de



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

preempção deverá ocorrer após a regularização fundiária dos imóveis que se encontram em situação irregular.

Art. 47º - Declarada a preempção de um imóvel pelo município, deverão ser realizados os seguintes procedimentos, conforme Art. 27 da Lei Federal 10.257/2001:

I. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel e o Município deverá manifestar seu interesse em comprar, no prazo máximo de 30 (trinta dias) dias.

II. À notificação, o proprietário deverá anexar proposta de compra assinada por terceiro interessado na compra do imóvel, constando o preço, condições de pagamento e prazo de validade.

III. O Município deverá publicar em órgão oficial, ou em um jornal local, ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

IV. Se transcorrido o prazo de trinta dias, sem manifestação do Município, o proprietário fica autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

V. Concretizada a venda para terceiros, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

VI. Se a alienação for feita em condições diversas da proposta apresentada, fica anulada de pleno direito. Ocorrendo esta hipótese, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base do IPTU, ou pelo valor da proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção IV

Da Transferência do direito de construir

Art. 48º - Em conformidade com o Art. 35 da Lei Federal 10.257/2001, lei municipal, baseada no Plano Diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta Lei, quando o imóvel for considerado necessário para fins de:

I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II. Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

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

Parágrafo Único - Ao proprietário que doar seu imóvel, ou parte dele, ao Poder Público, será concedida a mesma faculdade.

Art. 49º - Poderão transferir o direito de construir, em Felixlândia, imóveis situados em áreas marginais ao lago, em áreas de altas declividades, em áreas especiais de projetos de interesse sócio-cultural e paisagístico, de implantação de equipamentos urbanos sociais e comunitários, conforme Capítulos II e III desta Lei e Mapa Zoneamento Urbano, anexo a esta Lei, localizadas em parcelamentos aprovados e implantados, ou em vazios urbanos, cuja delimitação, caracterização e situação fundiária serão conhecidas após a atualização cadastral definida no Art. 33 desta Lei, devendo ser objeto de estudos e deliberação por parte do COMDESP para a definição das condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Art. 50º - A transferência do direito de construir, em Felixlândia, terá como áreas receptoras:

I. Terrenos marginais ao sistema viário, definindo corredores comerciais, conforme Capítulo II desta Lei e Mapas Sistema Viário Urbano Hierarquia Viária, e Zoneamento Urbano, anexos a esta Lei;

II. Zonas de uso preferencialmente residencial com capacidade de adensamento conforme o potencial máximo de adensamento dado pelos parâmetros urbanísticos constantes do Capítulo II desta Lei e integrantes do Mapa Zoneamento Urbano, anexo a esta Lei.;

III. Áreas com potencial máximo de adensamento dado pelo Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, quando necessário;

IV. Outras áreas a serem objeto de deliberação por parte do COMDESP após o conhecimento sobre terrenos, divisas e confrontações, situação fundiária, infra-estrutura disponível, a partir da atualização cadastral.

Seção V

Das Operações urbanas consorciadas

Art. 51º - Conforme Art. 32 da Lei Federal 10.257/2001, operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados,



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo Único – Lei Municipal específica, baseada no Mapa Zoneamento Urbano, anexo a esta Lei, poderá delimitar as áreas a serem objeto de operações urbanas consorciadas.

Art. 52º - Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I. Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações de normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrentes;
- II. Regularização das construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 53º - Da Lei Municipal específica que aprovar a operação urbana consorciada deverá constar o plano de operação urbana consorciada contendo, no mínimo:

- I. Definição e delimitação da área a ser atingida;
- II. Programa básico de ocupação da área;
- III. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. Finalidade da operação;
- V. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;
- VI. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios listados no artigo anterior;
- VII. Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º - Os recursos obtidos pelo Poder Público, na forma da contrapartida mencionada, serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º - A elaboração e aprovação do plano de operação urbana consorciada deverá ser acompanhada pelo COMDESP e ser objeto de deliberação por parte deste Conselho.

§ 3º - Com a aprovação do plano de operação urbana consorciada por Lei Municipal específica serão nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 54º - A Lei Municipal específica que aprovar o plano de operação urbana consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, alienados em leilão, ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à operação. Esses certificados serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

Parágrafo Único - Na apresentação de pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos por esta Lei, até o limite fixado pela Lei Municipal específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Art. 55º - As áreas que poderão ser objeto de operações urbanas consorciadas deverão estar perfeitamente definidas e caracterizadas pela atualização cadastral definida no Art. 33 desta Lei, para que se possa elaborar o plano de operação urbana consorciada que constará de Lei Municipal específica.

