



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Lei Complementar Nº 3/2007

“Institui o novo Plano Diretor do Município de Cambuí - MG, nos termos do Artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade”.

Benedito Antonio Guimenti, Prefeito do Município de Cambuí, Estado de Minas Gerais, no uso e gozo de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º. Em atendimento às disposições do Artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor do Município de Cambuí - MG.

Art. 2º. O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I.

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DA ORDENAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 3º. A política urbana deve pautar-se pelos seguintes princípios:

- I. função social da cidade;
- II. função social da propriedade;
- III. equilíbrio de distribuição e acessibilidade aos serviços públicos;
- IV. gestão democrática e responsável.

Art. 4º. As funções sociais da propriedade no Município de Cambuí correspondem ao direito a cidade para todos e todas, o que compreende os direitos à serviços públicos e de infra-estrutura e superestrutura, à moradia, ao saneamento ambiental, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Parágrafo único. As Áreas de Proteção Permanente e a Área de Proteção dos Mananciais tem como função social a preservação ambiental do solo, de fauna e flora e produção de água para consumo público.

Art. 5º. A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

- I. habitação, especialmente Habitação de Interesse Social;
- II. atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III. proteção do meio ambiente;
- IV. preservação do patrimônio cultural.

Art. 6º. São objetivos gerais da política urbana:

I. promover o desenvolvimento econômico local, de forma a estabelecer equilíbrio social e ambiental;

II. garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra e aos serviços públicos de qualidade;

III. reverter o processo de segregação sócio-espacial na cidade por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, da urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes;

IV. garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;

V. prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não-utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

VI. adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infra-estrutura e evitando a sobrecarga nas redes instaladas;

VII. promover o equilíbrio entre a proteção e ocupação das áreas de mananciais, assegurando sua função de produtora de água para consumo público;

VIII. conter o espraiamento da ocupação habitacional a oeste da área urbanizada, garantindo a proteção dos mananciais;

IX. regular e conter a ocupação de margens de rios, ribeirões e córregos protegendo as faixas de mata ciliar garantindo revitalização dos cursos d'água e evitando a sobrecarga de sistemas de drenagem;

X. elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da proteção dos ambientes natural e construído;

XI. elevar a qualidade de vida da população, assegurando saneamento ambiental, infra-estrutura, serviços públicos, equipamentos sociais e espaços verdes e de lazer qualificados;

XII. garantir a acessibilidade universal, entendida como o acesso de todos e todas a qualquer ponto do território, por intermédio da rede viária e do sistema de transporte público;

XIII. estimular parcerias entre os setores público e privado em projetos de urbanização e de ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade, mediante o uso de instrumentos para o desenvolvimento urbano atendendo às funções sociais da cidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

XIV. consolidar e qualificar os centros principal e secundários, caracterizando e promovendo a identidade histórica, cultural e de organização de comunidades e representação social no território;

XV. contribuir para a construção e difusão da memória e identidade, por intermédio da proteção do patrimônio histórico, artístico, urbanístico e paisagístico, utilizando-o como meio de desenvolvimento equilibrado;

XVI. aumentar a eficiência econômica da Cidade, de forma a ampliar os benefícios sociais e reduzir os custos operacionais para os setores público e privado, inclusive por meio do aperfeiçoamento administrativo do setor público;

XVII. fortalecer a gestão ambiental local, visando ao efetivo monitoramento e controle ambiental;

XVIII. estimular parcerias com institutos de ensino e pesquisa visando à produção de conhecimento científico e à formulação de soluções tecnológicas e ambientais adequadas às políticas públicas;

XIX. promover a inclusão social, reduzindo as desigualdades que atingem segmentos da população e se refletem no território, por meio de políticas públicas que equilibre os investimentos destinados aos diversos setores e grupos populacionais conforme a renda;

XX. incluir políticas afirmativas nas diretrizes dos planos setoriais, visando à conscientização e ampliação da legibilidade pelos cidadãos dos serviços e direitos de acesso;

XXI. criar mecanismos de planejamento e gestão participativa nos processos de tomada de decisão;

XXII. associar o planejamento local ao regional, por intermédio da cooperação e articulação com os demais municípios do Sul de Minas, contribuindo para a gestão integrada.

TÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I. DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

Art. 7º. A política de promoção do desenvolvimento econômico no Município deve estar articulada ao desenvolvimento social e à proteção do meio ambiente, visando à redução das desigualdades sociais e à melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 8º. Para a consecução da política devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I. promover e estimular o desenvolvimento econômico local endógeno, associando-o aos interesses do desenvolvimento da Região do Sul de Minas Gerais;

II. estimular o fortalecimento das cadeias produtivas do Município e da Região;

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

IV. recuperar as atividades agropecuárias, promovendo atividades agroindustriais e formas cooperativadas de produção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

- V. incentivar a implantação da Zona Industrial;
- VI. fortalecer as atividades comerciais, de qualquer porte e segmento, e os serviços de apoio à produção em geral;
- VII. estimular o desenvolvimento e a expansão das atividades econômicas de comércio e serviços nos eixos e vetores de desenvolvimento e intermunicipais;
- VIII. qualificar os espaços públicos, os serviços municipais, o patrimônio histórico arquitetônico e a paisagem urbana do município;
- IX. aproveitar o potencial de grandes áreas para a localização de atividades econômicas;
- X. fortalecer o segmento do turismo, explorando economicamente o potencial do território para esse fim, requalificando os equipamentos públicos existentes e ordenando e qualificando áreas para atrair novos investimento privados;
- XI. incentivar a formação de redes de cooperação empresarial de micro e pequenas empresas, apoiando a organização institucional voltada às ações produtivas;
- XII. estimular o associativismo e o empreendedorismo como alternativas para a geração de trabalho e renda;
- XIII. desenvolver relações regionais, nacionais e internacionais com associações e instituições multilaterais, bem como com organismos governamentais, no intuito de estabelecer parcerias e convênios de interesse da cidade, viabilizando financiamentos e programas de assistência técnica;
- XIV. criar um sistema de acompanhamento e avaliação das atividades produtivas;
- XV. incentivar a articulação da economia local à regional, à nacional e à internacional.

Capítulo II. DA HABITAÇÃO

Art. 9º. A Política Municipal de Habitação tem como objetivos:

- I. garantir o acesso à terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda;
- II. normatizar e divulgar os critérios para ocupação de áreas para Habitação para população de baixa renda através de empreendimentos de produção de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP pela iniciativa privada;
- III. garantir o equilíbrio e conciliação social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio dos incentivos às atividades econômicas e de gestão ambiental.

Art. 10. Para a consecução da política deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

- I. promover a requalificação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares;
- II. assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia;
- III. estimular a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas para o mercado popular;
- IV. promover o acesso à terra, por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

V. impedir novas ocupações irregulares nas margens e faixas de proteção de rios, córregos e ribeirões em todo o território municipal;

VI. implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas de risco;

VII. garantir alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;

VIII. recuperar as condições, a paisagem e equilíbrio ambiental das áreas legalmente protegidas, não passíveis de parcelamento e urbanização e de regularização fundiária, tais como as de mata ciliar e áreas verdes e parques;

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

Art. 11. Com base nos objetivos e diretrizes enunciados nesta Lei, o Poder Executivo Municipal elaborará e implementará o Plano Municipal de Habitação - PMH, contendo, no mínimo, dois Programas: Programa de Regularização de Loteamentos e Programa de Regularização de Áreas de Risco e de Proteção Ambiental.

Art. 12. Os programas conterão:

I. diagnóstico das condições de irregularidades legais, documentais e físico-espaciais de cada uma das áreas irregulares;

II. diretrizes e ações estratégicas a curto, médio e longo prazo para regularização das propriedades nas áreas irregulares;

III. articulação com planos e programas de serviços públicos setoriais do município;

IV. revisão da legislação habitacional do Município, compatibilizando os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo das Zonas Especiais de Interesse Social com as normas construtivas de Habitação de Interesse Social.

V. definição de áreas para relocação de população ocupante de áreas de risco ou de preservação ambiental em ocupações clandestinas e/ou invasões de áreas públicas, a serem declaradas como ZEIS 4 e passíveis de Direito de Preempção.

Art. 13. Para os fins desta Lei, de forma a resguardar a finalidade social dos empreendimentos, considera-se:

I. Habitação de Interesse Social - HIS é aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 3 (três) salários mínimos, produzida diretamente pelo poder público municipal ou com sua expressa anuência com, no máximo, 1 (um) banheiro por unidade habitacional e 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional;

Parágrafo único. Os elementos que caracterizam HIS poderão ser revistos pela Lei Municipal que instituir o Plano Municipal de Habitação - PMH.

Capítulo III. DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO

Art. 14. A política de saneamento ambiental integrado tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos e do reuso das águas, promovendo o equilíbrio ambiental no uso e na ocupação do solo.

Art. 15. A política de saneamento ambiental integrado deverá respeitar as



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

seguintes diretrizes:

- I. garantir serviços de saneamento ambiental a todo o território municipal;
- II. ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação e/ou ativação das redes coletoras de esgoto e de água;
- III. investir prioritariamente no serviço de esgotamento sanitário que impeça qualquer contato direto no meio onde se permaneça ou se transita;
- IV. assegurar sistema de drenagem pluvial, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, o escoamento das águas pluviais em toda a área ocupada do Município, de modo a propiciar a recarga dos aquíferos, a segurança e o conforto aos seus habitantes;
- V. complementar, ampliar as existentes e executar a rede coletora de águas pluviais e do sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território, de modo a minimizar a ocorrência de alagamentos;
- VI. elaborar e implementar sistema de gestão de resíduos sólidos, definindo área para destinação de lixo adequada e podendo estabelecer parceria com municípios vizinhos para gestão da destinação dos resíduos sólidos;
- VII. assegurar à população do Município oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e de qualidade compatível com os padrões de potabilidade;
- VIII. promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;
- IX. promover a qualidade ambiental e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;
- X. promover a recuperação ambiental, revertendo os processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;
- XI. promover o manejo da vegetação urbana de forma a garantir a proteção das áreas de interesse ambiental e a diversidade biológica natural;
- XII. implementar programas de reabilitação das áreas de risco;
- XIII. considerar a paisagem urbana e os elementos naturais como referências para a estruturação do território;
- XIV. estabelecer o Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer.

Art. 16. Para se alcançar o objetivo de promoção do Saneamento Ambiental Integrado, deve ser elaborado Plano de Macrodrenagem e Saneamento Ambiental como instrumento da gestão, obtenção de recursos e ações operativas.

Art. 17. O Plano de Macrodrenagem e Saneamento Ambiental, como PLANO INTEGRADO, deverá ser elaborado e gerido conjuntamente pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos, pelo SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Cambuí.

