



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

MENSAGEM Nº 04, DE 16 DE MARÇO DE 2026

Excelentíssimo Senhor Presidente, Vereador Thiago Almeida,
Senhora e Senhores Membros da Câmara Municipal de Nova Lima.

Dirijo-me a esta Casa Legislativa para submeter à elevada apreciação e deliberação da Senhora e dos Senhores o anexo Projeto de Lei Complementar, que tem por objetivo instituir a revisão do Plano Diretor do Município de Nova Lima, estabelecendo a nova Política Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Este é, sem dúvida, o documento de planejamento mais importante da nossa história recente, estruturado para orientar o crescimento da nossa cidade nas próximas décadas, garantindo que o desenvolvimento econômico caminhe lado a lado com a justiça social, o equilíbrio ambiental e a qualidade de vida de todos os cidadãos nova-limenses.

O encaminhamento desta proposição cumpre um compromisso inadiável da nossa gestão com o futuro de Nova Lima. O último Plano Diretor vigente em nosso município foi sancionado no ano de 2007. Acumulamos, portanto, um atraso de quase duas décadas na sua revisão obrigatória, período no qual a nossa cidade passou por transformações profundas, velozes e desafiadoras.

A Nova Lima de 2007 não é a mesma Nova Lima de 2026. Tivemos um crescimento populacional expressivo e uma forte guinada na nossa matriz econômica. Historicamente dependente de forma quase exclusiva da atividade da mineração, a nossa economia se diversificou de maneira robusta, consolidando um forte pilar na prestação de serviços, na tecnologia e no setor imobiliário.

Esta transição econômica trouxe resultados significativos. Hoje, Nova Lima se destaca por possuir a maior renda média do país. Contudo, esta riqueza estatística expõe uma realidade de contrastes que o poder público tem o dever de enfrentar. A nossa cidade abriga diversos condomínios de altíssima renda e um



**Prefeitura Municipal
de Nova Lima**

mercado imobiliário efervescente, mas convive, no mesmo território, com grandes bolsões de pobreza e vulnerabilidade social.

O novo Plano Diretor é a ferramenta jurídica e urbanística indispensável para corrigir estas assimetrias, promovendo a inclusão territorial e garantindo o cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

Durante a nossa gestão, não ficamos inertes diante desta desigualdade. Criamos e consolidamos o maior programa de transferência de renda da história da cidade, o programa Nova Renda, que atua como uma rede de proteção social vital para as famílias que mais precisam, sempre aliado a investimentos maciços na capacitação dos nossos jovens, preparando-os para as oportunidades do novo mercado de trabalho.

Paralelamente, assumimos o desafio de modernizar a infraestrutura urbana. O trânsito, um problema crônico enfrentado diariamente pelos nossos cidadãos, tem sido alvo de planejamento estrutural e da execução de grandes obras de mobilidade urbana, desenhadas para desafogar os eixos viários e conectar as diferentes regiões do município.

Mesmo diante da magnitude destes investimentos sociais e de infraestrutura, Nova Lima mantém uma altíssima capacidade de arrecadação e, de forma ainda mais relevante, destaca-se pela sua sustentabilidade fiscal. Somos hoje a sexta cidade com o melhor índice de sustentabilidade fiscal do Brasil, o que atesta uma gestão pública pautada pelo equilíbrio, pela responsabilidade com o dinheiro do contribuinte e pela preocupação real com as futuras gerações.

O Projeto de Lei Complementar que ora apresento consolida os avanços desta gestão e projeta a Nova Lima do amanhã.

Ao compararmos o texto proposto com o plano de 2007, as melhorias são evidentes e estruturais. O novo Plano Diretor estabelece uma legislação



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

contemporânea, clara e segura para a atração de novos negócios, mantendo um ambiente favorável ao empreendedorismo, mas definindo regras rígidas de sustentabilidade ambiental. A proposta moderniza o macrozoneamento da cidade, atualizando as Zonas Especiais de Interesse Social, fundamentais para a execução de políticas habitacionais voltadas à população de baixa renda e para a regularização fundiária.

Além disso, o texto avança na criação de mecanismos para o controle do adensamento populacional atrelado à real capacidade de suporte da infraestrutura instalada, na instituição de diretrizes rigorosas para a mobilidade urbana sustentável, com prioridade para o transporte coletivo e modos ativos de deslocamento, e na proteção irrestrita do nosso patrimônio natural e paisagístico, incluindo os nossos mananciais e áreas verdes. A mineração, atividade que faz parte da nossa identidade, recebe um tratamento urbanístico e ambiental rigoroso, com foco na mitigação de impactos, na recuperação de áreas degradadas e no planejamento para a transição econômica pós-mineração.

O novo Plano Diretor representa a construção coletiva do nosso ideal de cidade do futuro. É a garantia de que continuaremos a ser um município próspero e atrativo para investimentos, mas com matrizes sustentáveis, bairros urbanisticamente equilibrados e oportunidades iguais para todos os seus habitantes.

Por se tratar de matéria de alta relevância e complexidade, estruturada a partir de amplo diagnóstico técnico e participação popular, tenho a plena convicção de que esta Câmara Municipal, sob a condução criteriosa de seus membros, promoverá os debates necessários e aperfeiçoará o texto em prol do interesse público.

Certo de contar com a responsabilidade e o espírito público que sempre pautaram a atuação desta Casa Legislativa, solicito a apreciação do presente Projeto de Lei Complementar e coloco toda a equipe técnica do Poder Executivo à



**Prefeitura Municipal
de Nova Lima**

inteira disposição da Senhora e dos Senhores Vereadores para os esclarecimentos que se fizerem necessários durante a tramitação da matéria.

Respeitosamente.

Nova Lima, 16 de março de 2026.

JOÃO MARCELO DIEGUEZ PEREIRA
PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA LIMA



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

“DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE NOVA LIMA, INSTITUI A POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE NOVA LIMA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O POVO DO MUNICÍPIO DE NOVA LIMA, ESTADO DE MINAS GERAIS, por seus representantes legais, aprova, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I – DO PLANO DIRETOR DE NOVA LIMA

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Nova Lima, com fundamento nos arts. 30 e 182 da Constituição da República Federativa do Brasil, no § 3º do art. 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade –, ou sucedânea, no inciso I do art. 171 da Constituição do Estado de Minas Gerais e no inciso X do art. 28 da Lei Orgânica do Município de Nova Lima, e aplica-se à totalidade de seu território.

Art. 2º O Plano Diretor de Nova Lima é o instrumento básico da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e integra o processo de planejamento municipal, alocando prioridades para a aplicação dos recursos orçamentários e orientando as ações dos agentes públicos e privados em prol das gerações presentes e futuras.

Art. 3º As leis do plano plurianual, de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual devem ser elaboradas em conformidade com as previsões do Plano Diretor e incorporar as políticas públicas, os princípios, as diretrizes e os objetivos contidos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. A alocação de recursos orçamentários para planos, programas e projetos a serem executados pela Administração Pública municipal e que tenham vinculação à Política Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá ser alinhada com as diretrizes e propostas estabelecidas nesta Lei Complementar.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 4º A função social da propriedade urbana corresponde ao exercício do direito de propriedade de acordo com as diretrizes constitucionais e infraconstitucionais, em especial as contidas nesta Lei Complementar, considerando a racionalização do uso e da ocupação do solo urbano, a utilização sustentável dos recursos naturais, a atenção à segurança, à saúde e ao bem-estar da população e o acesso democrático à cidade.

Parágrafo único. A propriedade urbana é condicionada a sua função social, mediante sua adequação aos preceitos de ordenação territorial expressos nesta Lei Complementar, compreendendo:

- I– a preservação da paisagem cultural nova-limense;
- II– a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo em equilíbrio com a infraestrutura disponível, aos modais de transporte e ao meio ambiente;
- III– a adequação das condições de ocupação do solo às características do meio físico;
- IV– a melhoria da paisagem urbana e a preservação dos recursos naturais;
- V– o acesso à moradia digna;
- VI– a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo;
- VII– a promoção da mobilidade urbana e acessibilidade a todas as regiões da cidade.

Art. 5º A função social e ambiental da cidade corresponde ao acesso à moradia, ao saneamento básico, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho, à cultura, ao lazer e ao bem-estar físico, cultural e ambiental.

Art. 6º As políticas previstas nesta Lei Complementar respeitarão os princípios da legalidade, da finalidade, da motivação, da razoabilidade, da proporcionalidade, da moralidade, da ampla defesa e do contraditório, da segurança jurídica, do interesse público, da eficiência, dentre outros princípios afetos à Administração Pública.

Art. 7º Para os efeitos desta Lei Complementar, serão adotados os conceitos descritos no glossário que compõe o Anexo I.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

CAPÍTULO II – DA ABRANGÊNCIA DO PLANO DIRETOR

Art. 8º Além do Plano Diretor, o processo de planejamento municipal observará aos seguintes instrumentos e normas:

- I– legislação federal, estadual e municipal aplicável;
- II– planos, projetos e programas nacionais, estaduais, metropolitanos e regionais de ordenação territorial e de desenvolvimento, sem prejuízo da autonomia municipal;
- III– o sistema municipal de meio ambiente e as normas de proteção ambiental;
- IV– planos e projetos setoriais, de bairros e distritos e planos de estruturação urbana – PEU;
- V– as leis de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual;
- VI– as instâncias de gestão participativa, inclusiva e orçamentária.

Art. 9º Leis e decretos poderão regulamentar o Plano Diretor, desde que, cumulativamente:

- I– versem sobre matéria pertinente ao planejamento municipal;
- II– referenciem em seu texto a sua natureza de instrumento de regulamentação do conjunto de leis que compõem o Plano Diretor;
- III– regulamentem políticas públicas, princípios, diretrizes e objetivos estipulados nesta Lei Complementar, fazendo, no que couber, remissão aos dispositivos que pretendem regulamentar.

Parágrafo único. Os atos normativos complementares ao Plano Diretor serão desenvolvidos ou revisados em consonância com os objetivos desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III – DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR

Art. 10. São princípios deste Plano Diretor:



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

- I– a função social da propriedade urbana, de acordo com os preceitos constitucionais e infraconstitucionais, notadamente daqueles contidos nesta Lei Complementar;
- II– a justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização, por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos que equalizem os investimentos públicos e viabilizem novos investimentos em áreas que necessitam de infraestrutura urbana;
- III– a ordenação territorial, de modo a pautar a adequação dos parcelamentos, das edificações e dos usos do solo à infraestrutura existente e às necessidades locais;
- IV– a integração espacial do território municipal, dos distritos e dos núcleos urbanos;
- V– a promoção e a garantia do direito universal à cidade, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, à segurança, à integridade física, à paisagem urbana, ao trabalho, à renda e ao lazer;
- VI– a garantia ao livre exercício da personalidade, por meio da equidade social e territorial de direitos e oportunidades, independentemente de idade, sexo, raça, cor, etnia, religião, nacionalidade, classe social, posicionamento político, sexualidade, gênero, condição física, intelectual, mental e biopsicossocial, em prol da efetivação dos direitos humanos e da dignidade da pessoa humana;
- VII– a universalização da acessibilidade;
- VIII– a proteção da paisagem e do patrimônio cultural e ambiental, bem como a preservação e a recuperação dos recursos naturais e dos mananciais de abastecimento de água;
- IX– a gestão democrática e participativa, inclusive no planejamento e na execução orçamentária;
- X– a revisão e simplificação das normas urbanísticas municipais e dos procedimentos administrativos de licenciamento urbanístico e ambiental, com redução de custos e prazos e aperfeiçoamento da capacidade institucional;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

XI– a cooperação entre Poder Público, iniciativa privada e sociedade civil no processo de urbanização, orientada pelo interesse público e pela função social da propriedade e da cidade;

XII– a articulação local e regional, com ênfase na inserção do Município na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) e na gestão das funções públicas de interesse comum;

XIII– a resiliência urbanoambiental e a preparação do Município para mudanças climáticas, mediante medidas preventivas e mitigadoras.

Art. 11. São objetivos do Plano Diretor:

I– regular o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano e coibir parcelamentos irregulares ou clandestinos, em conformidade com as funções sociais da cidade e da propriedade;

II– planejar a expansão urbana e orientar o adensamento construtivo e populacional, condicionando-o à infraestrutura e aos serviços urbanos existentes ou programados, mediante planejamento, priorização de investimentos públicos e aplicação dos instrumentos urbanísticos cabíveis.

III– realizar a reordenação territorial, promovendo a ocupação de vazios urbanos e a integração entre centralidades e distritos, com observância das condições físico-ambientais do território.