Art. 56º - Este instrumento poderá ser utilizado, em Felixlândia, nas áreas marginais ao lago de Três Marias para implantação de projeto integrado de preservação, turismo e lazer, áreas marginais ao ribeirão do Bagre, córrego Pelame e tributário, riacho do Boi, córrego Capivara, internas ao perímetro urbano da sede municipal e definidas como Zona Especial de Projeto 1 no Mapa Zoneamento Urbano, anexo a esta Lei, bem como em outras zonas especiais de projeto e áreas de diretrizes especiais constantes do Capítulos II e do Capítulo III desta Lei, a partir de deliberação do COMDESP, tendo em vista um programa de ações e investimentos necessários ao cumprimento das diretrizes para a Estrutura Urbana e do Território Municipal, para o Sistema Viário e de Transportes e para o Saneamento Ambiental, aprovadas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Felixlândia.

Seção VI

Da Outorga onerosa do direito de construir

Art. 57º - Conforme o Art. 28 da Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, o Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º - O Plano Diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana, ou diferenciado para áreas específicas, dentro da zona urbana.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

§ 2º - Lei Municipal específica definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

§ 3º - Os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento em cada área, conforme parágrafo segundo deste artigo, somente poderão ser definidos a partir da realização do cadastro físico da infra-estrutura urbana existente, notadamente em termos das redes de infra-estrutura sanitária, para que se possa dimensionar com segurança o aumento da densidade para a área.

Art. 58º - Conforme o Art. 29 da Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade o Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo Único - Lei Municipal específica deverá estabelecer as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso determinando:

- I. A fórmula de cálculo para a cobrança;
- II. Os casos possíveis de isenção do pagamento da outorga III. A contrapartida do beneficiário.

Art. 59º - Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, conforme Art. 31 da Lei Federal 10.257/2001, serão aplicados com as seguintes finalidades:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Art. 60º - A outorga onerosa do direito de construir e a alteração de uso do solo mediante contrapartida prestada pelo



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

beneficiário, em Felixlândia, serão aplicadas, prioritariamente, nas zonas comerciais definidas no Capítulo II desta Lei, e constantes dos Mapas Zoneamento Urbano e Sistema Viário Urbano Hierarquia Viária, anexos a esta Lei.

§ 1º - A aplicação da outorga onerosa do direito de construir e a alteração de uso mediante contrapartida, exige a definição precisa das áreas onde deverão incidir, em termos de localização, área do terreno, limites e confrontações, situação fundiária, infra-estrutura disponível, notadamente dos sistemas de infra-estrutura sanitária, que serão conhecidas a partir da atualização cadastral definida no Art. 33 desta Lei.

§ 2º - Os coeficientes de aproveitamento definidos nesta Lei são compatíveis com as informações cadastrais atualmente existentes, criando condições iniciais para o controle urbanístico da ocupação e uso do solo urbano, podendo estes coeficientes serem revistos quando da atualização cadastral.

§ 3º - A partir da atualização cadastral, os estudos técnicos necessários à aplicação da outorga onerosa do direito de construir e da alteração de uso do solo mediante contrapartida do beneficiário deverão ser analisados e serem objeto de deliberação no âmbito do COMDESP.

Seção VII

Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Art. 61º - Os empreendimentos ou atividades privados ou públicos, em área urbana, que poderão causar impactos negativos à qualidade de vida da população residente na área onde pretendem se localizar e em suas proximidades, deverão, para obterem a licença de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, elaborar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV em conformidade com o Art. 36 da Lei Federal 10.257/01 - Estatuto da Cidade.

Art. 62º - O EIV deverá contemplar os impactos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, em relação à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, analisando, no mínimo, as seguintes questões:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

- IV. Valorização imobiliária;
- V. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. Ventilação e iluminação;
- VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII. Comprometimento dos serviços de saneamento ambiental.

§ 1º – Deverá ser dada publicidade aos documentos integrantes do EIV, que deverão ficar disponíveis para consulta pública no órgão municipal competente.