Art. 18. O Plano de Macrodrenagem e Saneamento Ambiental deverá tratar e contemplar:

- I. revisão e atualização do Projeto Básico de Macrodrenagem da Área Urbana de Cambuí;
- II. orçamento e cronograma físico-financeiro de obras para implantação do Plano de Macrodrenagem e Saneamento Ambiental;
- III. definição das fontes de recursos financeiros nas instâncias municipal, estadual e federal;
- IV. definir ação integrada com o PLANO HABITACIONAL, especificamente com o Programa de Regularização de Áreas de Risco e Preservação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

V. caracterização e quantificação dos recursos humanos, materiais, tecnológicos, institucionais e administrativos necessários à execução das ações propostas;

VI. regulação dos instrumentos de planejamento e controle ambiental;

VII. programa de investimento em obras e outras medidas relativas à utilização, recuperação, conservação e proteção do sistema de saneamento ambiental;

VIII. regulamentação do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer, com disposições sobre:

a) a hierarquização das áreas verdes destinadas à preservação e ao lazer, especialmente as faixas de preservação de margens de rios, córregos e ribeirões na área urbana;

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

c) estabelecer formas de caracterização e manutenção de diversos usos e destinações das áreas verdes e de lazer, atendendo as demandas diversas considerando gênero, idade e condição física e garantindo diversidade.

Parágrafo único. O Plano de Macrodrenagem e Saneamento Ambiental deverá estar de acordo com as disposições da FEAM – Fundação Estadual do Meio Ambiente, em sua deliberação normativa COPAM n.º 96, de 25 de abril de 2006.

Capítulo IV. DO SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTE

Art. 19. O sistema viário, composto por todas as vias de tráfego urbano, estabelece as condições para a implantação de infra-estrutura, a ordenação de fluxos e acessibilidade no território.

Art. 20. São objetivos do Sistema de Viário e Transporte:

I. garantir condições de deslocamentos seguros utilizando meios de transporte públicos e privados;

II. estabelecer adequações no sistema viário para implantação de vias específicas para o tráfego de bicicletas - ciclovias;

III. estabelecer ligações para minorar distâncias e economia de fontes de energia;

IV. considerar as questões de logística empresarial no sistema viário, garantindo a fluidez no transporte de cargas e mercadorias, visando ao desenvolvimento econômico;

V. articular o Sistema Viário e Transporte de escala municipal com os de escala intermunicipal e estadual, especialmente a Rodovia Fernão Dias (BR-381);

VI. estabelecer critérios de distância e equipamentos de obras civis (pontes, passarelas e túneis) para transposição das barreiras definidas pelo Rio das Antas e Rodovia Fernão Dias para a fluidez de trânsito por automóveis, bicicletas e pedestres.

Art. 21. Com base nos objetivos enunciados no artigo anterior e de acordo com o disposto no § 2º do artigo 41 do Estatuto da Cidade, o Plano de Sistema Viário e de Transporte será implementado pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos emitindo diretrizes para as áreas a serem parceladas e para melhoria das vias existentes, considerando:

a) padrões de hierarquia das vias, conforme suas larguras definindo categorias de uso associadas à capacidade de tráfego e aos meios de transporte;

b) melhorias e ampliações de vias existentes, adequando-se a uma rede



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

hierarquizada tendo como parâmetro e critérios a definição de rede de transporte com identificação de vias e respectivos usos para transporte;

- c) definir e qualificar corredores de transporte coletivo;
- d) qualificar o sistema de atendimento às pessoas deficientes e com necessidades especiais;
- e) implantar sistema cicloviário;
- f) ordenar o tráfego de cargas perigosas e de passagem que utilizam as vias de escala intermunicipal e estadual;
- g) implantar sistemas de rotas e tarifas da frota de transporte coletivo;
- h) implantar sistema de sinalização viária municipal a fim de garantir a orientação da mobilidade intra-urbana e organização do fluxo viário.

§ 1º. O Sistema Viário e Transporte deverá garantir as ligações e os acessos intra-municipais, prioritariamente entre a sede do município e os povoados rurais.

§ 2º. O Plano Municipal do Sistema Viário e de Transporte será instituído por lei.

Capítulo V. DO PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIENTAL

Art. 22. A Política Municipal de Patrimônio Cultural e Ambiental visa a valorizar o legado cultural transmitido pela sociedade, preservando os registros históricos e manifestações de arquitetura, artes plásticas, urbanização, rituais e festas associados à música, literatura, danças, artes cênicas e outras expressões de cultura social e à preservação de ambientes naturais de qualidade paisagística e de manutenção do equilíbrio ecológico, além da garantia de renovação de recursos naturais.

Art. 23. São objetivos da Política Municipal de Patrimônio Cultural e Ambiental:

- I. ampliar o reconhecimento de valor das diversas manifestações culturais pela população;
- II. ampliar o reconhecimento de valor dos diversos ambientes naturais;
- III. garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com a edificação;
- IV. garantir que o patrimônio ambiental seja compatibilizado com a ocupação urbana;
- V. desenvolver o potencial turístico apoiado nos registros exemplares de patrimônio arquitetônico e ambientais;
- VI. estabelecer um Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Cambuí – CMPCC, para gestão do patrimônio edificado arquitetônico e de manifestações culturais especialmente as de tradição popular;
- VII. estabelecer um Conselho Municipal de Meio Ambiente – CMMA, para gestão do patrimônio ambiental de unidades de conservação e locais de paisagem natural de preservação necessária ao equilíbrio e sustentabilidade de uso e ocupação.

Art. 24. Para se alcançar os objetivos de promoção da Política Municipal de Patrimônio Cultural e Ambiental, o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Cambuí – CMPCC e Conselho Municipal de Meio Ambiente – CMMA deverão ser instituídos por lei



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

complementar, contendo:

- I. definição da composição e atribuições do CMPCC e CMMA por meio da criação de um corpo técnico permanente para o mesmo;
- II. as estratégias para inclusão dos elementos componentes do patrimônio arquitetônico e cultural e ambiental nas políticas públicas municipais;
- III. as estratégias de integração com os diversos setores da administração municipal para preservação do patrimônio, especialmente programas municipais para educação para preservação e valorização do patrimônio arquitetônico e cultural e ambiental.

Art. 25. Caberá aos Conselhos de Preservação elaborar um Plano de Preservação e Qualificação específico, contendo:

- I. Plano Municipal de Preservação e Qualificação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural:
 - a) inventário de bens culturais em suas diversas manifestações e territorialidades;
 - b) a definição dos imóveis de interesse do patrimônio para fins de preservação;
- II. Plano Municipal de Preservação e Qualificação do Patrimônio Ambiental
 - a) inventário dos ambientes naturais em suas diversas formações;
 - b) a definição dos limites territoriais dos ambientes naturais de interesse e função pública e social para fins de preservação.

§ 1º. Os Planos elaborados pelos Conselhos de Preservação deverão definir os instrumentos aplicáveis, em cada caso, conforme os instrumentos de gestão de uso e ocupação do solo, considerando:

- a) os mecanismos e os instrumentos para a preservação do patrimônio;
- b) as compensações, incentivos e estímulos à preservação;
- c) os mecanismos de captação de recursos para a política de preservação e conservação.

§ 2º. Os Conselhos Municipais de Patrimônio Arquitetônico e Cultural e de Patrimônio Ambiental, assim como os respectivos Planos de Preservação e Qualificação, de Cambuí, serão instituídos por lei.

Capítulo VI. DOS IMÓVEIS PÚBLICOS

Art. 26. A gestão e o uso dos imóveis públicos dar-se-ão mediante as seguintes diretrizes:

- I. garantia de destinação a todos os imóveis públicos, de forma a otimizar, ao máximo, suas potencialidades;
- II. implantação de um sistema de banco de dados de áreas públicas, garantindo informações atualizadas acerca da origem, do uso e da regularidade perante o registro público de identificação e delimitação de imóveis, bem como separatas para imóveis aptos a:
 - a) viabilizar programas habitacionais de interesse social;
 - b) implantar equipamentos públicos e comunitários;
 - c) implantar infra-estrutura e serviços urbanos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

III. estabelecimento de efetivo controle sobre os bens imóveis públicos, quando necessário, com o apoio da comunidade do entorno de cada área;

IV. estabelecimento de critérios para a utilização de imóveis públicos por terceiros, com fiscalização permanente da adequação do uso aos termos da cessão.

Art. 27. Para viabilizar os objetivos formulados no artigo anterior, poderá o Poder Executivo, dentre outras medidas:

I. alienar, respeitadas as cautelas legais, de forma onerosa todos os imóveis considerados inaproveitáveis para uso público, em especial aqueles com:

- a) dimensões reduzidas;
- b) topografia inadequada, com declividades acentuadas;
- c) condições de solo inadequadas à edificação;
- d) formato inadequado;

II. inserir informações pertinentes acerca dos imóveis públicos no Cadastro Imobiliário Municipal;

III. viabilizar formas de aquisição de imóveis, a fim de atender a utilidade e a necessidade pública e o interesse social, e que não compreendam a desapropriação.

TÍTULO III

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Capítulo I. DA ORDENAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO TERRITORIAL

Art. 28. A ordenação territorial, conforme a política urbana em suas diretrizes expressas no art. 8º, tem como objetivos:

I. organizar o desenvolvimento da cidade, através da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano com efeitos negativos sobre o meio ambiente e qualidade das áreas urbanizadas;

II. regulamentação de condições e restrições de uso e ocupação do solo integradas ao desenvolvimento urbano e Área de Proteção dos Mananciais;

III. ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;
- c) usos ou aproveitamentos excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- e) uso inadequado dos espaços públicos e de áreas de preservação ambiental.

Capítulo II. DO PERÍMETRO URBANO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Art. 29. Esta Lei institui a nova configuração do Perímetro Urbano Central, revogando a Lei Ordinária nº 1538/2000, de 08 de novembro de 2000, bem como a instituição dos perímetros dos povoados do Rio do Peixe e Congonhal, sendo suas áreas delimitadas por descrições perimétricas georeferenciadas conforme segue:

I. PERÍMETRO URBANO CENTRO

O ponto de referência inicial é o “marco-zero” do Município de Cambuí e que também é o marco do IBGE, identificado como IBGE RN 2802-A, determinado pelo sistema SIRGAS2000 em 15/06/1985 e ajustado em 23/11/2004, em chapa cravada, lado esquerdo, no piso da porta principal da Igreja Matriz Nossa Senhora do Carmo, na Praça Maximiano Lambert, contendo como dados planimétricos a Latitude 22° 36' 46" S e Longitude 46° 03' 29" W.