IV– garantir a proteção do patrimônio e da paisagem naturais da cidade, condicionando a ocupação urbana à preservação;

V– integrar a proteção do patrimônio natural e cultural ao planejamento territorial, adequando o uso e a ocupação do solo às características do meio natural, aos bens e conjuntos protegidos e à paisagem cultural;

VI– fomentar e consolidar centralidades, com incentivo à diversidade de usos e ao adensamento, assegurada a suficiência proporcional de infraestrutura;

VII– promover a articulação intersetorial e territorial das políticas públicas, com distribuição equilibrada de equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e áreas verdes;

VIII– aumentar a eficiência econômica do Município, com ampliação dos benefícios sociais e redução dos custos para os setores público e privado,



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

bem como com a articulação de estratégias de arrecadação e captação de recursos para o financiamento das ações previstas nesta Lei Complementar;

IX– promover a diversificação e a complementaridade da cadeia produtiva municipal, por meio de regramentos claros e racionais para a instalação de usos e atividades e do fomento à diversificação econômica com foco no turismo sustentável, no empreendedorismo, na economia limpa e solidária e na pluralidade das oportunidades de trabalho;

X– enfatizar a educação, a tecnologia e a cultura como eixos de suporte ao desenvolvimento sustentável;

XI– democratizar o acesso à moradia, aos serviços públicos, à infraestrutura urbana e ao desenvolvimento social;

XII– fomentar a produção de habitação de interesse social – HIS –, por meio da implementação de estratégias para a viabilidade dos produtos imobiliários nas áreas a serem destinadas;

XIII– promover ou fomentar, no que couber, a regularização fundiária, urbanística e edilícia e prevenir a formação de assentamentos informais, com estruturação de recursos financeiros e de pessoal;

XIV– promover soluções eficientes de mobilidade urbana, priorizando transporte coletivo e modais não motorizados e ampliando a acessibilidade, a conectividade e a segurança;

XV– assegurar à população o acesso a boas condições de qualidade do ar, da água e de alimentos seguros, de circulação e habitação, em áreas livres de resíduos, de poluição visual e sonora e de degradação física e ambiental;

XVI– promover adaptação e mitigação relacionadas às mudanças climáticas, em consonância com compromissos e diretrizes nacionais e internacionais adotados pelo País;

XVII– universalizar o saneamento básico de forma sustentável e equânime no território, implementando políticas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana, coleta e destinação de resíduos sólidos e drenagem pluvial de acordo com a legislação federal vigente;

XVIII– incrementar a gestão urbana municipal por meio de ações de transparência e eficiência e da implantação de programas de capacitação dos quadros técnicos municipais;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

XIX– assegurar a participação popular no processo de tomada de decisão municipal, por meio de práticas de gestão democrática e participativa, sem distinções ou segregações e garantindo a representatividade dos mais diversos espectros da população;

XX– assegurar acesso organizado, compreensível e, quando aplicável, georreferenciado às informações e dados relativos às políticas desta Lei Complementar, observadas as diretrizes de dados abertos e a Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), ou norma sucedânea;

XXI– garantir à população preta e parda a efetivação da igualdade de oportunidades, a defesa dos direitos étnicos e o combate à discriminação e às demais formas de intolerância étnico-raciais, bem como reconhecer as manifestações coletivas da população negra, com trajetória histórica comprovada, como patrimônio histórico e cultural, nos termos dos arts. 215 e 216 da Constituição Federal;

XXII– promover o acesso justo e equitativo à terra para grupos étnicos minoritários, com reconhecimento de direitos territoriais nos termos da legislação aplicável e incentivo ao desenvolvimento sustentável;

XXIII– fomentar a inclusão financeira de grupos minoritários, mediante estímulo ao acesso a crédito e a instrumentos financeiros compatíveis com as políticas públicas setoriais;

XXIV– promover condições urbanas adequadas ao envelhecimento ativo e saudável, assegurando à pessoa idosa o pleno exercício de seus direitos, com acessibilidade, mobilidade e acesso a serviços essenciais, vedada discriminação;

XXV– promover a articulação das políticas urbanas com as políticas educacionais, visando à ampliação do acesso e à permanência em ensino público e gratuito, com acessibilidade e atendimento educacional especializado quando cabível, nos termos da legislação pertinente;

XXVI– adotar, quando adequadas e recomendadas, Soluções Baseadas na Natureza – SBN – em projetos, valorizando o ecossistema e a adaptação às mudanças climáticas e visando à redução de riscos e desastres;

XXVII– estabelecer diretrizes de desenhos resilientes para projetos urbanos e arquitetônicos a fim de reduzir as vulnerabilidades socioambientais e adaptar às condições futuras de tempo e clima;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

XXVIII– incentivar a reabilitação e o aproveitamento econômico e social, por meio do uso compatível de imóveis tombados e bens preservados, para fins culturais, artísticos e turísticos, respeitado o regime de proteção aplicável;

XXIX– articular, integrar e cooperar com os governos federal e estadual em prol da consecução do planejamento e da gestão das funções públicas de interesse comum.

Art. 12. Visando fortalecer a resiliência urbana diante de crises sanitárias e garantir o bem-estar da população, serão priorizadas as seguintes medidas:

I– fortalecimento e integração das centralidades, favorecendo a redução de deslocamentos;

II– incentivo à mobilidade ativa, com vistas a ampliar alternativas de deslocamento e a mitigar aglomerações nos sistemas de transporte coletivo;

III– universalização do saneamento básico;

IV– promoção de ações de educação e comunicação pública voltadas à prevenção e ao enfrentamento de crises sanitárias.

Parágrafo único. Durante a vigência de crise sanitária que demande distanciamento social, o Poder Público adotará medidas para assegurar condições adequadas de segurança sanitária no transporte público e nos equipamentos urbanos.

TÍTULO II – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I – DA PAISAGEM CULTURAL DE NOVA LIMA

Art. 13. A paisagem cultural do Município de Nova Lima constitui bem de relevante valor histórico, cultural e simbólico, integrante da identidade nova-limense, com repercussões econômicas associadas.

Parágrafo único. A preservação das características dos sítios e bens culturais deverá ser considerada na concepção e na execução de projetos e



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

obras em áreas públicas e privadas situadas em seu entorno, nos termos da legislação aplicável.

Art. 14. O desenho e a construção do espaço urbanos contribuirão para a proteção da paisagem cultural do Município de Nova Lima.

Art. 15. A urbanização e a qualificação dos espaços públicos deverão compatibilizar-se com a melhoria das condições de circulação de pedestres e, quando tecnicamente viável, com a ampliação e qualificação da infraestrutura cicloviária e das rotas cicloviárias, consideradas as condições topográficas, a continuidade dos percursos e a segurança viária, mediante a implantação de faixas seguras para a mobilidade não motorizada, preferencialmente segregadas e, quando inviável, compartilhadas em condições adequadas.

Art. 16. O Poder Público poderá instituir programas de incentivo relacionados a serviços ambientais, à proteção da paisagem cultural e à sustentabilidade, mediante lei específica quando implicarem criação de despesa ou renúncia de receita, e, nos demais casos, na forma de regulamento, considerando, entre outros:

- I– a conservação da beleza cênica natural;
- II– a preservação da biodiversidade;
- III– a proteção das águas e dos serviços ecossistêmicos associados;
- IV– a valorização cultural e dos saberes tradicionais.

CAPÍTULO II – DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 17. A Política Municipal de Desenvolvimento Urbano tem como diretrizes gerais a ordenação urbana, o controle da expansão urbana desregulada e a gestão das áreas de risco e ambientalmente sensíveis, em atenção à segurança e à qualidade de vida da população.

Parágrafo único. Para o desempenho das diretrizes gerais indicadas no caput, a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano é composta por eixos estratégicos, que correspondem aos temas transversais de relevância para o planejamento e a gestão territoriais do Município.

Art. 18. Os eixos estratégicos a que se refere o parágrafo único do art. 17 relacionam-se com diretrizes e ações nas dimensões:



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

I– socioeconômica, que engloba o conjunto de estratégias para promover o desenvolvimento e a diversificação econômica local, fomentar a geração de emprego e renda, fortalecer os setores produtivos, incentivar o empreendedorismo e o turismo sustentável, ampliar o acesso à educação, à saúde, à cultura, ao esporte e ao lazer, além de garantir a inclusão social e reduzir as desigualdades econômicas;

II– habitação, que inclui as estratégias para promover o acesso à moradia digna e desenvolver políticas habitacionais e de regularização de ocupações ou assentamentos informais;

III– mobilidade, que abrange as estratégias para o planejamento de transporte público, acessibilidade, infraestrutura viária e práticas de mobilidade ativa;

IV– ambiental, que compreende as estratégias para proteção, conservação, melhoria e sustentabilidade do meio ambiente, estando relacionada também aos subeixos dedicados a:

a) mineração, tendo em vista a expressividade da atividade extrativa no Município e sua interseção com a temática protetivo-ambiental e de gestão de risco;

b) saneamento, que abrange as estratégias para a melhoria e a expansão dos sistemas de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, a gestão dos resíduos sólidos, a promoção da educação sanitária e a drenagem e o manejo de águas pluviais;

V– patrimônio cultural, que corresponde às estratégias para preservação, valorização e promoção dos bens de natureza material e imaterial portadores de referência à identidade, à ação e à memória da sociedade brasileira e nova-limense;

VI– governança urbana, ambiental e da paisagem cultural, que corresponde às estratégias para o planejamento e a gestão territoriais democráticos.

Parágrafo único. As diretrizes e ações referidas neste artigo orientam a implementação dos eixos estratégicos e dos objetivos desta Lei Complementar, sem prejuízo do detalhamento a ser previsto em planos setoriais e instrumentos correlatos.

Art. 19. O Poder Público poderá elaborar planos regionais e setoriais, subordinados ao disposto nesta Lei Complementar.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES E AÇÕES SETORIAIS PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO

Seção I – Do Desenvolvimento Socioeconômico

Art. 20. As diretrizes e ações setoriais para o desenvolvimento socioeconômico têm por objetivo reduzir as desigualdades sociais e econômicas, mediante a promoção dos direitos sociais constitucionalmente assegurados e a observância dos princípios da liberdade econômica, orientando-se pela inclusão social e pela participação democrática, pelo respeito à pluralidade e pelo enfrentamento de preconceitos e discriminações de qualquer natureza, inclusive por motivo de gênero, raça, etnia, religião e orientação sexual.

Art. 21. São objetivos específicos da Política Municipal de Desenvolvimento Socioeconômico, em articulação com a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I– fomentar ações nos seguintes subeixos:

- a) trabalho, emprego e renda;
- b) turismo;
- c) educação;
- d) saúde;
- e) assistência social;
- f) esporte e lazer;
- g) meio ambiente.

II– integrar e alinhar as diretrizes e ações setoriais de desenvolvimento socioeconômico realizadas em âmbito municipal às desenvolvidas nos níveis federal, estadual e por municípios componentes da RMBH, em especial por municípios limítrofes;

III– descentralizar as atividades econômicas, notadamente as de comércio e serviços, visando a fomentar o desenvolvimento de centralidades urbanas e a reduzir as desigualdades socioespaciais do Município;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

IV– demarcar áreas de uso diversificado do ponto de vista econômico-produtivo nos eixos de interligação planejados por esta Lei Complementar e pelo Plano de Mobilidade, em áreas urbanizadas ou em processo de consolidação;

V– promover o desenvolvimento de distritos industriais, condomínios empresariais e demais empreendimentos imobiliários, por meio da demarcação de áreas de uso diversificado do ponto de vista econômico-produtivo na Sede e em Honório Bicalho, Água Limpa, Jardim Canadá, Alphaville e outras áreas lindeiras a grandes eixos de circulação ainda não consolidadas, como a Rodovia BR-040, situadas nas Unidades de Planejamento – UPs – Oeste e Norte, além de aprimorar a infraestrutura das áreas já existentes;

VI– viabilizar parcerias para a utilização estratégica do patrimônio fundiário de atores privados interessados, incluindo o reaproveitamento de áreas mineradas exauridas;

VII– fomentar o turismo de base sustentável, responsável e inclusiva, em consonância com os programas e diretrizes estaduais e federais, e em observância às recomendações da Organização Mundial do Turismo – OMT;

VIII– orientar a ação municipal com à superação da extrema pobreza, por meio do desenvolvimento de programas de proteção social e redução das vulnerabilidades socioeconômicas;

IX– promover o acesso equânime aos serviços públicos, à educação, à saúde, ao trabalho, ao emprego e à renda, à assistência social, à segurança alimentar e nutricional, à segurança pública, à defesa social, ao fornecimento de energia elétrica, à informação e à inclusão digital, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à segurança hídrica, bem como combater a discriminação e a exclusão social em todas as suas formas;

X– promover melhorias de infraestrutura dos equipamentos públicos comunitários existentes;

XI– assegurar a transversalidade de políticas de gênero e raça e destinadas a crianças, adolescentes, jovens, idosos e pessoas com deficiência – PCDs;

XII– participar e articular o planejamento das ações da Defesa Civil, viabilizando as condições necessárias para sua atuação;

XIII– estimular a celebração de convênios e instrumentos de cooperação com entes federativos para uso integrado de sistemas de



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

videomonitoramento, para fins de gestão do trânsito e apoio ao policiamento preventivo, observadas as normas aplicáveis;

XIV– instituir e disciplinar, no âmbito de suas competências, as ações prioritárias da Política Municipal de Segurança Pública, voltadas à proteção de pessoas, do patrimônio e dos serviços públicos, no exercício do poder de polícia administrativa e em integração com as políticas de ordenamento territorial.