§ 2º - A elaboração do EIV não substitui a elaboração e aprovação dos Estudos de Impacto Ambiental nos termos da legislação ambiental vigente.

§ 3º - Sem prejuízo de deliberação do COMDESP a respeito, principalmente considerando casos omissos, Lei Municipal específica definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos que dependerão do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça – EIV.

Art. 63º - Em Felixlândia serão considerados empreendimentos que deverão ser submetidos ao EIV, entre outros:

- I. centros comerciais, supermercados e congêneres;
- II. centrais ou terminais de cargas ou centrais de abastecimento;
- III. terminais de transportes, especialmente os rodoviários, aeroviários e heliportos;
- IV. estações de tratamento de esgotos, aterros sanitários ou usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- V. centros de diversões para grande público, estádios esportivos;
- VI. cemitérios;
- VII. matadouros e abatedouros;
- VIII. presídios;
- IX. quartéis e corpos de bombeiros;
- X. instituições de Ensino Superior;
- XI. outros empreendimentos, a critério do órgão municipal competente e do COMDESP.

Art. 64º - O Poder Público municipal deverá exigir medidas mitigadoras e medidas compensatórias dos impactos negativos do empreendimento, bem como medidas que sejam potencializadoras dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

impactos positivos, a serem objeto de discussão e deliberação no âmbito do COMDESP e do CODEMA, uma vez que o EIV não substitui o Estudo de Impacto Ambiental necessário ao licenciamento ambiental do empreendimento, que deverá ser realizado e discutido, de forma simultânea e integrada ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

CAPÍTULO VII

Das Infrações e Penalidades

Art. 65º – Constituem infrações a esta Lei:

I – o desrespeito às limitações de uso do solo de que trata o Capítulo IV e o Anexo I desta Lei;

II – o não cumprimento dos parâmetros de ocupação do solo tratados no Capítulo II e no Capítulo V desta Lei;

III – o desrespeito às demais condições complementares da edificação de que trata o Capítulo V desta Lei;

IV – o desrespeito ao disposto para as Áreas de Diretrizes Especiais – ADE do Capítulo III desta Lei;

V – o desrespeito às determinações dos processos de licenciamento ambiental exigidos nesta Lei;

VI – o desrespeito às determinações do Capítulo VI desta Lei.

§ 1º - As penalidades e suas respectivas formas de aplicação, considerando-se as infrações relativas aos incisos II, III e V deste artigo, além de enquadrarem-se, no que couber, no disposto no Código de Obras e/ ou na Lei de Parcelamento do Solo do Município, serão caracterizadas em decreto de regulamentação e em legislação específica a ser elaborada no prazo de 30 (trinta) dias a partir da data de publicação desta Lei.

§ 2º - As penalidades e suas respectivas formas de aplicação, considerando-se as infrações relativas ao inciso I deste artigo, além de enquadrarem-se, no que couber, no disposto no Código de Obras e/ ou Código de Posturas, serão caracterizadas em decreto de regulamentação e em legislação específica, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da data de publicação desta Lei.

§ 3º - As penalidades para as infrações relativas ao inciso IV deste artigo serão caracterizadas em decreto de regulamentação e em legislação específica decorrente dos projetos necessários a cada Área de Diretrizes Especiais – ADE.

§ 4º - Sem prejuízo das penalidades de que trata o parágrafo 1º deste artigo, as infrações relativas ao inciso V estarão



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

sujeitas, no que couber, ao disposto na legislação ambiental no âmbito estadual e federal.

§ 5º - As penalidades para as infrações relativas ao inciso VI deste artigo serão caracterizadas em decreto de regulamentação e em legislação específica, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da data de publicação desta Lei.

CAPÍTULO VIII

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 66º – Todos os projetos de edificação em Felixlândia, bem como de quaisquer benfeitorias que impliquem em alteração do sítio natural, seja nas Zonas Urbanas, nas Zonas de Ocupação Especial Rural/Urba, ou na Zona Rural, deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura, através do órgão municipal competente, ouvido o COMDESP, quando necessário, observadas a legislação ambiental vigente, as determinações desta Lei, da Lei de Parcelamento do Solo, do Código de Obras, Código de Posturas e demais leis municipais, quando couber.