Partindo desse ponto referencial – “marco-zero” segue sentido nordeste em ângulo de 68° e distância de 1717,50m é marcado o ponto P1 - Lat22°36'26"S e Lon46°02'31"W, que está situado na via 020, na margem esquerda da ponte do Rio Itaim, para quem segue na direção de Cambuí a Consolação; seguindo-se pelo Rio Itaim, sentido noroeste em linha reta em ângulo de 22°, pela distância de 580,00m até o P2 - Lat22°36'09"S e Lon46°02'38"W; segue, sentido noroeste em linha reta em ângulo de 32°, pela distância de 1365,00m até o P3 - Lat22°35'31"S e Lon46°03'03"W, até a foz de um córrego sem denominação com o Ribeirão das Antas; segue acompanhando o citado córrego, sentido sudoeste em linha reta em ângulo de 77°, até a interseção deste córrego com a estrada municipal trevo norte/Bairro de Furnas, marginal à Rodovia Fernão Dias – BR381, pela distância de 343,00m até o P4 - Lat22°35'34"S e Lon46°03'15"W; segue acompanhando a referida estrada, sentido nordeste em linha reta em ângulo de 36°, pela distância de 892,00m até o P5 - Lat22°35'10"S e Lon46°02'57"W, que é o ponto do prolongamento da cerca de divisa com terras de Oneub Bueno e de José Avelino; segue em linha reta atravessando a BR-381 e depois seguindo a divisa de terras de Oneub Bueno e de José Avelino, até água vertente, sentido noroeste em linha reta em ângulo de 34°, pela distância de 319,00m até o ponto P6 - Lat22°35'01"S e Lon46°03'03"W; segue, sentido sudoeste em linha reta em ângulo de 63° pela distância de 1020,00m até o P7 - Lat22°35'16"S e Lon46°03'35"W, que está situado na interseção de divisa de terras de Adélia, de Herdeiros de Benevenuto de Oliveira e de Plácido Feliciano da Silva; segue, sentido sudoeste em linha reta em ângulo de 6°, acompanhando a cerca de divisa de terras de Plácido Feliciano da Silva e de Herdeiros de Benevenuto de Oliveira, pela distância de 475m até o ponto P8 - Lat22°35'32"S e Lon46°03'37"W que está situado às margens de um córrego s/denominação; segue acompanhando o citado córrego, sentido noroeste em linha reta em ângulo de 72°, pela distância de 460m até a interseção deste córrego com a via 090 e que também é a interseção desta via com o prolongamento da cerca de divisa com terras de Hailton Cabral e de Carlos Roberto Machado, ponto P9 - Lat22°35'27"S e Lon46°03'52"W; segue sentido sudeste em linha reta em ângulo de 2° pela distância de 620,00m, acompanhando a cerca de divisa com terras de Ailton Cabral e de Carlos Roberto Machado, até o P10 - Lat22°35'47"S e Lon46°03'51"W, que está situado à margem da via 085; segue acompanhando a citada via em direção a Senador Amaral, sentido noroeste em linha reta em ângulo de 49° pela distância de 336,00m até o P11 - Lat22°35'41"S e Lon46°03'59"W; segue em linha reta, acompanhando uma cerca de divisa de pastagens nas terras de Irmãos Cardoso, sentido sudoeste em ângulo de 10°, até a interseção com um pequeno córrego s/denominação, pela distância de 357,00m



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

até o P12 - Lat22°35'52"S e Lon46°04'01"W; segue acompanhando o citado córrego, sentido sudoeste em ângulo de 32° em linha reta, até a foz deste com o Córrego do Cambuí Velho, pela distância de 375,00m até o P13 - Lat22°36'02"S e Lon46°04'09"W; segue acompanhando o Córrego do Cambuí Velho, sentido noroeste em ângulo de 60° em linha reta, até a interseção com um pequeno córrego s/denominação, pela distância de 510,00m até o P14 - Lat22°35'54"S e Lon46°07'23"W; segue acompanhando este pequeno córrego, sentido sudoeste em ângulo de 50° em linha reta, pela distância de 175,00m até o P15 - Lat22°35'58"S e Lon46°04'28"W, que está situado à margem da via 466; atravessa a citada via e segue, sentido sudeste em ângulo de 27° em linha reta, pela distância de 463,00m até o P16 - Lat22°36'10"S e Lon46°04'21"W, que está situado no encruzo de divisa com terras de Tarciso Tadeu Tavares, de Luiz Guilherme da Silva e de Arlindo Pereira Lemes; segue até o topo de um morro na divisa com terras de José Augusto da Silva e de Luiz Guilherme da Silva, sentido sudoeste em ângulo de 47° em linha, pela distância de 1150,00m até o P17 - Lat22°36'36"S e Lon46°04'50"W; segue sentido sudoeste em ângulo de 15° em linha reta, pela distância de 303,00m até o P18 - Lat22°36'46"S e Lon46°04'53"W, que está situado à margem da via 472; segue acompanhando a citada via, sentido sudeste em ângulo de 59° em linha reta, pela distância de 465,00m até o P19 - Lat22°36'53"S e Lon46°04'415"W, que está situado na junção desta via com a via 075; segue acompanhando a via 075, sentido sudoeste em ângulo de 49° em linha reta, pela distância de 387,00m até o P20 - Lat22°37'01"S e Lon46°04'50"W, que está situado às margens desta via e do Ribeirão das Antas; segue acompanhando o Ribeirão das Antas, sentido sudoeste em ângulo de 57° em linha reta, até a interseção com um córrego s/denominação, pela distância de 1875,00m até o P21 - Lat22°37'25"S e Lon46°05'31"W; segue acompanhando o citado córrego s/denominação, sentido sudeste em ângulo de 74° em linha reta, até a interseção com da via 075, pela distância de 170,00m até o P22 - Lat22°37'26"S e Lon46°05'26"W; segue no sentido sudeste em ângulo de 87° em linha reta pela distância de 317,00m até o P23 - Lat22°37'27"S e Lon46°05'15"W, que está situado no encruzo de divisa com terras de Herdeiros de Geraldo de Oliveira, de Jonas Lopes da Silva e da Arquidiocese; segue acompanhando a cerca de divisa com terras da Arquidiocese e de Jonas Lopes da Silva e posteriormente com a divisa do Bairro dos Vazes com terras de Jonas Lopes da Silva, sentido nordeste em ângulo de 40° pela distância de 415,00m até o P24 - Lat22°37'17"S e Lon46°05'06"W; segue acompanhando a cerca de divisa com terras de herdeiros de Benevenuto de Oliveira e de Jonas Lopes da Silva e posteriormente com divisas da Vulcão S/A e de Jonas Lopes da Silva, sentido sudeste em ângulo de 59° em linha reta pela distância de 875,00m até o P25 - Lat22°37'31"S e Lon46°04'40"W, que está situado à margem de um córrego s/denominação; atravessa o citado córrego e segue em linha reta, sentido sudeste em ângulo de 86° pela distância de 1810,00m até o P26 - Lat22°37'35"S e Lon46°03'37"W, que está situado no encruzo de divisa com terras de Herdeiros de João Carvalho, de Terezinha de Carvalho Bayeux e de Alfredo de Carvalho; segue em linha reta sentido sudeste em ângulo de 79° pela distância de 1025,00m até o P27 - Lat22°37'42"S e Lon46°03'02"W, que está situado à margem de um caminho de acesso; segue acompanhando o citado caminho de acesso, sentido noroeste em ângulo de 16° em linha reta pela distância de 230,00m até o P28 - Lat22°37'35"S e Lon46°03'04"W, que está situado no cruzamento deste caminho com uma estrada municipal; segue acompanhando a citada estrada municipal, sentido nordeste em ângulo de 20°, até a interseção desta estrada com a via 030 pela distância de 670,00m até o P29 - Lat22°37'15"S e Lon46°02'56"W; segue acompanhando a via 030, sentido nordeste, até a interseção desta com a Rodovia Estadual



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Cambuí/Córrego do Bom Jesus, pela distância de 1340,00m até o P30 - Lat22°37'04"S e Lon46°02'23"W; segue acompanhando a citada Rodovia Estadual sentido noroeste em ângulo de 84°, pela distância de 117,00m até o P31 - Lat22°37'03"S e Lon46°02'27"W; atravessa a referida rodovia e segue acompanhando um córrego s/denominação sentido nordeste em ângulo de 10° em linha reta, pela distância de 300,00m até o P32 - Lat22°36'55"S e Lon46°02'25"W; segue acompanhando a cerca de divisa com terras de José Maria da Silva e de Herdeiros de Francisco Mariano Pereira, pela distância de 220,00m até o P33 - Lat22°36'55"S e Lon46°02'33"W, que está situado à margem da Rodovia Estadual Cambuí/Córrego do Bom Jesus; segue acompanhando a citada via, sentido sudoeste em ângulo de 41°, pela distância de 295,00m até o P34 - Lat22°36'48"S e Lon46°02'40"W; segue acompanhando as divisas com terras de Jair Nascimento Dias e de Brita Cambuí Ltda e posteriormente de Herdeiros de Ildeu Lessa de Moura e de Brita Cambuí Ltda sentido nordeste em ângulo de 19°, pela distância de 750,00m até o P1, encerrando o Perímetro Urbano Centro.

II. PERÍMETRO URBANO RIO DO PEIXE

Partindo do ponto referencial – “marco-zero”, Latitude 22° 36' 46" S e Longitude 46° 03' 29" W, sentido nordeste em ângulo de 14° e distância de 8405,00m é marcado o ponto A - Lat22°32'21"S e Lon46°02'14"W; acompanhando a via de acesso ao Bairro Rio do Peixe, sentido sudoeste em ângulo de 67°, até a interseção com uma estrada municipal, pela distância de 1440,00m, até o ponto B - Lat22°32'37"S e Lon46°02'54"W; segue acompanhando a citada estrada municipal, sentido sudoeste em ângulo de 77° em linha reta, até a interseção com uma outra estrada municipal, pela distância de 760,00m, até o ponto C - Lat22°32'42"S e Lon46°03'20"W; segue acompanhando por esta outra estrada municipal, na direção sudeste em ângulo de 45°, pela distância de 110,00m, até o ponto D - Lat22°32'44"S e Lon46°03'17"W; segue acompanhando cerca de divisa de Victor (DE TAL...) com terras de QUEM DE DIREITO na direção sudoeste em ângulo de 21°, pela distância de 248,00m, até o ponto E - Lat22°32'52"S e Lon46°03'20"W; segue em linha reta sentido sudoeste em ângulo de 34° pela distância e 455,00m, até o ponto F - Lat22°33'04"S e Lon46°03'29"W; segue sentido sudeste em ângulo de 86° em linha reta, até a interseção com a via 090, pela distância de 135,00m, até o ponto G - Lat22°33'04"S e Lon46°03'25"W; segue acompanhando a via 090, sentido sudeste em ângulo de 24° em linha reta, até a interseção com uma estrada municipal, pela distância de 350,00m, até o ponto H - Lat22°33'15"S e Lon46°03'20"W; segue acompanhando a citada estrada municipal, sentido nordeste em ângulo de 63°, até a interseção com uma outra estrada municipal, pela distância de 150,00m, até o ponto I - Lat22°33'13"S e Lon46°03'15"W; atravessa esta outra estrada municipal e segue em linha reta, sentido nordeste em ângulo de 20° pela distância de 568,00m, até o ponto J - Lat22°32'55"S e Lon46°03'08"W, que está situado no canto de divisa de terreno da Escola Municipal de Cambuí em na divisa com terras de Pedro Oda; segue em linha reta sentido nordeste em ângulo de 49° acompanhando a cerca de divisa da escola Municipal de Cambuí e com terras de Pedro Oda e posteriormente com divisa da Escola Municipal e com terras de João Cláudio Pereira e Outros e em seguida acompanhando a projeção desta cerca de divisa agora em terras de João Cláudio e Outros, até a interseção com uma estrada municipal, pela distância de 180,00m, até o ponto K - Lat22°32'52"S e Lon46°03'03"W; segue acompanhando a citada estrada municipal, sentido sudeste em ângulo de 79° em linha reta, até a interseção com a Rodovia Fernão Dias – BR381, pela distância de 1670,00m, até o ponto L - Lat22°32'59"S e Lon46°02'23"W; segue acompanhando a Rodovia Fernão Dias – BR381,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

sentido nordeste em ângulo de 12° em linha reta, pela distância de 1200,00m, até o ponto A, encerrando o Perímetro Urbano Rio do Peixe.