Subseção I – Do Trabalho, Emprego e Renda

Art. 22. O Poder Público municipal estimulará e apoiará a criação de oportunidades de trabalho, emprego e geração de renda, por meio das seguintes diretrizes e ações:

I– promover e fomentar programas de capacitação, qualificação e aperfeiçoamento, a partir das vocações e oportunidades do território;

II– manter serviço gratuito de intermediação de mão de obra, destinado a aproximar trabalhadores e empregadores, com prioridade, quando possível, para oportunidades ofertadas por empresas sediadas no Município;

III– promover e fomentar a formação em empreendedorismo e gestão de pequenos negócios;

IV– promover e fomentar programas gratuitos de assistência em gestão para empresários e empreendedores locais;

V– promover e incentivar a realização de feiras livres no Município, em conformidade com a legislação municipal pertinente;

VI– prospectar e atrair empreendimentos e investimentos para o Município, estimulando a contratação de mão-de-obra local;

VII– fomentar iniciativas de inclusão produtiva e de ampliação de oportunidades, visando à redução de desigualdades no acesso ao trabalho, emprego e renda;

VIII– simplificar e otimizar procedimentos de emissão de alvarás, licenças e demais atos administrativos relacionados ao exercício do poder de polícia e à prestação de serviços públicos específicos, observados os princípios da boa-fé e da eficiência;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

IX– aprimorar, com transparência e critérios objetivos, os mecanismos de disponibilização e uso de imóveis públicos para a atração de investimentos e a geração de emprego e renda, mediante instrumentos jurídicos adequados e observância do regime legal aplicável, inclusive quanto à seleção pública quando exigida.

Subseção II – Do Turismo

Art. 23. São objetivos específicos da Política Municipal de Turismo, em articulação com a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I– promover ações para a consolidação de uma cultura turística orgânica e sistêmica, mediante articulação entre os setores público e privado;

II– promover a dinamização do setor produtivo voltado ao turismo sustentável e à valorização do potencial turístico de Nova Lima;

III– ampliar e otimizar a estrutura dos equipamentos e serviços de turismo;

IV– difundir e consolidar os segmentos de turismo histórico-cultural, gastronômico, de esportes e aventura, de negócios e eventos e hospitalar;

V– promover e diversificar os espaços e produtos turísticos nova-limenses, com atenção à acessibilidade;

VI– ampliar o fluxo, o tempo médio de permanência e os gastos dos turistas no Município, de modo a mitigar os efeitos da sazonalidade da atividade turística e a promover equilíbrio entre oferta e demanda turística.

Art. 24. O Poder Público municipal estimulará e apoiará a execução dos objetivos referentes à Política Municipal de Turismo, em articulação com a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, por meio das seguintes diretrizes e ações:

I– capacitar permanentemente os agentes públicos em matérias afetas ao turismo, em caráter transversal;

II– incrementar o Plano de Comunicação e Marketing Turístico de Nova Lima, por meio da incorporação de elementos como marcas, selos, dentre outros marcadores de identidade turística;

III– elaborar plano de adequação à acessibilidade da infraestrutura e dos equipamentos de turismo, esporte e lazer já existentes;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

IV– realizar inventário periódico do setor turístico, com vistas a qualificar a base de dados e informações sobre a atividade turística municipal, incluindo o mapeamento da oferta e da demanda e, quando cabível, a avaliação da capacidade de carga turística;

V– assegurar e monitorar a implementação do Plano Municipal de Desenvolvimento Turístico e promover sua revisão e atualização, inclusive de objetivos, metas, ações e prazos, com participação e acompanhamento do Conselho Municipal de Turismo (COMTUR), na forma da legislação aplicável;

VI– estabelecer parcerias e cooperações para a promoção de projetos públicos e privados em áreas destinadas às diversas modalidades de turismo, consideradas as limitações geoambientais, articulando o turismo com educação, cultura, esporte e lazer;

VII– fomentar práticas sustentáveis associadas ao turismo, incluindo a agricultura familiar e a produção artesanal de gêneros alimentícios;

VIII– fortalecer a gestão participativa do turismo municipal, estimulando a representatividade geográfica e setorial;

IX– consolidar o calendário de eventos do Município, diferenciando as iniciativas de caráter turístico e priorizando projetos periódicos em datas que potencializem os esforços de atração de visitantes e gerem legado ao território, por sinergia com as vocações locais;

X– ampliar, progressiva e continuamente, a captação de recursos ao Fundo Municipal de Turismo, por meio das fontes legalmente previstas, assim como a aplicação dos recursos para a execução da Política Municipal de Turismo.

Subseção III – Da Educação

Art. 25. O Poder Público municipal priorizará a garantia do acesso à educação inclusiva, de qualidade e equitativa, promovendo oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todos os cidadãos por meio das seguintes diretrizes e ações:

I– promover a superação do analfabetismo, mediante projetos educacionais de atendimento integral à comunidade, articulados com as políticas de assistência social, saúde, cultura, esporte e lazer;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

II– expandir a oferta de educação infantil para crianças de zero a três anos de idade, em período integral, em consonância com o Plano Nacional de Educação;

III– fortalecer, em articulação com as áreas competentes, a oferta de escolas de tempo integral para crianças e adolescentes, com atenção a territórios socialmente vulneráveis, observadas as diretrizes de ordenamento territorial do Município;

IV– assegurar a implementação, o monitoramento e a atualização do Plano Municipal de Educação, mediante participação social e articulação intersetorial, na forma da lei e dos regulamentos.

V– fomentar programas e projetos de abertura das escolas municipais aos finais de semana, com atividades voltadas a crianças, adolescentes e familiares, em articulação com as secretarias municipais competentes, especialmente nas áreas de educação, esporte e lazer e desenvolvimento social, e, quando cabível, com organizações da sociedade civil e entidades privadas.

VI– garantir a inclusão e a acessibilidade nos equipamentos públicos de educação;

VII– assegurar, no âmbito da rede municipal de ensino, práticas e condições de inclusão e acessibilidade, com atendimento educacional especializado quando aplicável, e adequação arquitetônica e comunicacional dos equipamentos educacionais, observada a legislação vigente;

VIII– apoiar a implantação de escolas técnicas profissionalizantes, em atenção às características e demandas locais e territoriais;

IX– apoiar a implantação de campi universitários, faculdades, instituições de ensino superior e de pós-graduação, em consonância com as perspectivas socioeconômicas do Município;

X– fomentar projetos e ações de incentivo à educação de jovens e adultos, em articulação com a educação profissional como estratégia de erradicação do analfabetismo;

XI– fortalecer as ações do Conselho Municipal de Educação;

XII– promover a expansão e a qualificação da rede pública municipal de ensino, em conformidade com as demandas territoriais.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

XIII– promover, no âmbito da educação municipal, os direitos humanos e o enfrentamento de discriminações por motivo de raça, gênero, etnia, sexualidade e religião, mediante práticas pedagógicas democráticas e inclusivas;

XIV– articular as ações da educação com as políticas de assistência social, saúde, cultura, esporte e lazer, visando prevenir e mitigar os impactos da vulnerabilidade social na frequência e no desempenho escolar dos estudantes;

XV– fomentar a realização de eventos de cunho educacional, como feiras literárias, feiras de empreendedorismo, olimpíadas temáticas, dentre outras, em articulação com as secretarias municipais competentes;

XVI– promover a gestão democrática da educação pública;

XVII– garantir a segurança alimentar e nutricional dos estudantes da rede municipal de ensino;

XVIII– promover a formação continuada e o desenvolvimento profissional dos educadores da rede municipal de ensino.

Subseção IV – Da Saúde

Art. 26. O Poder Público municipal priorizará ações que promovam a saúde e qualifiquem o acesso e a gestão dos serviços, em consonância com os princípios e diretrizes do Sistema Único de Saúde – SUS –, mediante diretrizes e ações voltadas, especialmente, à territorialização da rede, à acessibilidade e à redução de desigualdades no atendimento, observada a legislação aplicável.

I– consolidar e garantir o atendimento à população dentro dos pressupostos constitucionais e do Sistema Único de Saúde – SUS –, em atenção à descentralização, à hierarquização e à regionalização dos serviços;

II– desenvolver programas e projetos voltados à saúde da família, à pessoa gestante, à saúde mental, à prevenção contra infecções e doenças, ao tratamento direto ou indireto de doenças ocupacionais e profissionais, ao atendimento materno-infantil, às pessoas com deficiência e aos idosos, bem como ao tratamento e à reabilitação de pessoas com uso prejudicial de substâncias;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

- III– planejar e promover a implantação, ampliação, manutenção e qualificação dos equipamentos públicos de saúde, com observância das normas de acessibilidade e dos parâmetros técnicos aplicáveis;
- IV– promover a equidade territorial no acesso a serviços e equipamentos de saúde, com atenção às áreas e populações em situação de maior vulnerabilidade;
- V– fomentar ações de educação em saúde e de educação sanitária, incluindo campanhas de vacinação e estratégias de comunicação pública;
- VI– reduzir agravos, danos e riscos à saúde associados ao perfil epidemiológico do Município, por meio de ações de promoção da saúde, prevenção, vigilância e comunicação pública;
- VII– assegurar a oferta pública de serviços de saúde, em seus diferentes níveis de complexidade, conforme a organização regionalizada e hierarquizada do SUS e as pactuações aplicáveis;
- VIII– fortalecer os serviços de Atenção à Saúde nas comunidades, com formação e capacitação das equipes de saúde em suas respectivas áreas de abrangência;
- IX– garantir o incremento na qualidade dos serviços prestados, com melhorias na gestão e adequação dos recursos humanos e de infraestrutura para a realização dos serviços ofertados;
- X– planejar e promover, na forma da legislação aplicável, a adequação e o provimento de recursos humanos para ampliação e qualificação da oferta de especialidades e serviços no Município;
- XI– fomentar a modernização tecnológica e a qualificação dos serviços de saúde, inclusive mediante parcerias e instrumentos de cooperação, observada a legislação aplicável;
- XII– promover a melhoria do programa de assistência farmacêutica básica no Município;
- XIII– fortalecer e expandir a atenção à saúde bucal e à assistência odontológica;
- XIV– ampliar e regionalizar as ações e atendimentos voltados à saúde mental, bem como estruturar o atendimento psicossocial, com



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

fortalecimento dos serviços e equipamentos existentes, observada a rede de atenção e a política pública vigente;

XV– promover estudos e avaliações sobre a necessidade e a viabilidade de ampliação da capacidade assistencial no Município, inclusive quanto a soluções hospitalares, na forma da legislação aplicável;

XVI– consolidar as ações do Conselho Municipal de Saúde e apoiar a realização da Conferência Municipal de Saúde;

XVII– fomentar a gestão orçamentária participativa na área de saúde, na forma da legislação aplicável;

XVIII– promover a atenção integral às infecções sexualmente transmissíveis e às doenças infectocontagiosas, com foco na prevenção, no diagnóstico precoce, no tratamento e na assistência integral, incluindo a promoção da saúde e da qualidade de vida, a capacitação de profissionais e a articulação com a sociedade civil;

XIX– aperfeiçoar a gestão da informação em saúde, mediante sistemas integrados de cadastro e gerenciamento das unidades e serviços, conforme planejamento e disponibilidade orçamentária, observadas as normas de proteção de dados e a legislação pertinente.

Subseção V – Da Assistência Social

Art. 27. O Poder Público municipal assegurará a redução do risco social e o atendimento às necessidades básicas dos cidadãos, com foco na proteção social, na prevenção dos riscos, na promoção da autonomia e da inclusão e igualdade de oportunidades, por meio das seguintes diretrizes e ações:

I – adequar a distribuição territorial e a estrutura dos equipamentos públicos de assistência social, observadas as normas técnicas de acessibilidade, priorizando, no planejamento setorial, entre outras medidas:

a) a avaliação e o planejamento de implantação de nova unidade do CRAS no distrito de São Sebastião das Águas Claras;

b) a avaliação e o planejamento de implantação de segundo Centro de Referência da Mulher, no bairro Jardim Canadá.

II– promover a proteção e o pleno desenvolvimento das famílias, da maternidade, da infância e da adolescência, das mulheres, das pessoas idosas e das pessoas com deficiência;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

III– incrementar os serviços de reabilitação para pessoas com deficiência, na forma da legislação aplicável;

IV– articular a assistência social às demais políticas públicas municipais;

V– fortalecer e aprimorar a gestão e a atuação da unidade administrativa municipal dedicada à pauta dos direitos humanos;

VI– fortalecer e implantar programas de redução de danos e prevenção ao uso prejudicial de álcool e outras drogas, em atenção à Lei Federal nº 10.216, de 6 de abril de 2001, ou sucedânea, assegurada a proteção dos direitos das pessoas portadoras de transtornos mentais, observado o modelo assistencial em saúde mental vigente;

VII– fomentar a criação de banco de dados atualizado para repositório de informações referentes às violações aos direitos humanos, em atenção às normas gerais de proteção de dados vigentes;

VIII– promover a inserção profissional de egressos do sistema prisional ou de cumprimento de medidas socioeducativas, por meio de campanhas de fomento junto ao setor privado para o acolhimento de egressos, especialmente jovens, mulheres e idosos;

IX– promover a capacitação dos conselheiros municipais e propiciar condições para o fortalecimento das instâncias de participação e controle da sociedade, envolvendo os Conselhos Municipais, o Conselho Tutelar, os Fóruns de Defesa de Direitos e demais organizações afetas à assistência social e à defesa dos direitos humanos;

X– promover a proteção e a atenção à população em situação de rua, por meio de equipamentos e serviços de acolhimento e apoio, ações de segurança alimentar e de higiene pessoal, e estratégias de reinserção socioeconômica, na forma da legislação aplicável;

XI– apoiar programas de prevenção à violência doméstica e à violência de gênero;

XII –manter gestão transparente e participativa do Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS – e do Fundo da Infância e da Adolescência – FIA –, criando e aperfeiçoando mecanismos de captação de recursos públicos;

XIII– alocar recursos financeiros próprios no Fundo Municipal de Assistência Social, como unidade orçamentária, para ações de Proteção Social Básica e



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Especial e as provisões de benefícios eventualmente prestados pelo Poder Público;

XIV– estimular as doações de particulares ao Fundo Municipal de Direitos da Criança e do Adolescente.