§ 1º - Conforme definido nesta Lei, as atividades e empreendimentos considerados poluidores ou, sob qualquer forma, capazes de causar degradação do meio ambiente, deverão ser submetidos a licenciamento ambiental, na forma da legislação ambiental federal, estadual e municipal, no âmbito das competências destes níveis de governo.

§ 2º - Conforme disposto nesta Lei, as atividades que poderão causar impactos negativos à qualidade de vida da população residente na área onde pretendem se localizar e em suas proximidades, deverão, para obterem a licença de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal, elaborar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 67º – A Prefeitura, tendo em vista as ações necessárias à aplicação e à fiscalização desta Lei e demais leis urbanísticas, e a necessidade de se ter uma planta cadastral atualizada para a implementação dessas ações, deverá proceder à elaboração de uma base cadastral para o município, na amplitude de toda a cidade de Felixlândia, bem como das demais Zonas Urbanas e das Zonas de Ocupação Rural/Urba definidas no § 4º do Art. 3º desta Lei, a ser implantada a partir de um sistema cadastral informatizado, alfanumérico e georreferenciado, passível de atualizações sistemáticas, de forma a se constituir em um instrumento essencial de apoio ao planejamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

urbano, às finanças municipais e ao desenvolvimento municipal sustentável.

Parágrafo Único – Para o cumprimento do disposto neste artigo, a Prefeitura deverá criar espaço institucional específico para a gestão do sistema cadastral, com recursos humanos, materiais e financeiros necessários a esta gestão, podendo para tanto celebrar convênios, assinar contratos e negociar parcerias com entidades públicas e privadas.

Art. 68º – Na Guia de Lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU deverá constar a indicação da Zona Urbana ou Área de Diretrizes Especiais onde o imóvel estiver localizado.

Art. 69º – As modificações das disposições desta Lei dependerão de Lei Municipal.

Art. 70º – A Prefeitura deverá fornecer à população interessada, mediante taxa a ser fixada, cópias impressas desta Lei e de seus Anexos.

Art. 71º – A Prefeitura fornecerá aos interessados nos processos para aprovação de projetos de edificações, as informações básicas necessárias ao cumprimento desta Lei.

Art. 72º – Nos processos de licenciamento de empreendimentos de que trata o Art. 14 desta Lei, que implicarem em modificação do uso atual do solo nas sub-bacias hidrográficas do território municipal, deverá o COMDESP junto com o órgão municipal de meio ambiente e o CODEMA, ouvido ainda o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural, quando couber, considerar os riscos de alteração da classificação oficial dos cursos d' água superficiais e os riscos ambientais para o território municipal.

§ 1º - Na hipótese de verificação da existência de riscos efetivos de alteração da classe dos cursos d' água superficiais, e riscos ambientais para o território municipal, decorrentes da implantação de empreendimentos, deverá o COMDESP junto com o órgão municipal de meio ambiente e o CODEMA, ouvido ainda o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural, quando couber, indicar as medidas de saneamento ambiental que se fizerem necessárias ou concluir pela inviabilidade do empreendimento, ouvindo ainda, se necessário, o órgão estadual de meio ambiente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

§ 2º - O desrespeito às medidas de saneamento ambiental, em conformidade com o disposto no parágrafo 1º deste artigo, enquadra o empreendimento em situação de infração definida no inciso V do Art. 65 desta Lei.

Art. 73º – As habitações multifamiliares, além do estabelecido nesta Lei, deverão atender também ao estabelecido na legislação federal, que dispõe sobre condomínios em edificações.