III. PERÍMETRO URBANO CONGONHAL

IV. Partindo do ponto referencial – “marco-zero”, Latitude 22° 36’ 46” S e Longitude 46° 03’ 29” W, em ângulo de 19° e distância de 11010,00m é marcado o ponto A - Lat22°31’08”S e Lon46°01’21”W que está localizada na alça de acesso para a cidade de Bom Repouso e à margem do Córrego do Congonhal; segue acompanhando o Córrego do Congonhal, sentido sudoeste em ângulo de 88° em linha reta, até a interseção com uma estrada municipal, pela distância de 621,00m, até o ponto B - Lat22°31’08”S e Lon46°01’38”W; segue em linha reta atravessando a citada estrada municipal e posteriormente a via 090 sentido sudeste em ângulo de 2° em linha reta, até a margem de cima da referida via 090, pela distância de 165,00m, até o ponto C - Lat22°31’14”S e Lon46°01’38”W; segue em linha reta sentido sudeste em ângulo de 37°, interceptado o poste da EEB sob identificação 03-7185, até a interseção com a Rodovia Fernão Dias – BR381, pela distância de 473,00m, até o ponto D - Lat22°31’26”S e Lon46°01’29”W; segue acompanhando a Rodovia Fernão Dias – BR381, sentido nordeste em ângulo de 21° em linha reta, pela distância de 631,00m, até o ponto A, encerrando o Perímetro Urbano Congonhal.

Capítulo III. DO MACROZONEAMENTO

Art. 30. O Macrozoneamento delimita as áreas conforme os condicionantes topológicos, hidrológicos, de cobertura vegetal, de atividades produtivas de exploração do solo, da urbanização e seus vetores de expansão, referentes a ambientes natural e construído.

Art. 31. O território do Município fica dividido 7 (sete) Macrozonas, delimitadas no Mapa 1 - MACROZONEAMENTO, integrante desta Lei:

I. Macrozona de Proteção Ambiental Permanente - corresponde à área de proteção do ambiente natural, compreendendo o Morro do Cruzeiro, a partir da cota 1.000m, conforme Lei Federal nº 4.771/65, letra “d”, Consórcio Nacional do Meio Ambiente – CONAMA – em sua resolução nº303/2002 art.2º itens IV e VI e Lei Estadual de Minas Gerais nº14.309/2002 art 10 item V; e ainda a área compreendida no perímetro formado pela rodovia Fernão Dias, Bairro Vila Santo Antônio, Estrada dos Vazes até o Bairro Jardim Américo, Bairro Santo Expedito encerrando o perímetro novamente na Rodovia Fernão Dias;

II. Macrozona de Proteção de Manancial - corresponde à bacia do Ribeirão das Antas e Córrego da Roseta, iniciando no limite Sudoeste do Município, tendo como limites a norte as estradas vicinais 472 e 476, a estrada vicinal 492 e a leste a Rodovia Fernão Dias, até confrontar com a Macrozona de Proteção Ambiental Permanente;

III. Macrozona Urbana Consolidada - corresponde à área urbanizada ao longo das margens esquerda e direita do Ribeirão das Antas e com perímetro urbano delimitado pelo Artigo 29 desta Lei;

IV. Macrozona de Expansão Urbana - corresponde às áreas limítrofes ao perímetro urbano existente, delimitadas por este e novas vias compondo um sistema viário anelar como diretriz para a expansão da cidade;

V. Macrozona de Contenção - corresponde à área entre os limites das Macrozona de Proteção Ambiental Permanente, até os limites do Perímetro Urbano



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Central, superposta a área Macrozona de Proteção de Manancial, compreendendo os bairros dos Vazes e Frei Damião;

VI. Macrozona de Desenvolvimento Equilibrado - corresponde à área entre a Rodovia Fernão Dias e a estrada vicinal 090, que estabelece a comunicação entre o setor norte do Perímetro Urbano do Centro com o setor sul do Perímetro Urbano do Rio do Peixe e ainda a comunicação entre os povoados do Rio do Peixe e Congonhal;

VII. Macrozona Rural de Requalificação Agrícola - corresponde às áreas de desenvolvimento de atividades agropecuárias, situadas uma a norte-noroeste (desde os limites do município de Cambuí com os municípios de Estiva, Bom Repouso ao norte e Senador Amaral a oeste, e pelos limites da Macrozona de Proteção de Manancial ao sul, e pelos Perímetros Urbanos, e Macrozona de Desenvolvimento Equilibrado a leste); e uma a sul-sudeste (entre os limites do município de Cambuí com os municípios de Estiva ao norte, Consolação e Córrego do Bom Jesus a leste e Camanducaia ao sul, e pelos limites da Macrozona de Proteção de Manancial, do Perímetro Urbano Central e pela Rodovia Fernão Dias a oeste).

Art. 32. A Macrozona de Proteção Ambiental Permanente tem como objetivos:

- I. garantir a preservação do ambiente natural;
- II. garantir a renovação dos recursos naturais e produção de água;
- III. estabelecer restrições ao uso e ocupação do solo para manutenção e preservação do equilíbrio ambiental regional;
- IV. garantir a preservação do manancial de água para abastecimento do município;
- V. garantir a renovação natural de produção de água;
- VI. estabelecer restrições ao uso e ocupação do solo para manutenção e preservação das condições de captação, reserva e abastecimento de água do município.

Art. 33. A delimitação da Macrozona Urbana Consolidada tem como objetivos:

- I. controlar e direcionar o adensamento urbano;
- II. garantir a utilização dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados;
- III. ordenar a ocupação do território compatibilizando a diversidade de usos urbanos. regulados pelo equilíbrio no interesse público.

Art. 34. A delimitação da Macrozona de Proteção de Manancial tem como objetivos:

- I. conter a ocupação, parcelamento e adensamento urbano;
- II. garantir a renovação de produção de água;
- III. restringir o uso urbano para manutenção e preservação das condições de captação, reserva e abastecimento de água do município;

Art. 35. A delimitação da Macrozona de Expansão Urbana tem como objetivo:

- I. estabelecer diretrizes para implantação de sistema viário ampliando e interligando as áreas urbanizadas dispersas consolidadas;
- II. estabelecer prioridade de ocupação de áreas urbanizadas próximas das áreas consolidadas;
- III. restringir parcelamentos do solo de adensamento urbano dispersos e distantes das áreas consolidadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Art. 36. A delimitação da Macrozona de Desenvolvimento Equilibrado tem como objetivo:

- I. definir os usos e ocupação do solo compatíveis com a expansão de adensamento urbano apoiada no vetor de crescimento norte, ligando os Perímetros Urbanos Central e do Rio do Peixe;
- II. garantir adensamentos e usos equilibrados aos usos urbano e rural limítrofes.

Art. 37. A delimitação da Macrozona Rural de Requalificação Agrícola tem como objetivos:

- I. revitalizar as atividades de exploração agrícolas e agropecuárias;
- II. recuperar áreas deterioradas e impedir a expansão de processo erosivo;
- III. recuperar áreas de vegetação ciliar mantendo produtividade agrícola;
- IV. estabelecer os elementos de infra-estrutura e acessos para apoio ao desenvolvimento das atividades rurais.

Art. 38. A delimitação da Macrozona de Contenção tem como objetivos:

- I. conter o parcelamento do solo e urbanização da área de proteção de mananciais;
- II. estabelecer normas e critérios para a sustentabilidade da ocupação existente;
- III. garantir a preservação da área de proteção de mananciais.

Capítulo IV. DO ZONEAMENTO

Art. 39. O zoneamento institui as regras gerais de uso e ocupação do solo estabelecendo a subdivisão das Macrozonas em Zonas específicas.

Art. 40. Os perímetros das Zonas constantes da Macrozona Urbana estão delimitados no Mapa 2 - ZONEAMENTO.

Seção I. DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 41. As Zonas Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

- I. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- II. Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZEPAM;
- III. Zonas Especiais de Patrimônio Cultural - ZEPAC.

§1º. Salvo o explicitamente disposto em contrário nesta Lei, as Zonas Especiais deverão obedecer aos parâmetros de uso do solo e aos coeficientes de aproveitamento da Zona onde se localizam.

§2º. Os demais parâmetros urbanísticos para as Zonas Especiais serão definidos nas leis municipais que regulamentarão cada uma das classes nomeadas nos incisos de I a III.

§3º. As leis referidas no parágrafo anterior deverão estabelecer diretrizes para compatibilização entre diferentes classes de zonas especiais, na hipótese de sobreposição das



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

mesmas.

Art. 42. Leis municipais específicas podem definir outras áreas do território como Zonas Especiais de Interesse Social; Zonas Especiais de Proteção Ambiental; Zonas Especiais de Patrimônio Cultural.

SUBSEÇÃO I. DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Art. 43. As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, são porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção de HIS.

Art. 44. As ZEIS subdividem-se em quatro categorias, na seguinte conformidade:

I. ZEIS 1 - áreas públicas ou particulares, sob proteção ambiental por legislação específica - especialmente o Código de Águas - e inadequadas ao uso urbano por proximidade ou sobrepostas a zonas de uso diferenciado obstaculizando implantação de infra-estrutura e/ou superestruturas de interesse social, ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana, devendo o Poder Público promover a remoção da população, oferta de lotes com ou sem moradias construídas para relocação da população removida e recuperação das áreas desocupadas, tanto com plantio de espécies vegetais nativas de recomposição de matas ciliares como implantação de equipamentos públicos, de recreação e lazer, quando a área demonstrar capacidade para absorver tais equipamentos;

II. ZEIS 2 - áreas de loteamentos irregulares, ocupadas por moradias de população de baixa renda na Macrozona Urbana, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária e física da área, com implantação de equipamentos de infra-estrutura e serviços públicos;

III. ZEIS 3 - núcleos residenciais, existentes na área rural do município, caracterizados como Povoados (conforme classificação IBGE), devendo o Poder Público regulamentar o uso, ocupação e limites de parcelamento do solo e de serviços públicos de atendimento à população, além de sistemas alternativos de dotação de infra-estrutura;

IV. ZEIS 4 - terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos, cabendo declaração de Direito de Preempção sobre tais terrenos.

§ 1º. Nas ZEIS 4 será exigido que, no mínimo, 50% do terreno seja reservado para HIS – Habitação de Interesse Social, destinação de áreas para implantação de equipamentos de serviços públicos de atendimento à população - especialmente educação e saúde - na proporção mínima de 5% da área destinada a HIS – Habitação de Interesse Social, áreas verdes de lazer na proporção mínima de 10% sobre a área destinada a HIS – Habitação de Interesse Social e admitindo-se empreendimentos do mercado imobiliário e de comércio e serviços de caráter local na fração restante.