Parágrafo único. As diretrizes e ações de assistência social serão pautadas pela universalidade, pela equidade, pela integralidade, pela descentralização e pela participação social.

Subseção VI – Do Esporte e Lazer

Art. 28. O Poder Público municipal promoverá o direito ao esporte e ao lazer da população, com foco na promoção da qualidade de vida e da inclusão social, por meio das seguintes diretrizes e ações:

I– assegurar o acesso ao esporte e ao lazer como direitos sociais, mediante programas, projetos e ações de esporte recreativo e de lazer, com atenção às diferentes faixas etárias e às pessoas com deficiência;

II– ampliar e qualificar, de forma regionalizada, a oferta e a manutenção de espaços e equipamentos de esporte e lazer, com prioridade para áreas socialmente vulneráveis;

III– incorporar a vocação natural de Nova Lima para os esportes de aventura aos programas, projetos e ações de esporte e lazer;

IV– promover a ampliação das políticas públicas de lazer para contemplar seus aspectos ambiental, cultural, social, artístico e turístico, com o objetivo de promover o desenvolvimento integral da população;

V– fomentar a implantação e a melhoria de infraestrutura para atividades de esporte e lazer, como circuitos verdes e parques e, quando viável, estruturas de mobilidade ativa associadas ao lazer, bem como incentivar o uso desses espaços, especialmente em áreas de maior vulnerabilidade social;

VI– estimular a prática de jogos tradicionais populares, observada a legislação pertinente;

VII– fortalecer o Conselho Municipal de Esporte e Lazer – COMEL –, com participação de entidades representativas na mobilização da população e no acompanhamento das ações;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

VIII– fomentar a gestão orçamentária participativa por meio do Fundo Municipal de Esporte e Lazer – FUMEL;

IX– incentivar a prática de esportes na rede municipal de ensino por meio de programas integrados de educação física;

X– descentralizar ações para o atendimento às demandas territoriais e às situações de vulnerabilidade, valorizando-se as iniciativas de associações comunitárias;

XI– potencializar o uso das Academias ao Ar Livre;

XII– promover torneios, jogos, campeonatos ou similares de esportes amadores, especialmente aqueles voltados aos jovens;

XIII– revitalizar e assegurar o pleno funcionamento dos centros poliesportivos municipais;

XIV– manter e ampliar o programa Ruas de Lazer, promovendo atividades de esporte e lazer;

XV– fomentar ações para diversificação dos equipamentos e das modalidades de esporte e lazer por meio de parcerias celebradas entre os órgãos municipais competentes para a tratativa das temáticas da educação e do turismo e outras entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos;

XVI– promover ações de conscientização sobre a importância do descanso e da recuperação como fatores de bem-estar e prevenção de adoecimentos.

Seção II – Da Habitação

Art. 29. As diretrizes e ações setoriais para a habitação têm por objetivos gerais assegurar o direito à moradia e promover a igualdade de acesso às políticas públicas setoriais de desenvolvimento urbano, em consonância com a Política Nacional de Habitação.

Art. 30. São objetivos específicos referentes à Política Municipal de Habitação, em articulação com a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I– reduzir o déficit habitacional e melhorar as condições de moradia e de habitabilidade da população nova-limense;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

II– inibir a formação de parcelamentos e ocupações irregulares ou clandestinos no Município;

III– promover o desenvolvimento urbano sustentável e a distribuição equilibrada e socialmente diversificada do território municipal;

IV– orientar a ocupação territorial de modo a prevenir desastres naturais e tecnológicos, especialmente em áreas de risco e sensíveis;

V– aperfeiçoar o Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social – SMHIS, contemplando, notadamente, a produção de HIS e a melhoria das condições de moradia das famílias cuja faixa de renda seja de 0 (zero) a 3 (três) salários-mínimos;

VI– promover a regularização fundiária urbana;

VII– fomentar a produção de Habitação de Interesse Social-HIS no Município;

VIII– aprimorar o ordenamento territorial e o controle do uso e da ocupação do solo, de modo a coibir a retenção especulativa e ampliar o acesso à terra urbanizada;

IX– assegurar a destinação e o provimento de áreas públicas para HIS, nos termos desta Lei Complementar e da regulamentação aplicável aos parcelamentos do solo.

Art. 31. O Poder Público municipal estimulará e apoiará a execução dos objetivos referentes à Política Municipal de Habitação, em articulação com a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, por meio das seguintes diretrizes e ações:

I– reduzir progressivamente o déficit habitacional por meio de investimentos e da aplicação dos instrumentos urbanísticos jurídicos e políticos, tributários e financeiros previstos nesta Lei Complementar;

II– estimular a melhoria habitacional por meio da promoção da infraestrutura básica e da regularização fundiária;

III– aumentar as áreas destinadas aos programas e projetos habitacionais, preferencialmente em áreas urbanas consolidadas ou em consolidação, em função da capacidade de suporte do território e evitando a criação de núcleos urbanos dissociados da trama urbana existente;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

IV– atualizar o Plano Municipal de Redução de Risco – PMRR;

V– definir e implementar política integrada de controle e fiscalização do uso e da ocupação do solo, em articulação com as ações de prevenção de riscos e de regularização fundiária;

VI– consolidar, ampliar e fortalecer o Sistema Municipal de Defesa Civil;

VII– instituir o Programa Municipal de Produção de Habitação de Interesse Social, podendo contemplar, na forma de lei específica e conforme disponibilidade orçamentária, mecanismos de subsídio, aporte financeiro e outras modalidades de apoio público para viabilização do acesso à moradia, inclusive em articulação com programas federais e estaduais.

VIII– regulamentar o Programa de Assistência Técnica Pública;

IX– manter o Programa Bolsa Moradia, adequando a oferta às demandas da população nova-limense;

X– revisar o Plano Local de Habitação de Interesse Social;

XI– incrementar as dotações orçamentárias destinadas ao Fundo Municipal de Habitação;

XII– fortalecer o Programa Municipal de Regularização Fundiária, contemplando a ampliação de investimentos e a revisão do Plano Municipal de Regularização Fundiária.

Subseção I – Da Habitação de Interesse Social

Art. 32. A habitação de interesse social – HIS – integra a Política Municipal de Habitação, visando à ampliação do acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável para a população de baixa renda que não possui acesso à moradia formal, nem condições para a contratação de serviços profissionais vinculados ao mercado imobiliário ou à construção civil.

Parágrafo único. O Poder Público municipal promoverá a execução das políticas de habitação de interesse social, orientada pelos objetivos gerais e específicos da Política Municipal de Habitação, em articulação com a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, por meio das seguintes diretrizes e ações:



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

- I– articular as políticas de habitação com as políticas socioeconômicas e ambientais;
- II– combater a retenção especulativa por meio da promoção do cumprimento da função social da propriedade, na forma desta Lei Complementar;
- III– promover e incentivar a regularização fundiária urbana de ocupações informais consolidadas, na forma da legislação aplicável;
- IV– fomentar a articulação de cooperativas de produção de HIS, na forma da legislação específica;
- V– promover a intervenção prioritária em áreas demarcadas como de risco geológico, de salubridade ou social;
- VI– articular, de forma democrática e participativa, as instâncias municipal, estadual e federal de política e financiamento habitacional, para otimizar os recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos alocados para enfrentar as carências habitacionais;
- VII– aperfeiçoar o SMHIS, contemplando, notadamente, a produção de habitação de interesse social;
- VIII– estimular convênios e parcerias com o setor privado para o desenvolvimento de alternativas habitacionais de menor custo e melhor qualidade, observada a legislação aplicável.

Art. 33. São promotores de habitação de interesse social:

- I– órgãos e entidades da Administração Pública;
- II– entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público municipal;
- III– entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público municipal para execução de empreendimentos de habitação de interesse social;
- IV– agentes privados, na forma da legislação aplicável.

Seção III – Da Mobilidade Urbana



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 34. As diretrizes e ações setoriais para a Política Municipal de Mobilidade têm por objetivo geral promover sistemas de circulação e de transporte que assegurem a facilidade de deslocamento, a circulação de pessoas e a acessibilidade adequada a todas as regiões do Município, com foco na sustentabilidade e na qualidade da mobilidade.

Art. 35. São objetivos específicos referentes à Política Municipal de Mobilidade, em articulação com a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I– priorizar o uso do transporte público coletivo em relação ao transporte individual motorizado e incentivar o uso de modais ativos nos deslocamentos urbanos, especialmente na Sede municipal;

II– melhorar e ampliar a integração do transporte público coletivo municipal;

III– integrar os diversos modos de deslocamento, promovendo a intermodalidade;

IV– promover a conectividade do sistema viário;

V– fomentar a mobilidade da população de baixa renda por meio de políticas de incentivo à redução específica de tarifas de transporte público, na forma da legislação aplicável;

VI– implementar redes cicloviárias e demais estruturas de mobilidade ativa, compatíveis com a demanda e com as condições de segurança e viabilidade do território, estimulando seu uso em deslocamentos cotidianos;

VII– desenvolver campanhas educativas sobre as normas de trânsito e sobre a conscientização quanto ao uso racional dos modais de transporte;

VIII– considerar mobilidade e acessibilidade como dimensões estruturantes do território;

IX– promover a acessibilidade universal;

X– promover a segurança viária e a redução de riscos nos deslocamentos;

XI– promover a conectividade e a integração física do território municipal e de seus núcleos urbanos;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

XII– contribuir para a superação de barreiras territoriais à integração do tecido urbano.

Art. 36. O Poder Público municipal estimulará e apoiará a execução dos objetivos referentes à Política Municipal de Mobilidade, em articulação com a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, por meio das seguintes diretrizes e ações:

I– articular e reforçar as políticas de desenvolvimento socioeconômico, considerando a diversidade de modos e serviços de transporte;

II– promover a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do uso dos diferentes modos e serviços de transporte urbano;

III– orientar a ocupação do solo de modo equilibrado, evitando a sobrecarga ou a ociosidade de infraestrutura disponível aos modais de transporte e incrementando a alocação dos investimentos públicos e privados;

IV– assegurar alternativas de acessibilidade na Sede municipal, por meio da implementação de novas vias que possibilitem a articulação entre as vias arteriais e coletoras, visando à melhoria do fluxo de veículos e da segurança viária;

V– consolidar um sistema viário hierarquizado que promova a articulação interna e externa ao Município de Nova Lima, garantindo o direito ao transporte em consonância com o Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

VI– revisar e manter atualizado o Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

VII– ampliar e aperfeiçoar a participação comunitária na gestão, fiscalização e controle do sistema de transporte;

VIII– mitigar os custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de cargas e pessoas;

IX– incentivar o uso de tecnologias veiculares que reduzam a poluição ambiental e ampliem as condições de conforto e segurança para passageiros e transeuntes;

X– elaborar e manter atualizado o Plano Viário Municipal, definindo a criação de um sistema estrutural de integração entre os núcleos urbanos afastados da Sede municipal;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

XI– implantar gradativamente semáforos sonoros nos principais cruzamentos viários do Município, visando à segurança na locomoção de PCDs;

XII– disciplinar, no âmbito de suas competências, a circulação de veículos utilizados no transporte fretado e no serviço de mototáxi no território municipal, com foco no ordenamento viário e na segurança, observada a legislação aplicável;

XIII– disciplinar a oferta de locais de estacionamento, em áreas públicas e privadas, de modo compatível com as propostas de uso e ocupação do solo, sistema viário e condições ambientais, facilitando, quando cabível, o estacionamento de veículos junto a terminais e estações de transporte público;

XIV– instituir programa para a melhoria do transporte coletivo em suas diversas escalas, considerando os serviços de transporte público coletivo, a infraestrutura de circulação e a integração dos modos de transporte público com os demais modais de transporte;

XV– instituir programa de incentivo à mobilidade ativa, contemplando projetos e infraestruturas destinados aos modos ativos de transporte;

XVI– implementar passagens de pedestres em pontos estratégicos de transposição de rodovias, em atenção às condições de acessibilidade e segurança;

XVII– definir diretrizes e parâmetros para acessibilidade de vias e calçadas, bem como para adequada sinalização vertical e horizontal;

XVIII– implantar e incrementar as calçadas e passeios públicos, bem como fiscalizar a sua execução em novos empreendimentos ou em empreendimentos submetidos à regularização urbanística;

XIX– promover, em articulação com os órgãos competentes, o planejamento de soluções seguras de mobilidade e acessibilidade de pedestres ao longo da Rodovia MG-030, com prioridade para trechos urbanos consolidados ou em consolidação, conforme estudos de viabilidade e segurança viária;

XX– incentivar o deslocamento a pé em percursos locais e de curta distância, especialmente de acesso a serviços, equipamentos públicos e ao transporte coletivo, mediante qualificação de rotas seguras e acessíveis e, para fins de lazer, caminhadas e atividade física, a realização de ações



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

periódicas de priorização temporária do pedestre em vias selecionadas, observadas as condições de segurança e de gestão do tráfego;

XXI– implantar projeto de desenho urbano na Banqueta do Rego Grande, associando a mobilidade às ações de esporte e lazer;