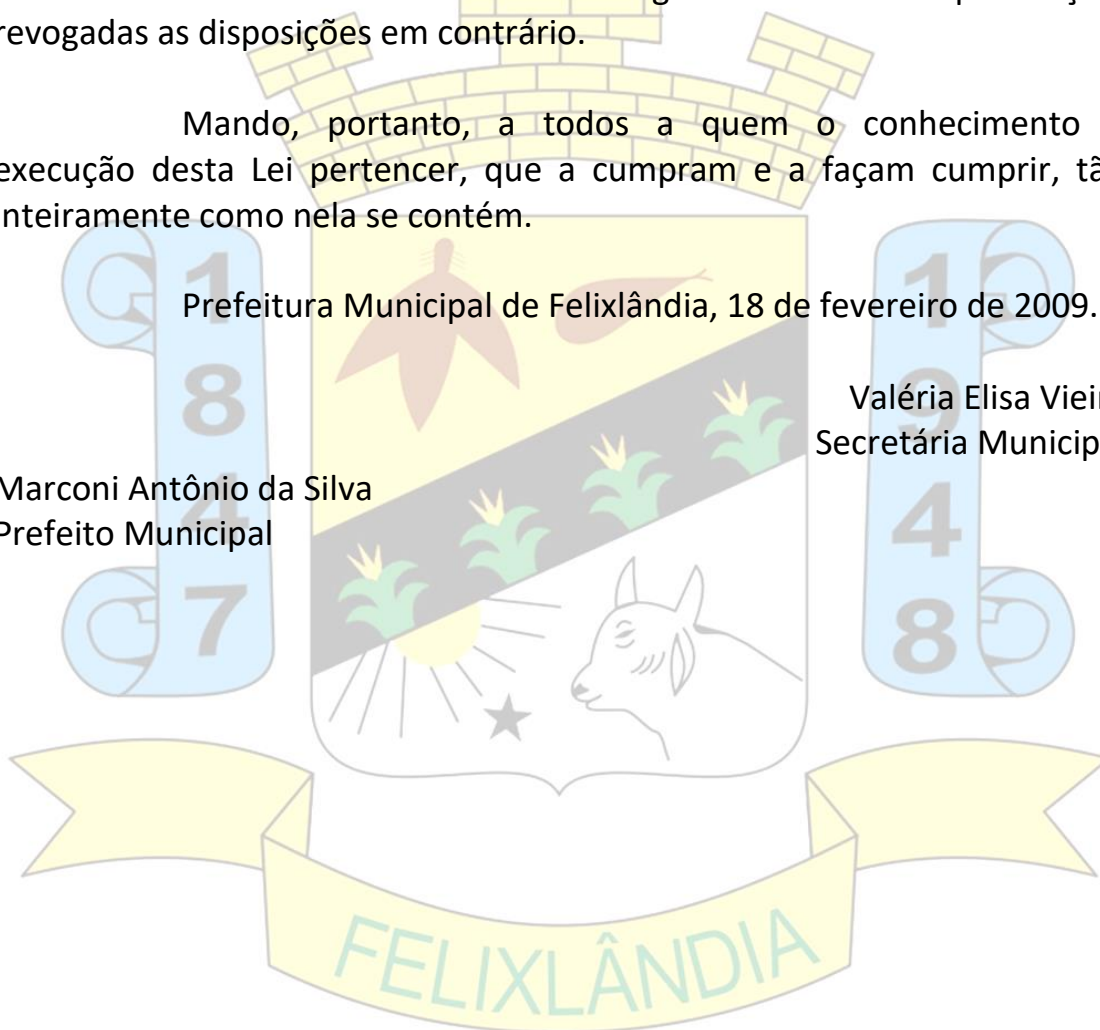
Art. 74º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mando, portanto, a todos a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

Prefeitura Municipal de Felixlândia, 18 de fevereiro de 2009.

Marconi Antônio da Silva
Prefeito Municipal

Valéria Elisa Vieira
Secretária Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

ANEXO I

Descrição do Perímetro Urbano da cidade de FELIXLÂNDIA

Descrição do Perímetro Urbano da Zona Urbana da Cidade de FELIXLÂNDIA.