§ 2º. Nas ZEIS 3, após a plena caracterização da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do solo, será adotada a designação "povoado" para definição das características de serviços e taxaço fiscal, caracterizando ainda mais e através de lei complementar



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

conforme a localização dispersa do núcleo urbano central e características rurais do povoado.

Subseção II. DAS ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – ZEPAM

Art. 45. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental, ZEPAM, são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

Art. 46. As ZEPAM subdividem-se em:

I. ZEPAM 1 - áreas verdes públicas, parques e unidades de conservação situados na Macrozona Urbana, cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população;

II. ZEPAM 2 - áreas inseridas nas Macrozonas Rurais de Requalificação Agrícola com aglomerações de residências e parcelamento do solo densidades e lotes caracterizando ocupação urbana e lotes com áreas inferiores a glebas rurais para atividade agrícola.

§1º. As ZEPAM1 estão delimitadas no Mapa 2 e descritas no Anexo II.

§2º. As ZEPAM2 cujas aglomerações de residências possuem cadastro cartográfico da Prefeitura Municipal são definidas pela centralidade das ZEIS 3 correspondentes.

§3º. As ZEPAM2 não cadastradas nas bases cartográficas serão definidas e delimitadas a partir das ZEIS 3 conforme artigos 37 e 38 e seus parágrafos, além das regulamentações inseridas no Título IV - Capítulo X e seus artigos.

Art. 47. O Município poderá criar mecanismos de incentivo visando à preservação das ZEPAM.

Art. 48. As edificações em lotes lindeiros e defrontantes às ZEPAM 1 poderão ter, no máximo, três pavimentos.

Art. 49. A regulamentação de usos das ZEPAM e definição de outras áreas de ZEPAC, conforme disposto no art. 43, serão determinadas pelos Conselhos Municipais de Patrimônio, conforme disposto no art. 24, através do Plano de Preservação do Patrimônio Cultural e Ambiental de Cambuí em lei complementar.

Subseção III. DAS ZONAS ESPECIAIS DE PATRIMÔNIO CULTURAL - ZEPAC

Art. 50. As Zonas Especiais de Patrimônio Cultural - ZEPAC são áreas formadas por sítios, ruínas, edifícios especializados tais como os de expressões religiosas, festejos e musicais, e conjuntos de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio cultural do Município.

Art. 51. Fica criada a Zona Especial de Patrimônio Cultural Central de Cambuí, cujo perímetro se encontra delimitado no Mapa 2 e descrito no Anexo II.

Art. 52. A ZEPAC Central de Cambuí objetiva a proteção e a recuperação do ambiente construído e do espaço urbano, a valorização da paisagem e a adequação da preservação ao desenvolvimento urbano.

Art. 53. A regulamentação de usos da ZEPAC Central e definição de outras



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

áreas de ZEPAC, conforme disposto no art. 43, serão determinadas pelo Conselho Municipal de Patrimônio, conforme disposto no art. 24, através do Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Cambuí em lei complementar.

Seção II. DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL PERMANENTE

Art. 54. A Macrozona de Proteção Ambiental é composta, predominantemente, por unidades de conservação e por áreas com restrição de ocupação, destinando-se à preservação e recuperação ambiental bem como ao desenvolvimento econômico compatível e equilibrado com a preservação ambiental.

Subseção I. DA ZONA DE PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL PERMANENTE

Art. 55. A Zona de Proteção e Preservação Ambiental Permanente é composta por recursos naturais de interesse ambiental e por áreas de restrição à ocupação.

Art. 56. São objetivos na Zona de Proteção e Preservação Ambiental Permanente:

- I. promover a manutenção da qualidade ambiental;
- II. conservar os recursos naturais.

Subseção II. DA ZONA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAIS

Art. 57. A Zona de Proteção de Mananciais caracteriza-se pela existência de ocupações com atividade agrícola ocupando faixas de preservação de margens de cursos d'água.

Art. 58. São objetivos da Zona de Proteção de Mananciais:

- I. requalificar a atividade agrícola existente, minimizando os impactos ambientais e promovendo o equilíbrio ambiental entre o a produção e a proteção ambiental;
- II. garantir a ocupação de baixa densidade na ocupação do solo;
- III. recuperar ambientalmente as áreas degradadas, especialmente as de mata ciliar;
- IV. garantir ocupação de baixa densidade, com atividades econômicas compatíveis com a produção de água;
- V. promover a manutenção da qualidade ambiental.

Subseção III. DA ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO EQUILIBRADO

Art. 59. A Zona de Desenvolvimento Econômico Equilibrado caracteriza-se pela topografia de alta declividade, correspondendo à área entre a Rodovia Fernão Dias e a estrada vicinal 090, que estabelece a comunicação entre o setor norte do Perímetro Urbano do Centro com o setor sul do Perímetro Urbano do Bairro do Rio do Peixe e ainda a comunicação



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

entre os povoados do Rio do Peixe e Congonhal.

Art. 60. É objetivo da Zona de Desenvolvimento Econômico Equilibrado regular a oferta de áreas para o desenvolvimento econômico local de atividades turísticas de baixo impacto, compatíveis com as atividades de turismo ambiental, conservação dos mananciais, flora e fauna e respeitando as restrições topográficas.

Seção III. DA MACROZONA URBANA

Art. 61. A Macrozona Urbana Consolidada apresenta diferentes graus de consolidação e infra-estrutura básica instalada e destina-se a concentrar o adensamento urbano.

Art. 62. A Macrozona Urbana se subdivide em:

I. Zona de Qualificação Urbana - corresponde à área urbanizada com sistema viário implantado, redes de infra-estrutura e de equipamentos públicos instalados;

II. Zona Industrial - corresponde à área delimitada no Perímetro Urbano do Rio do Peixe, ligada à Rodovia Fernão Dias;

III. Zona de Controle Ambiental - corresponde às áreas urbanas consideradas de especial interesse ambiental e paisagístico.

Subseção I. Da Zona de Qualificação Urbana

Art. 63. A Zona de Qualificação Urbana caracteriza-se por ter uso predominantemente residencial, atividades econômicas dispersas e redes de infra-estrutura e serviços públicos instaladas e consolidadas.

Art. 64. São objetivos na Zona de Qualificação Urbana:

- I. ordenar o adensamento construtivo;
- II. hierarquizar e caracterizar usos conforme o sistema viário;
- III. definir diretrizes para ocupação das áreas e glebas sem urbanização dentro dos limites do perímetro urbano;
- IV. ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos, os espaços verdes e de lazer;
- V. estabelecer um controle ambiental equilibrado entre a ocupação urbana e os elementos naturais e da paisagem;
- VI. valorizar e proteger o patrimônio cultural;
- VII. complementar a infra-estrutura básica;
- VIII. implantar equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer;
- IX. promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda;
- X. conter a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis.

Subseção II. Da Zona Industrial

Art. 65. A Zona Industrial caracteriza-se por atividades industriais de grande porte e correlatas, com potencial de impacto ambiental significativo, e situa-se no Perímetro Urbano do Rio do Peixe.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Art. 66. São objetivos na Zona Industrial:

- I. implantar o pólo industrial;
- II. potencializar a atividade industrial;
- III. permitir o monitoramento e o controle ambiental;
- IV. estruturar e ampliar as condições de acesso e tráfego de cargas de insumo e distribuição da produção;
- V. estruturar sistema viário e obras de transposição da Rodovia Fernão Dias em ações consorciadas entre indústrias, órgãos estaduais, federais e município.

Subseção III. Da Zona de Controle Ambiental

Art. 67. A Zona de Controle Ambiental caracteriza-se pelas áreas de especial interesse ambiental e paisagístico e deverão ser delimitadas por lei específica junto ao Plano Municipal de Proteção e Controle Ambiental.

I. Institui as seguintes áreas urbanas como Áreas de Controle Ambiental:

- Maciço do Cruzeiro
- Mata do Japonês
- Matinha Municipal
- Parque da Bandeira
- Vale do Rio das Antas
- Várzea do Laticínio Scarcelli
- Trevo de Acesso Norte até Perímetro Urbano Centro
- Mata e nascentes na Chácara da Rubina
- Vale próximo ao laticínio Cambuí – Herdeiros de João Simões de Carvalho
- Lagoa do Miguel e entorno
- Lagoa do Solar e entorno

Art. 68. São objetivos da Zona de Controle Ambiental:

- I. estabelecer formas e usos adequados às condições topográficas e à alteração da paisagem natural;
- II. definir junto aos órgãos competentes, das esferas estaduais e federais, critérios e padrões para a ocupação da área, reguladores dos usos e adensamentos adequados;
- III. permitir o monitoramento e o controle ambiental.

Parágrafo único. Outras áreas de interesse ambiental e paisagístico deverão ser delimitadas quando da elaboração e implementação do Plano Municipal de Proteção e Controle Ambiental.

Seção IV. DO PARCELAMENTO DO SOLO NA MACROZONA URBANA

Art. 69. O parcelamento do solo da Macrozona Urbana será regulado em Lei Municipal específica a ser encaminhada pelo Poder Executivo à Câmara Municipal no prazo



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

de 90 dias a partir da aprovação desta Lei.

Parágrafo único. Até a promulgação da Lei a que se refere o "caput", deverão ser observadas as disposições das Leis Municipais referentes.

Art. 70. Para fins de garantia de execução das obras de infra-estrutura a serem realizadas nos loteamentos aprovados, deverá ser reservada parcela de área do loteamento equivalente ao valor das obras de infra-estrutura e vinculada ao uso do Poder Público e liberadas após a conclusão das obras de infra-estrutura realizadas pelo proponente de acordo com projeto de loteamento aprovado.

Art. 71. Nenhuma gleba poderá ser parcelada ou loteada sem consulta prévia à Secretaria de Obras e Serviços Públicos da Prefeitura Municipal de Cambuí para obtenção das diretrizes de ocupação incluindo tanto os parâmetros de uso e ocupação quanto abertura de ruas conforme as definidas neste Plano Diretor de composição de Sistema Viário hierarquizado.