XXII – ampliar, de forma progressiva, a infraestrutura cicloviária, priorizando rotas com maior viabilidade e segurança, especialmente nas avenidas de fundo de vale da Sede, de Honório Bicalho, do Jardim Canadá, do Alphaville e de Água Limpa;

XXIII – orientar a formação e a consolidação da rede cicloviária do Município, em consonância com o Plano Municipal de Mobilidade Urbana e com os estudos técnicos pertinentes;

XXIV– estimular a implantação de equipamentos para estacionamento seguro de bicicletas nas vias, em áreas comerciais e em polos geradores de emprego;

XXV– padronizar e requalificar as calçadas de modo a garantir a acessibilidade e a segurança para os pedestres;

XXVI– condicionar a aprovação de novos parcelamentos do solo à conexão adequada à malha urbana existente e projetada;

XXVII– promover a pavimentação das vias identificadas como prioritárias pelo Município, associada a sistemas de drenagem pluvial, optando por soluções que ofereçam maior permeabilidade e que considerem a categoria e a capacidade de tráfego de cada via;

XXVIII– aprimorar a sinalização vertical e horizontal em todo o sistema viário, considerando a sinalização para pedestres e ciclistas;

XXIX– promover, no âmbito de suas competências e em articulação com os entes e concessionárias responsáveis, o planejamento e a pactuação de intervenções para qualificar a travessia segura de pedestres e ciclistas em pontes, viadutos e passarelas situados em rodovias e estradas que interceptem áreas urbanas, priorizando pontos críticos, conforme estudos de viabilidade e segurança viária;

XXX– promover, no âmbito de suas competências, o planejamento, a priorização e a execução de intervenções de manutenção e recuperação de travessias e pontes situadas em vias urbanas municipais, bem como



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

articular, quando cabível, providências junto aos entes e concessionárias responsáveis por estruturas sob outras jurisdições;

XXXI– implantar, nas vias de tráfego local, medidas de engenharia de tráfego e moderação de velocidade, para disciplinar e tornar mais seguro o compartilhamento do espaço por pedestres, ciclistas e veículos automotores;

XXXII– gerir e readequar a oferta e o uso de estacionamentos de veículos automotores, especialmente em vias e áreas públicas, de modo a compatibilizar fluidez viária, acessos a imóveis e o funcionamento das centralidades, incluindo medidas de ordenamento, rotatividade e carga e descarga, quando cabível.

Art. 37. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana, em atenção à Política Nacional de Mobilidade Urbana, deverá:

I– orientar as ações atuais e futuras do Município no que tange aos diferentes modos de transporte, serviços e infraestrutura viária, e visar à melhoria da acessibilidade e da mobilidade de cargas e pessoas no território nova-limense;

II– promover uma cidade mais inclusiva por meio de melhorias nas condições de acessibilidade e mobilidade urbana;

III– promover o desenvolvimento urbano sustentável reduzindo custos ambientais e sociais decorrentes do transporte de cargas e pessoas;

IV– orientar os investimentos públicos e privados no âmbito da mobilidade urbana;

V– ampliar a oferta de linhas de transporte público, especialmente em áreas periféricas e de maior vulnerabilidade socioeconômica.

Art. 38. Os projetos viários, que incluem a revisão e atualização do Plano Municipal de Mobilidade Urbana e do Plano Viário Municipal, deverão observar as diretrizes e propostas contidas nesta Seção.

Subseção I – Da Estruturação Viária

Art. 39. A estruturação viária para fins desta Lei Complementar, consiste na regulação dos atributos das vias públicas de acordo com seu porte e interligação, sendo atribuída a cada segmento uma função prioritária, em atenção à seguinte classificação:



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

I– vias rurais, que compreendem:

- a) rodovias, federais ou estaduais, que atravessam o Município, estabelecem conexão regional com demais centros urbanos e articulam os territórios municipais;
- b) estradas arteriais, que compreendem vias ou trechos de vias localizadas em área rural com função de conectar o Município à Região Metropolitana e aos municípios vizinhos, e promover a conexão estrutural entre distritos e localidades principais e intralocalidades;
- c) estradas coletoras, que compreendem vias rurais que promovem ligação intramunicipal, com função de permitir a interligação entre os núcleos urbanos geograficamente dispersos no Município e dar coesão ao território;
- d) estradas, que compreendem via ou trecho de via de baixa prioridade localizado em área rural com função de promover acesso imediato às propriedades;
- e) estrada parque, que são estradas que atravessam áreas de interesse ambiental, paisagístico ou de patrimônio;

II– vias urbanas, que compreendem:

- a) rodovias, vias de competência de outras instâncias, cabendo ao Município de Nova Lima manter permanente diálogo para ações de manutenção e melhorias, visando a compatibilizar características que respeitem o tecido urbano que atravessam;
- b) vias arteriais, via ou trecho de via de alta prioridade, localizada em perímetro urbano, com função de promover a conexão interna de cada núcleo urbano e facilitar a conexão estrutural com demais núcleos, localidades e municípios vizinhos;
- c) vias coletoras, vias ou trechos de vias localizadas em perímetro urbano, com função de auxiliar as vias arteriais, cumprindo a função de facilitar a distribuição interna ao núcleo urbano e seu entorno imediato;
- d) vias locais, vias ou trechos de vias localizadas em perímetro urbano, com função predominante de promover acesso imediato às unidades de habitação;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

e) vias parque, vias locais que possuem interesse ambiental, recebendo tratamento especial que considere arborização, compartilhamento para uso como espaço de lazer e outros;

f) vias de pedestres, vias destinadas ao uso exclusivo de pedestres, que não configuram frente de lote/alinhamento predial para fins de parcelamento;

g) travessas e becos, vias com largura inferior ao sistema viário oficial, existentes no centro da Sede e em distritos históricos do Município;

h) vias para bicicletas, via ou parte de vias destinada à circulação de bicicletas.

§ 1º As vias de pedestres só poderão ser utilizadas para trânsito urgente de ambulância, viatura policial, corpo de bombeiros e veículos para mudança, preferencialmente com largura máxima de cinco metros, salvo justificativa técnica.

§ 2º É vedada a aprovação de parcelamentos e edificações com acesso exclusivo por via de pedestres, salvo nas situações consolidadas preexistentes, devidamente caracterizadas em estudo técnico, bem como nos casos expressamente previstos em loteamentos aprovados antes da entrada em vigor desta Lei Complementar.

Art. 40. O mapa de hierarquia viária existente no Município, as diretrizes viárias e o mapa de hierarquia das vias propostas nesta Lei Complementar estão contidos nos Anexos II, III e IV.

§ 1º A tipologia de estruturação viária regulamentada é obrigatória para futuras vias e preferencial para vias atuais.

§ 2º Para a adequação das vias existentes à largura prevista para a respectiva categoria de classificação viária, poderão ser previstos recuos de alinhamento, conforme Anexo III.

Seção IV – Do Meio Ambiente

Art. 41. As diretrizes e ações setoriais para o meio ambiente têm por objetivos principais promover preservação, recuperação e uso sustentável do patrimônio natural do Município de Nova Lima, assegurar a manutenção da qualidade e quantidade dos recursos hídricos e demais bens naturais locais como patrimônio natural, prevenir e enfrentar o risco geológico e hidrológico, e orientar a ordenação territorial à resiliência urbano-ambiental



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

e à sustentabilidade, no âmbito das competências municipais e em articulação com os demais entes e órgãos competentes.

Art. 42. O Poder Público Municipal poderá participar da criação, implantação, manutenção, proteção, fiscalização e monitoramento das Unidades de Conservação de Proteção Integral e de Uso Sustentável inseridas no Município, incluindo mosaicos, em parceria com outros órgãos gestores competentes, no âmbito de suas atribuições, observada a legislação federal, estadual ou municipal pertinente.

Parágrafo único. As Unidades de Conservação a que se refere o caput serão incluídas no zoneamento ecológico-econômico do Município, conforme disciplina a ser estabelecida por legislação municipal específica e, quando cabível, por atos regulamentares, observada a legislação federal e estadual pertinente.

Art. 43. O Poder Público, com base em estudos técnicos e delimitações territoriais ou planos setoriais, poderá criar, por meio de lei própria, corredores ecológicos e demais instrumentos de conectividade ecológica previstos em lei, com os objetivos de proteção da vida silvestre e de conectar fragmentos florestais e unidades de conservação, a fim de possibilitar o fluxo de genes e o movimento da biota, facilitando a dispersão de espécies e a recolonização de áreas degradadas, bem como a manutenção de populações que demandem para sua sobrevivência áreas com extensão maior do que aquela das unidades individuais.

Art. 44. A política setorial de meio ambiente será executada de modo coordenado e integrado, estabelecendo interfaces com os governos estadual e federal, bem como entre as diversas políticas públicas de gestão e proteção ambiental e da ordem urbanística.

Parágrafo único. A política setorial de meio ambiente será desenvolvida em observância ao disposto na legislação específica, nos âmbitos federal, estadual e municipal.

Art. 45. Constituem objetivos específicos da política setorial de meio ambiente:

I– promover a proteção, a preservação e a recuperação dos recursos ambientais por meio do controle das atividades potencialmente poluidoras, do uso e da ocupação do solo, do planejamento da ordenação territorial e do monitoramento do estado de qualidade ambiental, de forma orientada ao desenvolvimento sustentável;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

II– monitorar, controlar e reduzir os níveis de poluição da água, do ar, sonora, visual, da contaminação do solo e subsolo e de degradação em quaisquer de suas formas, bem como os riscos ambientais, geológicos, de inundação e de rompimento de barragens, levando em consideração leis e normas técnicas pertinentes;

III– aprimorar o sistema municipal de compensações ambientais e de medidas de mitigação, a serem exigidas de empreendimentos licenciados na forma da legislação aplicável, observado, quando cabível, o disposto no art. 36 da Lei Federal nº 9.985/2000 e os casos de EIA/RIMA, integrando a análise de impacto e as demandas de cunho ambiental, social e econômico e da mobilidade urbana no entorno de empreendimentos;

IV– ampliar e fortalecer a Política Municipal de Educação Ambiental, para fomentar a adoção de hábitos, costumes, posturas, práticas e condutas que visem à proteção ambiental, capacitando a população para o engajamento ativo na defesa do meio ambiente;

V– fortalecer a política municipal de gestão, proteção e preservação ambiental, em especial por meio da intensificação das atividades de fiscalização ambiental municipal e atuação eficiente e tempestiva dos agentes públicos municipais para a paralisação, o sancionamento e a correção de irregularidades ambientais, no âmbito de suas competências;

VI– articular, em nível local e metropolitano, as políticas públicas de gestão ambiental, bem como promover a maior integração entre os setores público e privado no alcance dos objetivos da Política Municipal de Meio Ambiente.

Art. 46. O Poder Público Municipal promoverá a execução dos objetivos referentes à Política Municipal de Meio Ambiente, em articulação com a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, por meio das seguintes diretrizes e ações, dentre outras previstas na legislação municipal específica, em atos regulamentares e em instrumentos de planejamento setorial pertinentes, observada a legislação federal e estadual aplicável:

I– aplicar, no que couber, as orientações contidas nas legislações federais, estaduais e municipais, no que tange a recursos hídricos, saneamento, preservação de florestas e de vegetação natural, conservação da biodiversidade e proteção da fauna silvestre e flora nativa, controle da qualidade do ar, dentre outras;

II– incentivar ações que promovam o desenvolvimento sustentável;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

- III– promover a ampliação e a efetivação dos planos setoriais de meio ambiente;
- IV– assegurar a aplicação dos instrumentos de gestão ambiental;
- V– incorporar critérios de sustentabilidade em ações, políticas e projetos públicos, conforme diretrizes técnicas aplicáveis;
- VI– implementar ações e programas de conservação e proteção da cobertura vegetal nativa e remanescentes, em especial do Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica, com apoio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental-CODEMA;
- VII– proteger e implementar programas de recuperação e monitoramento de nascentes, cursos d’água, brejos e áreas de preservação permanente – APPs – a eles associadas;
- VIII– preservar os ecossistemas naturais e as paisagens notáveis, permitindo a fruição pública, de forma controlada, quando compatível com o regime de proteção incidente, com a segurança ambiental e com os direitos de propriedade e de posse legitimamente constituídos;
- IX– estabelecer mecanismos de incentivos que viabilizem parcerias para a implantação e manutenção de áreas verdes, para assegurar a relação de área verde urbana por habitante com base em referências técnicas reconhecidas e em metas definidas em planejamento municipal;
- X– regulamentar o controle e fiscalizar a poluição sonora no Município, bem como identificar as áreas prioritárias para redução do ruído urbano;
- XI– desenvolver programas e ações voltadas para o controle e a proteção das faunas doméstica e silvestre municipal, inclusive por meio da adoção de procedimentos protetivos de manejo, transporte e recolhimento em caso de abandono e maus-tratos;
- XII– fortalecer as Unidades de Conservação – UCs – já instituídas no Município, por meio da regulamentação e monitoramento e, no que couber, promover a implementação de novas UCs, de corredores ecológicos e de projetos similares, de acordo com estudos específicos e planos setoriais;
- XIII– controlar o uso e a ocupação dos fundos de vale, de áreas sujeitas à inundação, mananciais, áreas de alta declividade e cabeceiras de drenagem;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