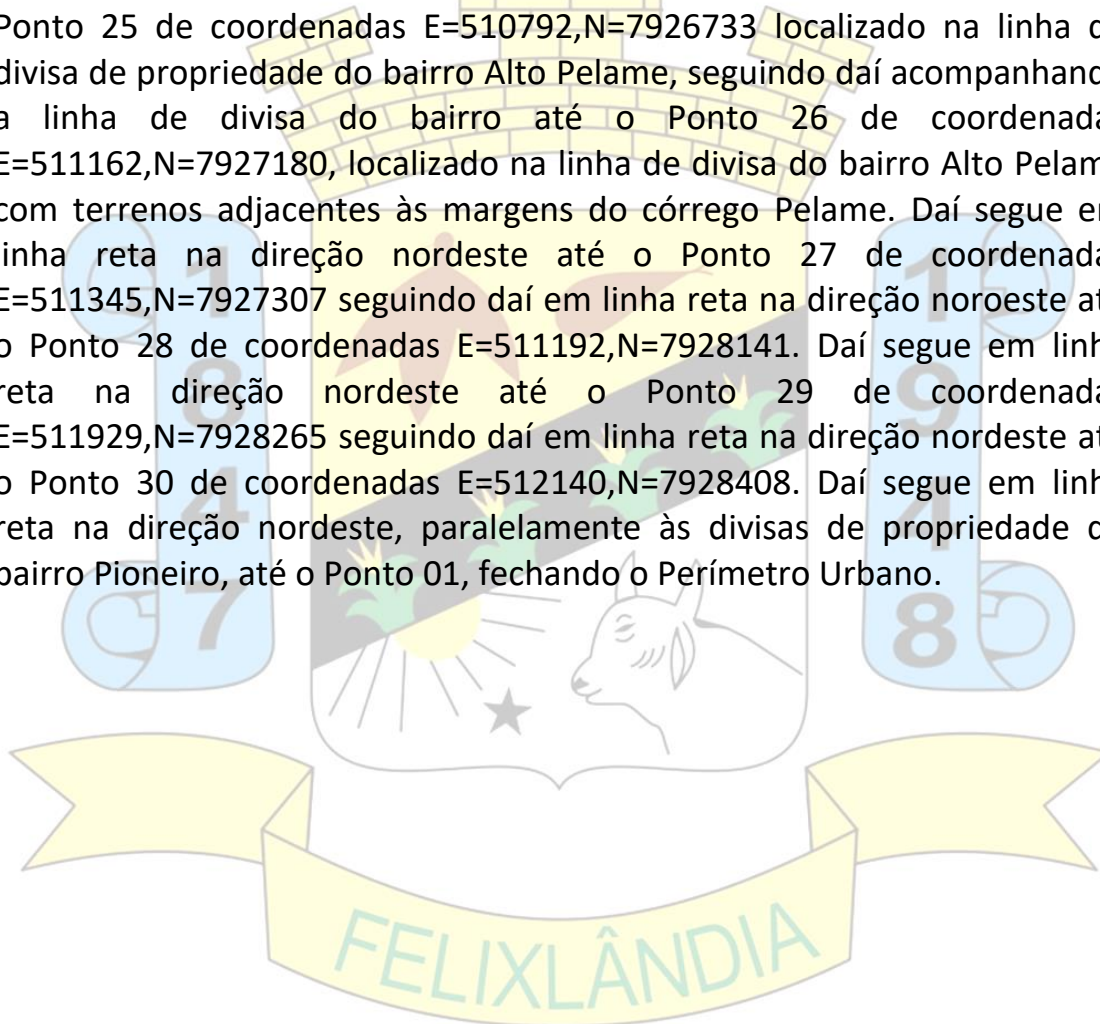
O perímetro urbano da Zona Urbana da Cidade de Felixlândia é definido pela poligonal descrita a seguir:

Começa no Ponto 01 de coordenadas E=512416,N=7929138 seguindo daí na direção sudeste até o Ponto 02 de coordenadas E=512768,N=7929120. Daí segue em linha reta na direção norte até o Ponto 03 de coordenadas E=512768,N=7929485 seguindo daí na direção sudeste até o Ponto 04 de coordenadas E=513052,N=7929462. Daí segue em linha reta na direção sul até o Ponto 05 de coordenadas E=513052,N=7929195 seguindo daí na direção sudeste até o Ponto 06 de coordenadas E=513651,N=7928898. Daí segue em linha reta na direção sul até até o Ponto 07 de coordenadas E=513651,N=7928757 seguindo daí em linha reta na direção sudoeste até o Ponto 08 de coordenadas E=512785,N=7928099. Daí segue em linha reta ainda na direção sudoeste, até o Ponto 09 de coordenadas E=512193,N=7927079 localizado na divisa de propriedades do bairro Alto Social, seguindo daí, sempre contornando as divisas do bairro até o Ponto 10 de coordenadas E=512399,N=7926702 localizado no final dos terrenos do bairro Alto Social, adjacentes à Rua Bahia. Daí segue em linha reta na direção sudeste até o Ponto 11 de coordenadas E=512397,N=7926481 localizado na margem direita da rodovia BR 259 no sentido da cidade de Felixlândia seguindo daí, sempre acompanhando a margem direita da rodovia BR 259 em direção à cidade de Felixlândia até o Ponto 12 de coordenadas E=511703,N=7926511. Daí segue em linha reta na direção sudoeste até o Ponto 13 de coordenadas E=511466,N=7925377 localizado aproximadamente na linha de limite da faixa da APP – Área de Preservação Permanente da margem esquerda do ribeirão do Bagre, seguindo esta linha de limite da APP, descendo o ribeirão, até o Ponto 14 de coordenadas E=509585,N=7924412 ainda situado na linha da APP nas proximidades da foz do tributário do ribeirão do Bagre que nasce na Grotta Vermelha. Daí segue em linha reta na direção sudoeste até o Ponto 15 de coordenadas E=509408,N=7924333 seguindo daí em linha reta, na direção oeste, até o Ponto 16 de coordenadas E=508951,N=7924333. Daí segue em linha reta na direção noroeste até o Ponto 17 de coordenadas E=508784,N=7924705 seguindo daí em linha reta na direção nordeste até o Ponto 18 de coordenadas E=509507,N=7925251 localizado aproximadamente na linha de limite da APP da margem direita do riacho



PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

do Boi, seguindo esta linha de limite da APP, subindo o riacho, até o Ponto 19 de coordenadas E=509585,N=7926105 ainda na linha de limite da APP. Daí segue em linha reta na direção noroeste até o Ponto 20 de coordenadas E=509167,N=7926789 seguindo daí em linha reta na direção nordeste até o Ponto 21 de coordenadas E=509346,N=7927222. Daí segue em linha reta na direção noroeste até o Ponto 22 de coordenadas E=508730,N=7927778 seguindo daí em linha reta, na direção nordeste, até o Ponto 23 de coordenadas E=509145,N=7927980. Daí segue em linha reta na direção nordeste até o Ponto 24 de coordenadas E=509684,N=7927980 seguindo daí em linha reta na direção sudeste até o Ponto 25 de coordenadas E=510792,N=7926733 localizado na linha de divisa de propriedade do bairro Alto Pelame, seguindo daí acompanhando a linha de divisa do bairro até o Ponto 26 de coordenadas E=511162,N=7927180, localizado na linha de divisa do bairro Alto Pelame com terrenos adjacentes às margens do córrego Pelame. Daí segue em linha reta na direção nordeste até o Ponto 27 de coordenadas E=511345,N=7927307 seguindo daí em linha reta na direção noroeste até o Ponto 28 de coordenadas E=511192,N=7928141. Daí segue em linha reta na direção nordeste até o Ponto 29 de coordenadas E=511929,N=7928265 seguindo daí em linha reta na direção nordeste até o Ponto 30 de coordenadas E=512140,N=7928408. Daí segue em linha reta na direção nordeste, paralelamente às divisas de propriedade do bairro Pioneiro, até o Ponto 01, fechando o Perímetro Urbano.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIXLÂNDIA

ANEXO II Categorias de Uso

Zona Urbana da Cidade de Felixlândia - ZUR Felixlândia

Usos	UR1	UR2	UR3	URM 1	URM 2	URM 3	URM 4	CV1	CV2	CV3	CVE	CA	PS1	PS2	PS3	PS4	SE
Zonas																	
ZUR 1	X	X		X	X			X					X				
ZUR 2	X	X		X	X			X					X				
ZUR 3	X			X	X			X					X				
ZUR 4	X			X	X			X					X				
ZUR 5	X			X				X					X				X
ZUR 6	X			X				X					X				X
ZUM	X	X	X	X		X		X					X				X
ZC	X		X			X	X	X	X	X	X		X	X	X		
ZC 1	X		X			X	X		X	X			X	X	X		
ZC 2	X		X			X			X					X			
ZC 3													X				X
ZAE											X	X					X

– O PS4 e o UI2 permitido na ZUM, ZUR5 e ZUR 6 são relacionados à equipamentos de recreação e lazer.

– O CA e o SE serão permitidos na ZC 3, apenas no trecho da via José Mauro Gonçalves entre as instalações da COPASA e a BR 040

Zona Urbana do Distrito de São José do Buriti – ZUR São José do Buriti

Usos	UR1	UR2	URM1	URM2	CV1	CV2	PS1	PS2	PS4	UI 1	UI 2
Zonas											
ZUR 1	X	X	X	X	X		X		X	X	X
ZUM	X		X	X	X	X	X	X	X		X