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I. DA ADOÇÃO DE INSTRUMENTOS PARA A POLÍTICA URBANA

Art. 72. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I. instrumentos de planejamento:

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) Lei de Uso e Ocupação do Solo da Macrozona Urbana;
- e) Lei de Parcelamento do Solo da Macrozona Urbana;
- f) Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Macrozona de

Proteção Ambiental;

- g) Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;
- h) Planos, Programas e Projetos Setoriais;
- i) Programas e Projetos Especiais de Urbanização;
- j) Instituição de Unidades de Conservação;

k) Zoneamento Ambiental;

II. instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- b) Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) Progressivo no

Tempo;

- c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Zonas Especiais de Interesse Social;
- e) Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- f) Transferência do Direito de Construir;
- g) Operações Urbanas Consorciadas;
- h) Consórcio Imobiliário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

- i) Direito de Preempção;
- j) Direito de Superfície;
- l) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;
- m) Licenciamento Ambiental;
- n) Tombamento;
- o) Desapropriação;
- p) Compensação Ambiental;
- III. instrumentos de regularização fundiária:
 - a) Concessão de Direito Real de Uso;
 - b) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
 - c) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião;
- IV. instrumentos tributários e financeiros:
 - a) Tributos municipais diversos;
 - b) Taxas e tarifas públicas específicas;
 - c) Contribuição de Melhoria;
 - d) Incentivos e benefícios fiscais;
- V. instrumentos jurídico-administrativos:
 - a) Servidão Administrativa e limitações administrativas;
 - b) Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;
 - c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
 - d) Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
 - e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
 - f) Termo administrativo de ajustamento de conduta;
 - g) Dação de Imóveis em pagamento da dívida;
- VI. instrumentos de democratização da gestão urbana:
 - a) Conselhos municipais;
 - b) Fundos municipais;
 - c) Gestão orçamentária participativa;
 - d) Audiências e consultas públicas;
 - e) Conferências municipais;
 - f) Iniciativa popular de projetos de lei;
 - g) Referendo popular e plebiscito.

Capítulo II. DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 73. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5 e 6 do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não-utilizados localizados na Macrozona Urbana.

§1º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

§2º. Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), situados nas ZM-1 ou ZM-2, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§3º. Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), situados nas ZM-1 ou ZM-2, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam.

§4º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no "caput" os imóveis:

- a) utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- b) exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- c) de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- d) ocupados por clubes ou associações de classe;
- e) de propriedade de cooperativas habitacionais;
- f) utilizados como estacionamento na Zona Predominantemente Comercial, com área inferior a 1.000m² (hum mil metros quadrados);
- g) instituições de ensino e órgãos públicos federais, estaduais ou municipais com atividades de interesse público que realizem a manutenção e preservação ambiental da área.

§ 5º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

Art. 74. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º. A notificação far-se-á:

- I. por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
- II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 4º. Os parcelamentos de solo deverão ser iniciados no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias e conclusão em 3 (três) anos a partir do prazo de aprovação pela Prefeitura Municipal.

§ 5º. Os pedidos de aprovação de obras e edificações deverão ser acompanhados da respectiva Escritura e Registro de Imóveis do referido lote.

§ 6º. As edificações receberão alvará de construção com prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, prorrogáveis por mais 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias para sua conclusão e pedido de "Habite-se" junto à Prefeitura Municipal.

§ 7º. As edificações enquadradas no § 5. do artigo 73 deverão estar ocupadas no prazo máximo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias a partir do recebimento da notificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

§ 8º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 9º. A transmissão do imóvel, por ato inter-vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 10. Os lotes que atendam as condições estabelecidas nos § 2º e § 3º do artigo anterior não poderão sofrer parcelamento sem que estejam condicionados à aprovação de projeto de uso e ocupação.

Capítulo III. DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 75. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos dois artigos anteriores, Capítulo II, Título IV, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§1º. O Código Tributário Municipal estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo estipulado pelo Código Tributário, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista neste Título, Capítulo II e seus artigos.

§3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 76. Decorrido o prazo estipulado pelo Código Tributário de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, desde que a sua destinação seja para fins de interesse social.

§1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§2º. O valor real da indenização:

I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no inciso I, do §1, do artigo 74;

II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

§6º. Ficam mantidas para o adquirente do imóvel nos termos do §5.º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 73 desta Lei.

Capítulo IV. DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 77. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 78. As áreas passíveis de Outorga Onerosa são todas aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira.

Art. 79. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BF = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Onde:

BF - Benefício Financeiro

At - Área do Terreno

Vm - Valor Venal do metro quadrado do terreno

Cp - Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido

Ip - Índice de Planejamento de 0,5.

Parágrafo único. A decisão sobre o índice de planejamento a ser aplicado caberá à Secretaria de Obras e Serviços Públicos.

Art. 80. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social e edificações para entidades de reconhecida utilidade pública.

Art. 81. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente acima do básico até o limite máximo com contrapartida de destinação de partes da área do terreno para usos de interesse público como melhorias e ampliação de sistema viário ou transferência de propriedade para o Poder Municipal de partes do terreno a ser utilizado ou outro terreno em local diverso para implantação de equipamentos públicos em áreas deficitárias.

Art. 82. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados à construção, aquisição, reforma e locação de Habitação de Interesse Social e equipamentos públicos municipais para atendimento de saúde, educação e lazer.

Capítulo V. DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 83. O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

- I. de interesse do patrimônio;
- II. de imóvel lindeiro ou defrontante a Parque Público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

III. exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

IV. servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e Habitação de Interesse Social.

§ 1º. Os imóveis listados nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 2º. Os imóveis listados nos incisos II e IV poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 3º. A transferência de potencial construtivo prevista no inciso IV deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

§ 4º. Fica vedada à transferência de potencial construtivo da Zona Industrial.

§ 5º. Fica vedada à transferência de potencial construtivo para imóveis situados nas áreas dentro do perímetro das Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 84. O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$\text{Arec} = \text{VVced} \div \text{CAced} \times \text{CArec} \div \text{VTrec} \times \text{Atced}$$

Onde:

Arec = Área construída a ser recebida

VVced = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente

CAced = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente

CArec = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor

VTrec = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor

Atced = Área total do terreno cedente

Art. 85. Os imóveis tombados ou definidos como de Interesse do Patrimônio e localizadas em ZEPAC poderão transferir seu potencial construtivo não-utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Art. 86. O proprietário do imóvel tombado ou de Interesse do Patrimônio ou ainda localizado em ZEPAC, ficará isento de outorga onerosa sobre a diferença de Coeficiente de Aproveitamento Básico e Coeficiente de Aproveitamento Máximo no terreno receptor da transferência do direito de construir como contrapartida da obrigação de manter o imóvel tombado ou de interesse do patrimônio cedente preservado e conservado.

Art. 87. Os imóveis lindeiros e defrontantes aos parques municipais e estaduais terão gabarito limitado a dois pavimentos, podendo transferir seu potencial construtivo não-utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Art. 88. O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos, anualmente, os relatórios do monitoramento.

Capítulo VI. DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 89. Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infra-estrutura e viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental num determinado perímetro contínuo ou descontinuado.

Art. 90. As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidades:

- I. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II. otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III. implantação de programas habitacionais de interesse social para população de baixa renda;
- IV. ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo; implantação de espaços públicos;
- V. valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VI. melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estrutural.

Art. 91. Ficam permitidas Operações Urbanas Consorciadas nas áreas delimitadas no Mapa 5 – Operações Urbanas.

Art. 92. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterá, no mínimo:

- I. delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II. finalidade da operação;
- III. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV. Relatório de Impacto Ambiental e Incômodo de Vizinhança - REIPAV;
- V. solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade e remover os moradores de áreas de risco, ocupações clandestinas e sub-habitações;
- VI. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VII. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- VIII. forma de controle e monitoramento da operação;
- IX. conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§1º. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 93. A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, reger-se-á, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para operações urbanas estabelecidas no Artigo 87.

§1º. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis e a lei específica poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social - HIS ou equipamentos públicos, visando ao barateamento do custo das unidades e/ou equipamentos e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§2º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados e convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§3º. A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§4º. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de Certidão.

§5º. A lei a que se refere o "caput" deverá estabelecer:

I. a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;

II. valor mínimo do CEPAC;

III. as formas de cálculo das contrapartidas;

IV. as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional;

V. limite do valor de subsídio previsto no "caput" deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social.

Capítulo VII. DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 94. O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário, além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos de HIS – Habitação de Interesse Social e nas Zonas de Operação Urbana.

§1º. Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal o seu imóvel e,

após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§2º. A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§3º. O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 95. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no §2.º do artigo 8.º do Estatuto da Cidade.

Art. 96. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Art. 97. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

Capítulo VIII. DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 98. O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 99. Lei municipal delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preempção na Macrozona Urbana, de Proteção Ambiental e Rural.

§1º. Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no "caput" deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

§2º. O Direito de Preempção será exercido nos lotes com área igual ou superior a 1.000 m² (hum mil metros quadrados) ou em lotes contíguos de mesmo proprietário que perfaçam o total de 1.000 m² (hum mil metros quadrados).

Art. 100. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 101. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

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

§2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I. Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

IV. Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 102. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§1º. A Prefeitura fará publicar, nos termos do artigo 102, num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§2º. O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência faculta ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

Art. 103. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§1º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor

indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 104. Lei municipal com base no disposto no Estatuto da Cidade definirá todas as demais condições para aplicação do instrumento.

Capítulo IX. DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 105. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. Fica o Executivo municipal autorizado a:

I. exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II. exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

Art. 106. O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 107. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

Capítulo X. DOS POVOADOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Art. 108. Ficam definidos como Povoados as aglomerações com 50 (cinquenta) moradias pelo menos, situadas nas Macrozonas Rurais de Requalificação Agrícola, delimitadas como ZEIS 3.

§1º. Após a regulamentação de uso e parcelamento do solo para as ZEIS 3 serão adotados os limites das ZEPAM 2 para a caracterização dos Povoados.

§2º. O parcelamento do solo nas ZEPAM 2 Povoados será definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme o parágrafo anterior, estabelecendo densidades e parcelamento de baixa densidade de modo a equilibrar o impacto com a Macrozona Rural de Requalificação Agrícola em que se inserem e compatibilizar serviços públicos de atendimento dos assentamentos existentes.

§3º. Os impostos e taxas de serviços urbanos serão regulamentados por lei específica para os Povoados, conforme as normas de parcelamento e uso do solo descritas no parágrafo anterior.

Art. 109. Ficam criados os Povoados, como mínimos:

- I. Rio do Peixe;
- II. Congonhal.

§1º. As delimitações dos Povoados e suas descrições perimétricas georeferenciadas serão realizadas por serviços de levantamentos topográficos nos locais e definindo a região central do quadrilátero das ZEPAM 2.

§2º. Outros Povoados poderão ser incluídos na qualificação de ZEPAM 2 após a aprovação deste Plano Diretor havendo identificação de aglomeração de moradias na Zona de Requalificação Agrícola ou Zona de Revitalização Agropecuária com as características descritas no art. 108.

§3º. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal as descrições perimétricas georeferenciadas e dos Povoados e do quadrilátero para a perfeita regulamentação da lei específica das ZEPAM 2 a que se refere este artigo.

TÍTULO V – DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I. DO SISTEMA MUNICIPAL INTEGRADO DE PLANEJAMENTO

Art. 110. Fica criado o Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação instituindo uma única base cartográfica georeferenciada para toda documentação referente a gestão do território do município, especialmente para Cadastro de Imóveis e órgãos do Poder Executivo Municipal de Planejamento e responsáveis pelos serviços de Água e Esgoto da administração direta e indireta.

Art. 111. O Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação estabelecerá a integração informatizada dos dados referentes ao território do município, através de bancos de dados e vetoriais de plantas e mapas de toda a área do município, estabelecendo normatização para integração dos dados gerados e manipulados em cada e qualquer órgão da administração municipal.