XIV– manter e ampliar as áreas permeáveis do território municipal;

XV– manter e aperfeiçoar mecanismos de controle e fiscalização para a terraplenagem, aterros, desaterros e escavações de solo e rocha, observando os critérios de enquadramento definidos na legislação e regulamentação municipal aplicáveis, e exigindo, quando cabível, medidas mitigadoras e compensatórias, bem como plano de recuperação de áreas degradadas ou instrumento equivalente;

XVI– fortalecer a atuação do CODEMA, assegurando-lhe condições institucionais para o exercício regular de suas competências legais, com suporte técnico-administrativo, publicidade dos atos e observância das regras de funcionamento previstas em seu regimento e na legislação aplicável;

XVII– assegurar condições institucionais e administrativas para o funcionamento regular do conselho gestor do Fundo Especial para Gestão Ambiental – FEGA –, com publicidade de seus atos e observância das normas de governança e transparência aplicáveis;

XVIII– fiscalizar e aplicar as sanções administrativas cabíveis às infrações ambientais, no âmbito de suas competências e conforme a legislação aplicável, bem como atuar em cooperação com os órgãos federais e estaduais competentes, mediante comunicação, intercâmbio de informações e apoio técnico-operacional, para a prevenção e repressão das condutas lesivas ao meio ambiente, sem prejuízo das atribuições dos órgãos de persecução penal;

XIX– promover, quando tecnicamente justificado e de interesse público, a celebração de parcerias, convênios, consórcios públicos e demais instrumentos de cooperação com órgãos e entidades federais e estaduais, com outros municípios e, quando admitido em lei, com o setor privado, para execução de ações e projetos específicos de proteção, recuperação e monitoramento ambiental, mediante definição de objeto, metas, responsabilidades, fontes de financiamento e mecanismos de transparência e prestação de contas, na forma da legislação aplicável;

XX– incentivar e implementar ações para redução das emissões de poluentes atmosféricos e gases de efeito estufa, visando mitigar as mudanças climáticas e seus efeitos;

XXI– elaborar estudos e implantar projetos, programas e planos voltados à resiliência urbana, em especial com a previsão de ações de emergência e contingência frente aos eventos climáticos extremos;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

XXII- implementar a política municipal voltada à saúde, proteção e cuidados dos animais domésticos, em alinhamento com os órgãos municipais de saúde e vigilância sanitária, prioritariamente por meio de legislação específica e instrumentos de planejamento setorial.

Art. 47. As informações técnicas e georreferenciadas relativas à gestão ambiental municipal, inclusive nos subeixos de mineração, saneamento e drenagem, integrarão o Acervo Digital de Inteligência Territorial, como base temática destinada a subsidiar o planejamento e a fiscalização ambiental, observados os padrões de interoperabilidade, governança, publicidade, sigilo e proteção de dados previstos nesta Lei Complementar.

§ 1º O órgão responsável pela Política Municipal de Meio Ambiente e o CODEMA poderão utilizar as bases referidas no caput para monitorar, registrar e subsidiar as ações de controle e de fiscalização administrativa relativas à supressão total ou parcial da vegetação nativa ou remanescente, no âmbito de suas competências e conforme a legislação aplicável.

§ 2º Os agentes públicos deverão ser capacitados para a utilização das bases e sistemas referidos no caput, incluídas rotinas de qualidade de dados e segurança da informação.

Subseção I – Da Mineração

Art. 48. As diretrizes e ações setoriais voltadas ao subeixo da mineração têm por objetivo geral compatibilizar a extração mineral no território novalimense com a proteção ambiental e dos recursos naturais e com o desenvolvimento urbano sustentável, promovendo a mitigação de impactos socioambientais e o acesso à informação, nos limites das competências municipais e dos procedimentos de licenciamento aplicáveis.

Art. 49. Constituem objetivos específicos da política setorial voltada ao subeixo da mineração, em articulação com as Políticas Municipais de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente:

I- minimizar os impactos prejudiciais ou negativos das atividades minerárias;

II- aprimorar o regime de compensações e medidas compensatórias ambientais, integrando, na análise e na definição das exigências, os impactos e os efeitos socioeconômicos do entorno dos empreendimentos minerários, na forma da legislação aplicável;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

III– promover a inserção e a participação das comunidades locais no processo de planejamento e de implementação das atividades minerárias, nos termos dos instrumentos legais e procedimentais pertinentes;

IV– compatibilizar a atividade minerária com o desenvolvimento sustentável, com critérios técnicos de mitigação, recuperação ambiental e monitoramento, na forma da legislação aplicável;

V– coibir, no âmbito de suas competências, a mineração irregular no Município de Nova Lima, mediante fiscalização administrativa urbanística e ambiental, adoção das medidas administrativas cabíveis e comunicação aos órgãos competentes, com ações integradas de cooperação;

VI– apoiar a política de mineração com mecanismos de desenvolvimento, recuperação ambiental e reaproveitamento das áreas afetadas, observadas as competências do Município e as condicionantes do licenciamento;

VII– incentivar o desenvolvimento de atividades econômicas diversificadas nos territórios minerados com foco na transição econômica e na requalificação territorial após o encerramento do ciclo da mineração.

Art. 50. O Poder Público municipal promoverá a execução dos objetivos específicos de mineração, em articulação com as Políticas Municipais de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, por meio das seguintes diretrizes e ações, dentre outras previstas na legislação municipal específica e em atos regulamentares pertinentes:

I– implementar melhorias na mobilidade dos munícipes nas regiões de empreendimentos minerários;

II– fortalecer a fiscalização administrativa municipal relacionada à atividade minerária, com ênfase no uso e ocupação do solo, nas posturas e nas condicionantes ambientais sob competência do Município, orientada pela proteção ambiental e pela gestão de riscos e, no que couber, em consonância com as políticas nacional e estadual de segurança de barragens e com a promoção da liberdade econômica sustentável, em articulação com os órgãos competentes;

III– fomentar a comunicação entre o setor privado e a população, mediante o incentivo ao compartilhamento de informações e a integração de ações;

IV– promover, por instrumentos jurídicos e urbanísticos legalmente previstos, preferencialmente de natureza negocial e voluntária, a pactuação



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

da destinação urbanística e o uso futuro de imóveis e áreas vinculados à atividade minerária, especialmente após a desativação, condicionada:

(a) à comprovação do cumprimento das obrigações de fechamento e recuperação ambiental exigidas pelos órgãos competentes;

(b) à definição expressa de responsabilidades, garantias e mecanismos de monitoramento pós-fechamento, vedada a assunção, pelo Município, de passivos ambientais ou geotécnicos por via indireta; e

(c) à motivação do interesse público e à observância do regime jurídico aplicável.

V– fomentar parcerias e protocolos de cooperação com os órgãos competentes e com os empreendimentos minerários para padronização, compartilhamento e integração de dados de monitoramento ambiental e de riscos, com reporte periódico e transparência, alimentando as bases técnicas municipais, na forma da legislação aplicável;

VI– auxiliar no controle e fiscalização da ocupação das zonas de autossalvamento, inclusive por meio da criação de políticas de realocação de ocupações irregulares ou clandestinas;

VII– promover a inserção e a participação das comunidades locais no processo de planejamento e de implementação das atividades minerárias, nos casos em que o licenciamento ambiental caiba ao Município;

VIII– estabelecer diretrizes de governança e rotinas de integração de informações sobre a atividade minerária, com uso das bases técnicas integradas ao Acervo Digital de Inteligência Territorial, para o aperfeiçoamento da gestão municipal ambiental, em articulação com os subeixos de saneamento e drenagem;

IX– disciplinar e promover, no âmbito do sistema viário sob gestão municipal, acessos específicos para o desenvolvimento das atividades minerárias, de forma a diminuir o impacto gerado na vizinhança do empreendimento devido à alta circulação de veículos;

X– delimitar espacialmente as áreas degradadas em decorrência da extração mineral no Município e acompanhar e monitorar, em articulação com os órgãos competentes, o processo de recuperação ambiental após a desativação e o fechamento das atividades extrativas;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

XI– identificar e caracterizar, para fins de planejamento urbano e ambiental, as áreas de mineração inseridas ou limítrofes a zonas urbanas, definindo diretrizes de compatibilização do uso do solo e de mitigação de conflitos de vizinhança, na forma da legislação aplicável.

Art. 51. O Município exercerá, quando competente ou por delegação, as atribuições relativas ao licenciamento ambiental das atividades minerárias, observada a legislação federal, estadual e municipal aplicável e as normas do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA –, do Conselho Estadual de Política Ambiental de Minas Gerais – COPAM – e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – CODEMA.

Art. 52. Para a realização de atividades de mineração deverão ser cumpridas as seguintes exigências ambientais:

I- as atividades de mineração deverão ser realizadas preferencialmente na Macrozona de Utilidade Rural, definida no Mapa 04, quando compatíveis com a situação territorial existente, com os direitos minerários regularmente outorgados e com o regime urbanístico e ambiental aplicável;

II– os projetos de lavra mineral deverão observar o regime minerário federal e ser submetidos ao licenciamento ambiental pelo ente competente, inclusive o Município quando assim definido, instruídos com os estudos exigidos pelo órgão licenciador, sem prejuízo das normas municipais de ordenamento territorial e das licenças urbanísticas cabíveis, na forma da legislação aplicável;

III - apresentação obrigatória do respectivo Plano de Recuperação de Área Degradada – PRAD –, quando exigido pelo órgão licenciador competente, ou instrumento técnico equivalente, com identificação das medidas de recuperação, estimativa de custos, cronograma físico-financeiro e projetos executivos, a serem definidos na fase de licenciamento.

§ 1º O licenciamento ambiental municipal será exercido quando a atividade, por sua tipologia, porte e potencial poluidor ou degradador, enquadrar-se nas hipóteses de competência do Município, nos termos da legislação aplicável e das normas do Conselho Estadual de Política Ambiental de Minas Gerais – COPAM –, podendo o Município disciplinar procedimentos administrativos internos por ato próprio.

§ 2º Nas áreas onde houver direito de pesquisa e/ou lavra já outorgados até a data da publicação desta Lei, tal atividade poderá ocorrer, resguardados os direitos minerários regularmente constituídos, observadas



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

as exigências urbanísticas e ambientais aplicáveis e as condicionantes impostas pelo órgão competente.

Subseção II – Do Saneamento

Art. 53. O saneamento corresponde ao conjunto de serviços, equipamentos, infraestruturas, instalações, dentre outros, orientados pela salubridade ambiental e que se relacionam com o abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, drenagem e manejo de águas pluviais, limpeza e fiscalização de monitoramento das redes de infraestruturas urbanas, orientados pela salubridade ambiental e pela proteção da saúde pública.

Art. 54. Constituem objetivos específicos da política setorial voltada ao subeixo do saneamento, em articulação com as Políticas Municipais de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente:

I– promover a universalização do acesso ao saneamento, visando à qualidade, à quantidade e à regularidade do abastecimento de água na forma dos instrumentos de planejamento e regulação aplicáveis;

II– orientar as políticas de saneamento em torno da promoção da salubridade ambiental, integradas ao direito à saúde e à vida digna;

III– promover a ampliação da oferta de serviços de esgotamento sanitário em todo o território municipal, mediante planejamento, expansão e adequação dos sistemas de esgotamento sanitário, inclusive a separação das redes de drenagem e da rede de esgoto existentes e a adoção de tratamento adequado dos efluentes;

IV– incrementar o controle e o conhecimento do regime de vazões das pequenas bacias hidrográficas da região, incluindo o monitoramento da vazão e dos níveis de surgência no território nova-limense, e subsidiar, com segurança, a quantificação das reservas renováveis;

V– promover ações de controle de vetores de doenças de veiculação hídrica e medidas corretivas nos reservatórios aptos à sua proliferação;

VI– articular com municípios limítrofes o planejamento de ações de saneamento, inclusive por instrumentos de cooperação intermunicipal voltados às funções públicas de interesse comum, na forma da legislação aplicável;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

VII– estabelecer metas e procedimentos de reintrodução crescente dos resíduos recicláveis no ciclo produtivo, por meio de fomento institucional e de incentivos fiscais e econômicos;

VIII– desenvolver alternativas para o tratamento de resíduos que viabilizem a geração de energia, de caráter estruturante e de longo prazo, incluindo, exemplificativamente, o coprocessamento e o Composto Derivado de Resíduos-CDR, observadas a legislação aplicável e as formas de contratação e delegação admitidas no ordenamento jurídico;

IX– promover e orientar a recuperação ambiental e paisagística de áreas degradadas ou contaminadas, com prioridade para áreas públicas, notadamente o antigo lixão da região do Galo, bem como fomentar a requalificação e a recuperação de áreas particulares;

X– estimular o uso, o reuso e a reciclagem de resíduos inertes da construção civil e fomentar a criação de usina de beneficiamento desses resíduos;

XI– Estimular a transparência sobre os custos ambientais e o ciclo de vida dos produtos e serviços vinculados ao saneamento, promovendo o acesso do cidadão a informações sobre seu potencial de degradação e formas de mitigação;

XII– fomentar a produção científica, a pesquisa, o desenvolvimento e a implementação de novas técnicas de gestão, minimização, coleta, tratamento e disposição final de resíduos sólidos;

XIII– promover políticas transversais de saneamento municipal;

XIV– elaborar estudos das bacias hidrográficas contemplando análises hidrológicas, geotécnicas e a geomorfologia fluvial do Município;

XV– elaborar e executar plano diretor de drenagem e manejo de águas pluviais urbanas e rurais;

XVI– elaborar manual de drenagem para o Município.

Art. 55. Os serviços de saneamento mencionados nesta Lei Complementar poderão, a critério do Poder Público municipal, ser executados diretamente pelo Município ou mediante concessão ou permissão, na forma da legislação pertinente.

Art. 56. O Poder Público municipal, na condução dos objetivos específicos do subeixo saneamento, em articulação com as Políticas Municipais de



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, pautará sua atuação pelas seguintes diretrizes e ações:

I– elaborar e implementar Plano Municipal de Saneamento Básico, com vistas à universalização do saneamento, e o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;

II– renovar e substituir, quando couber, a infraestrutura de saneamento, a fim de reduzir o índice de perdas na distribuição de água e incrementar os níveis de pressão nas redes, visando a atender ao princípio da eficiência na prestação dos serviços;

III– incentivar a implantação de tecnologias e soluções para sistemas de tratamento de esgoto e de abastecimento, recirculação e reuso de água;

IV– adotar medidas de preservação e recuperação de talvegues e matas ciliares nas áreas objeto de intervenção urbana, visando à proteção dos cursos d'água;

V– atualizar e manter atualizado o cadastro das redes e instalações de abastecimento de água, drenagem pluvial, coleta e tratamento de esgoto, por meio de informações georreferenciadas a serem disponibilizadas no Acervo Digital de Inteligência Territorial;

VI– compatibilizar soluções alternativas de saneamento, considerando a permeabilidade do solo e as características de suas condições geológicas em todo o território municipal, especialmente nas áreas urbanas, de expansão urbana e nas áreas de mineração;

VII– priorizar o tratamento, o abastecimento de água e do tratamento de esgoto, inclusive por meio da implantação de sistemas alternativos de coleta e tratamento, em áreas sujeitas à contaminação, nos assentamentos localizados em sub-bacias de mananciais destinados ao abastecimento e em bacias afluentes de parques urbanos e unidades de conservação, em especial no Parque Natural Municipal do Rego dos Carrapatos, bem como nos demais equipamentos públicos, a montante de áreas inundáveis;

VIII– estimular o uso racional e sustentável dos recursos hídricos no Município;

IX– promover a permanente proteção e preservação da Bacia Hidrográfica do Rio das Velhas, notadamente por meio de planos, ações e projetos, tendo em vista a completa inserção do território municipal na referida Bacia;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

X- fortalecer o órgão competente pela implementação, pela gestão e pela fiscalização de ações estratégicas para o saneamento, incumbido de realizar o cadastramento das Soluções Alternativas Coletivas – SACs – e das Soluções Alternativas Individuais – SAIs – de abastecimento;

XI- garantir a destinação ambientalmente adequada dos resíduos sólidos urbanos e dos resíduos de saúde gerados nas instituições públicas, bem como fomentar o gerenciamento adequado dos resíduos da construção civil e dos volumosos;

XII- ampliar a coleta de resíduos sólidos domiciliares para todo o território municipal;

XIII- monitorar continuamente a exploração e a contenção de água subterrânea nas localidades próximas às lavras de mineração;

XIV- garantir que os estudos de impacto de vizinhança – EIVs – para novos empreendimentos sejam compostos por seção própria destinada ao saneamento, visando prioritariamente à garantia da destinação final adequada dos resíduos, à proteção dos corpos hídricos receptores e à dispersão ou controle dos maus odores;

XV- priorizar as áreas destinadas às habitações de interesse social no estabelecimento das políticas de saneamento;

XVI- exigir a coleta e tratamento de esgotos por meio de sistemas estáticos, individuais ou coletivos, nos locais em que não haja disponibilidade de rede pública para coleta de esgotos, nos casos de novas construções ou parcelamento do solo.

Art. 57. O esgotamento sanitário integra as políticas setoriais do subeixo saneamento e corresponde a coleta, transporte, tratamento e disposição final de esgotos sanitários e rejeitos provenientes das unidades de tratamento.

Parágrafo único. O Poder Público municipal garantirá a execução das políticas de esgotamento sanitário, orientada pelos objetivos específicos de saneamento e em articulação com as Políticas Municipais de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, por meio das seguintes diretrizes e ações, dentre outras previstas na legislação municipal específica e em atos regulamentares pertinentes:

I- aumentar a capacidade do sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

II– ampliar a oferta de serviços de esgotamento sanitário em todo o território municipal, por meio da criação de novos Sistemas de Esgotamento Sanitário – SES –, em especial nas áreas desprovidas de redes, servidas por fossas precárias ou com lançamento de esgoto na rede pluvial, da separação entre as redes de drenagem e de esgoto existentes e do tratamento adequado dos efluentes;

III– adotar medidas para coibir lançamentos clandestinos ou irregulares de efluentes líquidos e de resíduos sólidos de qualquer natureza na rede de drenagem urbana de água pluvial;

IV– fiscalizar as ligações clandestinas ou irregulares de esgoto na drenagem urbana;

V– promover o cadastramento, a fiscalização e o monitoramento da execução dos adequados critérios construtivos, de manutenção e limpeza de soluções individuais de esgotamento sanitário, a exemplo de fossas e biodigestores.

Art. 58. A drenagem e o manejo das águas pluviais integram as políticas setoriais do subeixo saneamento e correspondem a coleta, transporte, armazenamento, disposição e lançamento de águas pluviais, visando à prevenção e à mitigação dos impactos negativos de chuvas e à segurança da população e do patrimônio.

Parágrafo único. O Poder Público municipal garantirá a execução das políticas de drenagem e de manejo das águas pluviais, orientada pelos objetivos específicos de saneamento e em articulação com as Políticas Municipais de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, por meio das seguintes diretrizes e ações, dentre outras previstas na legislação municipal específica e em atos regulamentares pertinentes:

I– elaborar e implantar o Plano Municipal de Drenagem e Manejo das Águas Pluviais Urbanas;

II– elaborar e difundir o Manual de Drenagem Urbana do Município;

III– definir, de acordo com o zoneamento, as áreas sujeitas a alagamento e inundações periódicas, para as quais deve ser vinculado o critério de impacto zero na drenagem;

IV– estabelecer critérios de construção, manutenção e limpeza de microrreservatórios domiciliares de retenção das águas pluviais;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

V– promover a ampliação progressiva e contínua de áreas verdes permeáveis, tendo em vista a redução do escoamento superficial e a minimização dos impactos sobre o sistema de drenagem, em especial em áreas de fundos de vale;

VI– implementar o uso de técnicas sustentáveis de controle das águas pluviais;

VII– adotar medidas de prevenção e combate aos processos erosivos e de formas de geração de sedimentos carregados pelas águas pluviais;

VIII– adotar medidas de prevenção e combate aos alagamentos, enxurradas, enchentes, deslizamentos e inundações, notadamente em áreas urbanas consolidadas, por meio da promoção de práticas sustentáveis e da implementação de técnicas compensatórias;

IX– implantar infraestrutura básica adequada para o manejo das águas pluviais, visando à segurança da população, do patrimônio e do bem-estar ambiental;

X– incentivar o aproveitamento de águas pluviais mediante implantação de dispositivos de contenção, condicionado aos requisitos de saúde pública e ambientais pertinentes;

XI– incentivar a adoção de sistemas de drenagem sustentável nos novos empreendimentos;

XII– promover estudos hidráulicos e hidrológicos em áreas de ocupação consolidada sujeitas a frequentes alagamentos ou inundações e propor soluções baseadas em medidas não estruturais e práticas sustentáveis de resiliência urbana;

XIII– estabelecer, com base em estudos hidrológicos e em função da recorrência das cheias, os limites das áreas não edificáveis, medidos a partir das margens dos cursos d'água, ainda que ultrapassem os limites das APPs.

Seção V – Do Patrimônio Cultural

Art. 59. As diretrizes e ações setoriais para a Política Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural têm por objetivos gerais documentar, inventariar, registrar, selecionar, proteger e promover a preservação, a conservação, a salvaguarda, a requalificação e a divulgação dos bens culturais materiais e



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

imateriais, reconhecidos em virtude de sua identidade, ação e memória no âmbito municipal.

Art. 60. São objetivos específicos referentes à Política Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural, em articulação com a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I– promover a preservação da identidade, da ação e da memória novalimense;

II– aprimorar os instrumentos de reconhecimento, salvaguarda e preservação municipais;

III– fomentar a transversalidade na execução da Política Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural;

IV– estimular a pesquisa e o registro de obras e monumentos que apresentem valor histórico, artístico, cultural, arquitetônico e científico.

Art. 61. O Poder Público Municipal estimulará e apoiará a execução dos objetivos referentes à Política Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural, em articulação com a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, por meio das seguintes diretrizes e ações:

I– dotar o órgão municipal competente pela implantação da Política Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural de infraestrutura, quadro mínimo de pessoal qualificado e recursos orçamentários adequados;

II– fomentar a atuação do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Nova Lima, com representação de setores relacionados a cultura, patrimônio cultural, meio ambiente, turismo, entre outros, e promover sua atuação conjunta aos órgãos municipais;

III– promover ações, em parceria com setores públicos e privados, para a preservação e revitalização do patrimônio cultural municipal;

IV– manter atualizado o inventário de bens móveis e promover a avaliação periódica dos bens imóveis a inventariar;

V– estabelecer política de isenção de IPTU para imóveis tombados, desde que conservados pelo proprietário;

VI– estabelecer medidas de compensação, mitigação e reparação para intervenções que gerem impactos negativos nos bens culturais protegidos;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

VII– definir políticas públicas de utilização e usufruto dos bens tombados pela população;

VIII– considerar a paisagem cultural como bem a ser preservado e destinado ao desenvolvimento sustentável das comunidades;

IX– estabelecer políticas e implementar ações de reconhecimento e valorização do patrimônio imaterial, como da Queca e da Lamparina;

X– criar catálogo de bens culturais acessíveis por meio digital;

XI– estabelecer calendários de festividades religiosas e populares, notadamente em consideração aos distritos e povoados;

XII– fomentar a inclusão da temática do patrimônio cultural no currículo da rede municipal de ensino;

XIII– criar o Fundo de Incentivo à Manutenção do Patrimônio Cultural.

Art. 62. Integra a Política Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural a paisagem cultural, que corresponde à porção do território onde a ação humana imprimiu marcas significativas no ambiente, emergindo identidade e valores singulares.

Parágrafo único. Os instrumentos de proteção da paisagem cultural serão regulamentados por lei específica.

Art. 63. A ADE-P poderá se sobrepor às Unidades de Conservação, às Áreas de Preservação Permanente ou às áreas de entorno de bem tombado.

Art. 64. O Conjunto de Regos e Banquetas de Nova Lima é composta pelos elementos naturais de interesse cultural, paisagístico, histórico, turístico e ambiental, conforme indicado no Anexo VI desta Lei Complementar.

§ 1º Para efeitos de aplicação desta Lei Complementar, são considerados regos e banquetas as obras de engenharia, de caráter histórico, que compunham o sistema de exploração do ouro, cuja função consistia na coleta e distribuição de água para os locais de lavagem do ouro, margeados por passeios, conhecidos regionalmente por banquetas.

§ 2º Os regos e banquetas significativos e não mencionados poderão ser especificados em instrumento normativo próprio.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 65. A Educação Patrimonial deve integrar todas as ações e atividades de preservação ao patrimônio cultural.

Parágrafo único. A Educação Patrimonial corresponde aos processos educativos construídos dialogicamente com a sociedade nova-limense e que têm como foco o patrimônio e a paisagem culturais, a fim de contribuir para a sua preservação.

Art. 66. Cabe ao Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Nova Lima a análise de empreendimentos, obras ou edificações no perímetro de entorno dos bens tombados, tendo em vista os reflexos na paisagem cultural e urbana.