Art. 112. O Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação tem como objetivo e responsabilidades:

- I. atualização da base cartográfica do município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

II. compatibilização de dados e gerados pelos diversos órgãos da administração pública;

III. monitoramento e controle dos instrumentos legais aplicados nas áreas urbanas e dos programas e projetos aprovados.

Art. 113. O Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação deverá obedecer aos princípios:

I. da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II. democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

Art. 114. O Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação será vinculado à área de Cadastro de Imóveis Municipais, com dotação própria de equipamentos informatizados, tanto em máquinas quanto em programas, e recursos humanos devidamente treinados e capacitados.

§1.º - O Sistema Municipal Integrado de Gestão da Informação deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

§2.º - O prazo para a completa implementação e operacionalidade do Sistema Municipal de Gestão da Informação é de 5 (cinco) anos a partir da data de publicação desta Lei.

Seção I. DO CONSELHO INTEGRADO DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 115. Fica criado o Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor, órgão consultivo, de acompanhamento e controle da implementação do Plano Diretor do Município de Cambuí, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

Parágrafo único. O Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor será vinculado à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

Art. 116. O Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor será composto por representantes do Governo Municipal e entidades civis vinculados a:

02 da Secretaria de Obras e Serviços Públicos

01 da Secretaria de Administração e Fazenda

01 do Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Cambuí

01 do Conselho Municipal de Educação

01 do Conselho Municipal de Saúde

01 do Conselho Municipal de Assistência Social

01 do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Cambuí

01 do Conselho Municipal de Meio Ambiente

01 da Associação Comercial de Cambuí

01 da Indústria com sede em Cambuí

02 da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Cambuí

03 de Associações de Bairro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

§1º. A representação por Associação de Bairro será feita por representantes membros de Associações de Bairros devidamente registradas e reconhecidas como de utilidade pública e cadastrada junto à Prefeitura Municipal.

§2º. A eleição dos representantes das Associações de Bairros deverá ser promovida pelas diversas Associações de cada setor e a documentação referente ao processo eletivo, comprovando sua legitimidade e processo democrático, entregue e protocolada junto à Secretaria de Promoção Social que procederá ao reconhecimento junto ao Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor, dos representantes eleitos.

§3º. As deliberações do Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor serão feitas por dois terços dos presentes.

Art.117. Compete ao Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor:

I. acompanhar a implementação do Plano Diretor, complementando informações e questões relativas à sua aplicação;

II. acompanhar a viabilidade e compatibilidade de projetos e investimentos utilizando a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir;

III. acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

IV. acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

V. acompanhar a integração das políticas setoriais;

VI. denunciar as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;

VII. divulgar os instrumentos de gestão e participação do Plano Diretor para a população;

VIII. divulgar as ações e projetos e sua integração com o Plano Diretor;

IX. elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 118. O Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 119. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho Municipal Integrado de Gestão do Plano Diretor, necessário a seu pleno funcionamento, ressalvadas as responsabilidades técnica, administrativa e fiscal do Poder Executivo nas decisões de gestão.

CAPÍTULO II. DA SEGURANÇA PÚBLICA

Art. 120. São objetivos da política de Segurança Urbana:

I – assegurar a integridade física e patrimonial dos cidadãos de forma integrada com a União, o Estado e a sociedade civil;

II – diminuir os índices de criminalidade do Município de Cambuí;

III – estabelecer políticas públicas de segurança de forma integrada com outros setores da esfera municipal;

IV – dotar o Poder Executivo Municipal de recursos humanos para a realização das atividades de vigilância e prevenção da violência;

Art. 121. São diretrizes da política de Segurança Urbana.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

I – a promoção da aproximação entre os agentes de segurança municipais e a comunidade, mediante a descentralização dos serviços de segurança;

II – o estímulo à criação de Comissões Cíveis Comunitárias de Segurança Urbana Distritais, encarregadas da elaboração e execução de planos de redução de violência, integrados às instâncias de participação em nível local e regional;

III – a execução de planos para controle e redução da violência local por meio de ações múltiplas e integradas com outros setores do Executivo;

IV – o desenvolvimento de projetos interdepartamentais voltados à parcela de adolescentes e jovens em condições de vulnerabilidade social;

V – a promoção da integração e coordenação das ações específicas de segurança com as questões de trânsito e defesa civil no Município;

VI – a substituição da lógica da reação e da repressão pela lógica da antecipação e da prevenção nas ações de segurança urbana;

VII – o estímulo à participação nos CONSEGs – Conselhos Comunitários de Segurança, articulando ações preventivas à criminalidade, com seus integrantes.

Art. 122. São ações estratégicas relativas à Segurança Urbana:

I – criar Comissões Cíveis Comunitárias de Segurança Urbana Distritais compostas por integrantes da Polícia Militar, membros dos demais órgãos municipais e representantes da comunidade;

II – garantir a presença da Polícia Militar na área central e nos centros de bairro, visando à segurança da população;

III – colaborar para a segurança dos usuários dos espaços públicos municipais e no entorno das escolas municipais com policiamento integrado à comunidade local, de acordo com os pressupostos do policiamento comunitário;

VI – criar a Guarda Municipal visando adequá-la às necessidades do Município;

V – criar Conselho Interdisciplinar de Segurança Urbana no Município, coordenado pelo Poder Executivo, composto por representantes dos órgãos municipais e de todas as instâncias de governo relacionadas à área de segurança urbana e de representantes da sociedade civil;

VI – elaborar mapas de ocorrências e pesquisa de vitimização em parceria com a Polícia Militar, comunidade e entidades do setor, identificando e avaliando as vulnerabilidades e os riscos existentes no âmbito do Município;

VII – participar de forma integrada no planejamento e ações da defesa Civil, fomentando e equipando o Corpo de Bombeiros, viabilizando as condições necessárias para sua atuação, por meio de convênios;

VIII – estimular a promoção de convênios com os governos estadual e federal, assim como o Ministério Público para a troca de informações e ações conjuntas na área de prevenção e repressão criminal;

IX – estimular a promoção de convênios com o governo estadual para a utilização, de forma integrada, das câmeras de vigilância eletrônica, para o policiamento preventivo.

§ 1º. Será instituído por Lei complementar o Conselho de Defesa Civil Municipal, com o objetivo de coordenar as ações de planejamento e intervenção da Defesa Civil;

§ 2º. Fica determinada a proibição da implantação de Penitenciárias, Centros de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

detenção Provisória, Centro de Recuperação de Menores Infratores, Centro de Recuperação de Drogados no Município de Cambuí – MG, e quaisquer outros equipamentos urbanos que acarretem na incrementação de retenção de elementos ligados à criminalidade, que não provinientes do âmbito municipal.

CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO

Art. 123. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I. Conferência Municipal de Política Urbana;
- II. Conselhos municipais relacionados à política urbana;
- III. iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- IV. plebiscito e referendo popular.
- V.

Seção I. DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

Art.124. As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada dois anos e, extraordinariamente, quando convocadas pelo Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor. Parágrafo único. As conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos e cidadãs.

Art. 125. A Conferência Municipal de Política Urbana deverá, dentre outras atribuições:

- a) apreciar as diretrizes da política urbana do Município;
- b) debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando avaliação e sugestões;
- c) sugerir ao Executivo adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- d) deliberar sobre plano de trabalho do Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor para o biênio seguinte;
- e) sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Capítulo I. DA LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR

Art.126. O Executivo, a cada 4 anos, deverá encaminhar à Câmara Municipal projeto de lei de revisão do Plano Diretor.

Art.127. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal após a aprovação desta Lei:

- I. projeto de lei de Uso e Ocupação de Solo no Município;
- II. projeto de lei do Código de Edificações do Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

- III. projeto de lei das Zonas Especiais e Programas Habitacionais das ZEIS 1, ZEIS2, ZEIS3 e ZEIS4;
- IV. projeto de lei disciplinando os parâmetros para os Usos Geradores de Impacto e Incômodo à Vizinhança;
- V. projeto de lei regulando o instrumento do Relatório Prévio de Incômodo e Impacto de Vizinhança (RIV) e Relatório Prévio de Incômodo e Impacto Ambiental (RIA);
- VI. projeto de lei específica para aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;
- VII. projeto de lei delimitando áreas em que incidirá o Direito de Preempção;
- VIII. projeto de lei que determine o recadastramento imobiliário e atualização do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);
- IX. projeto de lei que regulamente a revisão da Planta Genérica de Valores (PGV).

Capítulo II. DOS PLANOS SETORIAIS COMPLEMENTARES

Art. 128. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, no prazo de 300 (trezentos) dias após a aprovação desta Lei:

- I. projeto de lei do Plano Decenal de Saúde e Assistência Social;
- II. projeto de lei de Revisão do Plano Decenal de Educação;
- III. projeto de lei do Plano de Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Cultural de Cambuí;
- IV. projeto de lei do Plano Decenal de Esporte, Turismo e Lazer;
- V. projeto de lei do Plano de Drenagem e Saneamento Ambiental;
- VI. projeto de lei do Plano Municipal de Preservação e Qualificação do Patrimônio Ambiental;
- VII. projeto de lei do Plano Municipal do Sistema Viário e de Transporte;
- VIII. projeto de lei do Plano Municipal de Habitação;
- IX. Projeto de lei do Plano Municipal de Acessibilidade

Capítulo III. DOS ANEXOS E MAPEAMENTOS

Art. 129. Fazem parte integrante desta lei, os seguintes Anexos:

- I. Memorial Prancha 01 - Macrozoneamento
- II. Memorial Prancha 02 – Diretrizes de Zoneamento
- III. Memorial Prancha 03 – Saúde: Rede Física
- IV. Memorial Prancha 04 – Educação: Rede Física
- V. Memorial Prancha 05 – Operação Urbana: Anel Viário
- VI. Mapa 1 – Macrozoneamento
- VII. Mapa 2 – Zoneamento
- VIII. Mapa 3 – Sistema de Saúde
- IX. Mapa 4 – Sistema de Educação

Perimetral



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

- X. Mapa 5 – Operação Urbana: Anel Viário Perimetral
- XI.

Art.130. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Cambuí, em 10 de abril de 2007.

Benedito Antonio Guimenti
Prefeito Municipal

ANEXOS

Anexo I

Memorial Prancha 01
MACROZONEAMENTO

Macrozona de Proteção Ambiental Permanente

Corresponde a área de proteção do ambiente natural, compreendendo o Morro do Cruzeiro, a partir da cota 1.000m, conforme Lei Federal nº 4.771/65 letra “d”, Consórcio Nacional do Meio Ambiente – CONAMA – em sua resolução nº303/2002 art.2º itens IV e VI e Lei Estadual de Minas Gerais nº14.309/2002 art 10 item V; e ainda a área compreendida no perímetro formado pela rodovia Fernão Dias, Bairro Vila Santo Antônio, Estrada dos Vazes até o Bairro Jardim Américo, Bairro Santo Expedito encerrando o perímetro novamente na Rodovia Fernão Dias.

Macrozona de Proteção de Manancial

Corresponde a bacia do Ribeirão das Antas e Córrego da Roseta, iniciando no limite Sudoeste do Município, tendo como limites a norte as estradas vicinais 472 e 476, a estrada vicinal 492 e a leste a Rodovia Fernão Dias, até confrontar com a Macrozona de Proteção Ambiental Permanente.

Macrozona Urbana Consolidada



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Corresponde à área urbanizada ao longo das margens esquerda e direita do Ribeirão das Antas e com perímetro urbano delimitado pelo Artigo 29 desta Lei.

Macrozona de Expansão Urbana

Corresponde às áreas limítrofes ao perímetro urbano existente, delimitadas por este e novas vias compondo um sistema viário anelar como diretriz para a expansão da cidade.

Macrozona de Contenção

Corresponde à área entre os limites das Macrozona de Proteção Ambiental Permanente, até os limites do Perímetro Urbano Central, superposta a área Macrozona de Proteção de Manancial, compreendendo os bairros dos Vazes e Frei Damião.

Macrozona de Desenvolvimento Equilibrado

Corresponde à área entre a Rodovia Fernão Dias e a estrada vicinal 090, que estabelece a comunicação entre o setor norte do Perímetro Urbano do Centro com o setor sul do Perímetro Urbano do Rio do Peixe e ainda a comunicação entre os povoados do Rio do Peixe e Congonhal.

Macrozona Rural de Requalificação Agrícola

Corresponde às áreas de desenvolvimento de atividades agropecuárias, situadas uma a norte-noroeste (desde os limites do município de Cambuí com os municípios de Estiva, Bom Repouso ao norte e Senador Amaral a oeste, e pelos limites da Macrozona de Proteção de Manancial ao sul, e pelos Perímetros Urbanos, e Macrozona de Desenvolvimento Equilibrado a leste); e uma a sul-sudeste (entre os limites do município de Cambuí com os municípios de Estiva ao norte, Consolação e Córrego do Bom Jesus a leste e Camanducaia ao sul, e pelos limites da Macrozona de Proteção de Manancial, do Perímetro Urbano Central e pela Rodovia Fernão Dias a oeste).

O Mapa 1 – MACROZONEAMENTO, anexo VI desta Lei, apresenta o Macrozoneamento para o Município de Cambuí – MG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Anexo II

Memorial Prancha 02
Diretrizes de Zoneamento

Zona Industrial - Zi

Zi-1

Situa-se inserida no Perímetro Urbano Rio do Peixe às margens da Rodovia Fernão Dias (BR-381).

Zi-2

Situa-se inserido no Perímetro Urbano Central, no setor norte, às margens da Rodovia Fernão Dias (BR-381) e o Ribeirão das Antas.

ZEPAM – Zonas Especiais de Proteção Ambiental

ZEPAM-1

São regiões inseridas no Perímetro Urbano Central área urbanizada, com rede viária e infraestrutura urbana implantada e de especial interesse ambiental e paisagístico delimitadas pelas seguintes áreas:

1. Mata do Japonês
2. Matinha Municipal
3. Recinto do Peão
4. Margens do Córrego do Lavapés
5. Margens do Ribeirão das Antas, na sua porção leste da cidade com extensão de 2500m e largura média de 50m.

ZEPAM-2

São localizadas em área rural, caracterizadas por assentamentos com 50 domicílios no mínimo sem rede viária estrutural e infraestrutura urbana consolidada e delimitadas pelos quadrantes de coordenadas geodésicas que abrangem os Povoados de:

1. Rio do Peixe
2. Congonhal

ZEPAC - Zonas Especiais de Preservação Arquitetônica e Cultural

São áreas inseridas no Perímetro Urbano, com especial interesse histórico patrimonial arquitetônico-urbanístico e de manifestações culturais para preservação e tratamento relevante das características históricas e de identidade local, delimitada pela área da região central.

Diretrizes gerais:

- Congelamento da área



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

- Projetos especiais de intervenção para resgate e valorização
- Incentivos fiscais para proprietários dentro do perímetro das ZEPAC
- Tratamento e criação dos elementos conformadores da via (leito carroçável, calçadas, mobiliário urbano) para estabelecer identidade.

Zonas Mistas - Zm

As Zonas Mistas inseridas nos Perímetros Urbanos na Macrozona Urbana Consolidada foram divididas em duas categorias predominantes:

Zonas Mistas 1 – Zm1

Compreende regiões urbanas com uso predominantemente residencial e uso não residencial (comércio) em pequena escala.

Zonas Mistas 2 – Zm2

Compreende regiões urbanas com uso predominantemente não residencial (comércio) e uso residencial em pequena escala.

As Zonas Mistas deverão ser graduadas por Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) apoiadas na estruturação de sistema viário em hierarquias e funções.

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

ZEIS 1

- Plano Municipal de Habitação:
 - Programa Municipal de Regularização de Loteamentos Clandestinos
 - Retificação de limites de área para ocupação em ZEIS 1 de margens de cursos d'água em 20 m de cada lado das margens (risco de enchentes).
 - Remoção de ocupação de áreas de risco ratificando o item anterior e ainda áreas com declividade superior a 20% (risco de encostas e deslizamentos).

ZEIS 2

- Plano Municipal de Habitação:
 - Programa de Regularização de Loteamentos Irregulares:
 - regularização documental de propriedade fundiária cartorial
 - regularização documental de cadastro imobiliário municipal

ZEIS 3

- *Vide Diretrizes Gerais para ZEPAM-2*



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

ZEIS 4

- Lotes e glebas em zona urbana com infra e superestrutura consolidadas, com CA \leq 0,25 ou com edificações abandonadas e sem uso, classificados como subutilizados.
- Passíveis de declaração de Direito de Preempção pelo Programa Municipal de Regularização de Loteamentos Clandestinos

O Mapa 2 – ZONEAMENTO, anexo VII desta Lei, apresenta as diretrizes básicas para o zoneamento das áreas urbanas do município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Anexo III

Memorial Prancha 03

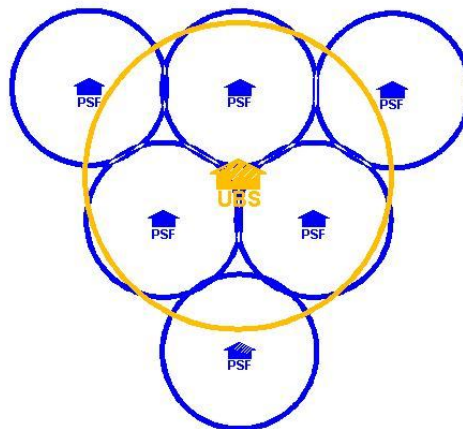
SAÚDE: REDE FÍSICA

O atendimento de saúde tem gestão do Poder Executivo Municipal, com toda a rede sob gestão do Município, setorizado em quatro quadrantes básicos, apoiada em programas e em edificações específicas, devidamente equipadas para o atendimento conforme o programa e/ou as especializações médicas e exigências médico-sanitário-hospitalares.

Desta forma, configura-se uma hierarquia de atendimentos, com gradiente do atendimento generalista ao de especialidades associado ao de intervenções cirúrgicas e internações.

Com tais hierarquias, estabelecer um modelo ideal para definição da locação dos diversos edifícios e respectivos programas e capacidades de atendimento se desenhou, estabelecendo os critérios a serem utilizados e o objetivo a ser alcançado de implantação da rede física de equipamentos de saúde a médio prazo.

A figura abaixo ilustra o modelo para os PSF que propomos sejam denominados Postos de Saúde da Família, atrelando o Programa à edificação e permitindo à população melhor identificação dos serviços em cada equipamento. Além do que, estabelecer diferenciação e identidade para cada hierarquia, com cores e/ou totens de plaqueamento diferenciados para cada tipo de edifício juntamente com cartilha de ampla divulgação junto à população referente aos serviços e rede de municipal de saúde existente e a ser implantada.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

O Mapa 3 – SISTEMA DE SAÚDE, anexo VIII desta Lei, apresenta a divisão setorial do atendimento de saúde do município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Anexo IV

Memorial Prancha 04

EDUCAÇÃO: REDE FÍSICA

O Município de Cambuí, de acordo com o Plano Nacional de Educação, Lei nº 10172/2001, instituiu o Plano Municipal Decenal de Educação, resultado de um processo de elaboração participativo de todos os setores da sociedade envolvidos com a questão.

Neste Plano está diagnosticada a situação atual da educação no município e trata de objetivos e metas a serem alcançados entre os anos 2006 e 2015.

O Mapa 4 – SISTEMA DE EDUCAÇÃO, anexo IX desta Lei, apresenta a divisão setorial do atendimento escolar do município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

Anexo V

Memorial Prancha 05 **OPERAÇÃO URBANA**

A Proposta da Operação Urbana ANEL VIÁRIO PERIMETRAL do Município de Cambuí vem de encontro com a necessidade do município em alterar o tráfego entre as ligações da Rodovia Fernão Dias (BR-381) e os acessos aos municípios de Córrego do Bom Jesus e Consolação, que atualmente é realizado por vias intra-urbanas, permitindo ainda acomodar atividades de comércio e serviços, bem como o transporte de cargas por acessos e velocidades adequadas sem comprometer a segurança e qualidade da mobilidade urbana.

A ligação deverá garantir leito carroçável central com 2 faixas no mínimo em cada direção, e sistemas integrados de acesso a lotes lindeiros, com devidos recuos, prevendo faixa de pedestres e ciclovia.

Os acessos e ligações deverão ser projetados com sistemas de rotatórias, garantindo a segurança do tráfego de veículos e pedestres.

O Mapa 5 – OPERAÇÃO URBANA, anexo X desta Lei, apresenta o projeto básico de implantação do ANEL VIÁRIO PERIMETRAL, e as diretrizes básicas para sua implantação deverão ser elaboradas e implantadas por meio de Lei Municipal específica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBUÍ

Estado de Minas Gerais

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores.

O incluso projeto de lei que “Institui o Novo Plano Diretor do Município de Cambuí, nos termos do art. 182 da Constituição Federal; do Capítulo III da Lei n.º 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade”, é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município. sua principal finalidade é orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbano e rural na oferta dos serviços públicos essenciais, visando a assegurar melhores condições de vida para a população.

O Plano Diretor é uma exigência da Constituição Federal de 1988, em seu art. 182 e 183 e regulamentada pelo Ministério das Cidades, conforme a Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001, para cidades com população urbana superior a 20.000 habitantes.

O Plano Diretor reflete os anseios da comunidade e indica os caminhos para uma cidade melhor. Propõe meio para garantir e incentivar a participação popular na gestão do município. Apresenta diretrizes e instrumentos para que os investimentos em saneamento, transporte coletivo, saúde, educação, equipamentos urbanos, habitação popular sejam adequadamente distribuídos e beneficiem toda a população.

Assim, após a apreciação, a aprovação do presente projeto torna-se imprescindível ao bom andamento dos serviços públicos.

Prefeitura Municipal de Cambuí, aos 10 dias do mês de abril de 2007.

Benedito Antonio Guimenti
Prefeito Municipal