Art. 67. O Poder Público, por intermédio do órgão responsável pela Política Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural, promoverá e garantirá o acesso público permanente a todos os regos e banquetas pertencentes ao Conjunto a que se refere o art. 64 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV – DA INTELIGÊNCIA TERRITORIAL, GOVERNANÇA DEMOCRÁTICA E EFICIÊNCIA ADMINISTRATIVA

Art. 68. As diretrizes e ações setoriais para a governança urbana, ambiental e da paisagem cultural, orientadas pelos princípios da inteligência territorial e da eficiência administrativa, têm por finalidade o aperfeiçoamento contínuo dos processos de planejamento e gestão municipal, com vistas a:

I – garantir transparência ativa e acesso amplo, claro e tempestivo à informação de interesse público, inclusive por meios digitais, como instrumento de controle social e qualificação do debate público;

II – promover a intersectorialidade, a coesão e a regionalização da atuação administrativa, assegurando integração de dados, rotinas e decisões entre os órgãos e entidades municipais competentes;

III – fortalecer os mecanismos de gestão democrática da cidade, incentivando o exercício da cidadania em âmbito local e o diálogo permanente entre o Poder Público e a população nova-limense, diretamente ou por intermédio de associações representativas;

IV – assegurar a eficácia das políticas públicas por meio de planejamento integrado, monitoramento sistemático e avaliação continuada de programas, projetos e ações, com base em indicadores territoriais e evidências técnicas.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 69. São objetivos específicos da Inteligência Territorial e da Eficiência Administrativa no âmbito da governança urbana, ambiental e da paisagem cultural:

I – formular, implementar e revisar, de modo contínuo, integrado, intersetorializado, coeso e regionalizado, a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, articulando os processos de planejamento e gestão urbana aos componentes ambientais, de mobilidade, de proteção do patrimônio histórico, turístico, paisagístico e da paisagem cultural;

II – assegurar a participação e a manifestação de representantes dos diferentes segmentos da população nova-limense, no controle, no aperfeiçoamento, na implementação e no acompanhamento das diretrizes e propostas previstas no Plano Diretor, especialmente quanto à expansão urbana, à ordenação territorial, ao controle do parcelamento, do uso e da ocupação do solo e à realização de investimentos públicos;

III – consolidar, manter e atualizar base municipal integrada de informações territoriais, preferencialmente em meio digital, apta a subsidiar o licenciamento, a fiscalização, a ordenação territorial e a tomada de decisão, assegurada a interoperabilidade entre sistemas, a rastreabilidade dos atos e a transparência das informações não protegidas por sigilo legal;

IV – promover o monitoramento e a avaliação permanentes de planos, programas, projetos e ações setoriais, com definição de indicadores, metas e rotinas de revisão, garantindo que o conhecimento técnico produzido seja incorporado ao acervo informativo municipal e utilizado de forma cumulativa;

V – assegurar a salvaguarda do patrimônio ambiental, histórico, turístico e paisagístico e da paisagem cultural, mediante integração e compatibilização de dados, inventários, diagnósticos e áreas de proteção, de modo a prevenir a aprovação de intervenções incompatíveis com parâmetros, restrições e diretrizes previamente estabelecidos;

VI – reduzir prazos e custos administrativos por meio da simplificação de procedimentos, da padronização de fluxos e da vedação de exigências redundantes, assegurada, em qualquer hipótese, a suficiência técnica, a motivação dos atos e o atendimento ao interesse público;

VII – incentivar o desenvolvimento de laços de pertencimento social e solidariedade urbana, por meio de instâncias permanentes de debate público que aproximem os cidadãos e promovam a construção conjunta de soluções para os problemas da cidade;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

VIII – fortalecer a atuação do Conselho da Cidade, preservada sua natureza deliberativa, e efetivar as resoluções e recomendações editadas no âmbito das Conferências Municipais da Cidade e dos Fóruns Municipais de Monitoramento e Avaliação do Plano Diretor, garantindo sua consideração nos processos de planejamento, no monitoramento das políticas públicas e, quando cabível, em sua compatibilização com o planejamento orçamentário.

Seção I – Do Acervo Digital de Inteligência Territorial

Art. 70. Fica instituído o Acervo Digital de Inteligência Territorial, repositório municipal centralizado e integrado destinado a reunir, organizar e preservar, em base única, os levantamentos, dados brutos georreferenciados e estudos técnicos produzidos, contratados, custodiados ou submetidos ao Município para fins de planejamento, licenciamento, fiscalização, ordenação territorial, autorização ou tomada de decisão administrativa.

§ 1º O Acervo compreende dados técnicos de qualquer natureza, inclusive urbanística, ambiental, de mobilidade, geológica, de infraestrutura, de patrimônio cultural e histórico e socioeconômica, independentemente da Secretaria, órgão, entidade ou unidade administrativa responsável pelo recebimento, pela análise ou pelo protocolo.

§ 2º A Administração Pública Municipal, independentemente de sua estrutura organizacional vigente ou da nomenclatura das pastas, garantirá a interoperabilidade plena entre seus bancos de dados e sistemas, assegurando o compartilhamento imediato e a rastreabilidade das informações necessárias à análise técnica intersetorial.

§ 3º O protocolo de qualquer estudo, levantamento, laudo, relatório ou base de dados para fins de planejamento, licenciamento ou autorização fica condicionado à entrega, pelo interessado, dos respectivos dados em formato digital aberto, estruturado e interoperável, na forma do regulamento, sendo vedada a exigência de repetição de levantamentos de base cujas informações já integrem o Acervo e mantenham validade técnica, em observância aos princípios da eficiência, da economicidade e da motivação dos atos administrativos.

§ 4º Fica assegurado a todo usuário do Acervo Digital de Inteligência Territorial o direito de utilizar e reaproveitar dados e levantamentos de base nele constantes para fins de planejamento, licenciamento, autorização ou



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

instrução técnica, observado, como parâmetro de referência, o prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses para dados dinâmicos e de 120 (cento e vinte) meses para dados de infraestrutura e geologia, presumida sua adequação e atualidade, salvo se houver manifestação técnica fundamentada do órgão competente demonstrando, de modo objetivo, a necessidade de atualização, complementação ou substituição, vedada a exigência de repetição quando os dados disponíveis forem suficientes à análise.

§ 5º As omissões, lacunas ou divergências na aplicação dos parâmetros desta Lei, quando dependentes de informação técnica ou de compatibilização de bases, serão sanadas exclusivamente mediante parecer técnico fundamentado da Secretaria Municipal de Política Urbana (SEMPU), ou daquela que a suceder, com base prioritária nos dados do Acervo Digital de Inteligência Territorial, vedadas soluções discricionárias desprovidas de lastro técnico.

§ 6º Fica vedada a avocação de competência ou o deslocamento do processo decisório para instâncias ou colegiados que não detenham competência técnica específica e responsabilidade legal sobre o objeto da análise técnica, do licenciamento ou da autorização, preservadas as atribuições deliberativas próprias dos órgãos de participação social no âmbito de sua competência normativa e institucional.

§ 7º Enquanto não plenamente implantado e operacionalizado o Acervo, nos termos do regulamento, o reaproveitamento de dados e levantamentos observará os fluxos e bases existentes, cabendo à Administração promover, de forma progressiva, a migração, a padronização e a interoperabilidade, vedada a imposição de exigências incompatíveis com o estágio de implementação do sistema.

Art. 71. O Acervo Digital de Inteligência Territorial será mantido, administrado e continuamente atualizado pela Secretaria Municipal de Política Urbana (SEMPU), ou aquela que a suceder, competindo-lhe:

I – definir e publicar padrões mínimos de qualidade, metadados, formatos abertos e requisitos de interoperabilidade para o ingresso, a validação, a catalogação e o compartilhamento de dados no Acervo, assegurada a compatibilidade com os sistemas municipais existentes;

II – assegurar a integridade, a rastreabilidade, a preservação e a versão histórica dos dados incorporados, bem como a identificação de sua origem, datação, responsável técnico e finalidade do levantamento;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

III – promover a integração intersetorial do Acervo com os procedimentos de planejamento, licenciamento, fiscalização e ordenação territorial, de modo que a consulta às bases existentes constitua etapa obrigatória da instrução técnica, antes de eventual exigência de complementação ao interessado;

IV – disciplinar o regime de publicidade e acesso às informações do Acervo, observadas as hipóteses legais de sigilo e a proteção de dados pessoais, garantindo transparência ativa quanto às bases técnicas não sigilosas e aos critérios utilizados na tomada de decisão;

V – estabelecer rotinas de auditoria, saneamento e qualificação contínua das bases, incluindo a identificação de inconsistências, duplicidades e lacunas, com adoção de medidas corretivas e comunicação aos órgãos interessados;

VI – regulamentar, quando necessário, a cooperação técnica com entidades públicas e privadas para padronização, compartilhamento e atualização de bases, assegurada a titularidade pública das informações submetidas ao Município para fins administrativos.

Parágrafo único. Os órgãos e entidades da Administração Pública Municipal deverão alimentar o Acervo com os dados e estudos sob sua guarda e adotar seus padrões e fluxos como referência técnica obrigatória, vedada a manutenção de bases paralelas que inviabilizem a interoperabilidade prevista nesta Lei, ressalvadas as hipóteses justificadas por sigilo legal ou segurança da informação, mediante motivação expressa.

Seção II – Do Monitoramento Territorial e das Unidades de Planejamento

Art. 72. O planejamento, o monitoramento e a avaliação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano serão organizados com base nas Unidades de Planejamento (UPs), como recortes territoriais de referência para diagnóstico, leitura integrada do território e acompanhamento de indicadores.

Parágrafo único. As UPs não constituem unidade administrativa, nem instância decisória autônoma, e não se confundem com as Regionais previstas na Lei Orgânica do Município.

Art. 73. Para os fins desta Lei Complementar, o território municipal fica inicialmente demarcado em 5 (cinco) UPs, na forma do Anexo XV:



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

- I – UP Norte;
- II – UP Sede;
- III – UP Oeste;
- IV – UP Leste;
- V – UP Sul.

§ 1º Fica autorizada a atualização do Anexo XV por decreto, mediante proposta técnica da Secretaria Municipal de Política Urbana (SEMPU), ou daquela que a suceder, para aprimoramento do monitoramento territorial e das escalas de planejamento.

§ 2º A atualização de que trata o § 1º limitar-se-á à demarcação das UPs para fins de planejamento, monitoramento e avaliação, não implicando alteração da organização administrativa municipal, nem das circunscrições, competências ou atribuições das Regionais e das Secretarias.

Art. 74. O Acervo Digital de Inteligência Territorial constitui base informacional de referência para o diagnóstico, o monitoramento e a avaliação no âmbito das UPs, cabendo à SEMPU definir a metodologia e os indicadores territoriais a serem consolidados por UP, conforme regulamento.

Seção III – Do Acompanhamento e do Controle Social

Art. 75. Fica assegurada a participação popular no acompanhamento e no controle da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e do desempenho das atividades de planejamento e gestão urbana, ambiental e da paisagem cultural.

Art. 76. A efetivação do acompanhamento e do controle social se dará por meio dos seguintes instrumentos:

- I– acesso às informações pertinentes à execução da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, a ser disponibilizada em linguagem acessível;
- II– representação da sociedade civil organizada, a exemplo de entidades e associações comunitárias, nos conselhos municipais, grupos de trabalho, comissões e órgãos colegiados, provisórios ou permanentes;
- III– debates, audiências e consultas públicas;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

IV– iniciativa popular de projetos de lei que tenham por objeto as temáticas urbanísticas, ambientais e de proteção ao patrimônio cultural;

V– iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

VI– Fóruns Municipais de Monitoramento e Avaliação do Plano Diretor;

VII– Conferência Municipal da Cidade de Nova Lima.

Seção IV – Do Fundo Municipal de Política Urbana

Art. 77. O Fundo Municipal de Política Urbana, denominado FUMPU, constitui fundo especial de natureza contábil e financeira, destinado a segregar, receber e aplicar recursos vinculados ao financiamento da política urbana, para apoiar e realizar investimentos voltados à concretização dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos integrantes ou decorrentes desta Lei Complementar, observadas as prioridades fixadas no planejamento e no orçamento municipal.

§ 1º A instituição, a operacionalização, a forma de arrecadação, a base de cálculo, o procedimento de cobrança e a destinação específica dos recursos decorrentes da aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e nesta Lei Complementar serão disciplinadas em lei municipal de regência, na forma do art. 78, inciso XI.

§ 2º Quando a legislação federal ou municipal atribuir destinação vinculada aos valores arrecadados pela aplicação de instrumentos urbanísticos, a lei de regência deverá estabelecer mecanismo de segregação contábil e financeira que assegure rastreabilidade e aplicação finalística, preferencialmente mediante rubricas, subcontas ou fonte de recursos no âmbito do FUMPU, vedada a sua utilização para finalidade diversa.

§ 3º As receitas e despesas de natureza predominantemente ambiental, inclusive multas por infração ambiental e compensações ambientais decorrentes do licenciamento, observarão a destinação prevista na legislação específica do Fundo Especial para Gestão Ambiental, FEGA, vedada a dupla vinculação, salvo previsão legal expressa.

Art. 78. O FUMPU será constituído de recursos provenientes de:



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

- I– dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II– repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado de Minas Gerais a ele destinados;
- III– empréstimos de operações de financiamento internos ou externos, observadas as autorizações legais aplicáveis e o regime orçamentário pertinente;
- IV– contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- V– contribuições ou doações de entidades internacionais;
- VI– acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VII– rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
- VIII– contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base na lei do Plano Diretor;
- IX– multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações ou incidentes sobre receitas vinculadas ao Fundo, quando legalmente cabíveis;
- X– contrapartidas urbanísticas decorrentes da implementação de empreendimentos de impacto urbanístico, quando houver previsão legal de sua destinação ao FUMPU, excluídas as receitas de natureza ambiental destinadas ao FEGA;
- XI– recursos provenientes da utilização dos instrumentos previstos no Título IV desta Lei Complementar e na legislação urbanística a ela correlata, observada a lei municipal de regência de cada instrumento, especialmente quanto à destinação vinculada e ao modo de segregação contábil e financeira.

Art. 79. Os recursos do FUMPU serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira designada pela Secretaria Municipal da Fazenda, especialmente aberta para esta finalidade, admitida a gestão por fonte, rubrica ou subconta, conforme definido na lei de regência e na classificação orçamentária.

Art. 80. Os recursos do FUMPU serão aplicados com base nesta Lei Complementar e na legislação federal aplicável, observadas as vinculações



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

legais e as regras de destinação previstas na lei municipal de regência dos instrumentos urbanísticos, bem como as normas de execução orçamentária.

Parágrafo único. Sem prejuízo das destinações vinculadas definidas em lei de regência, os recursos do FUMPU poderão ser aplicados, em especial, em:

- I– projetos de mobilidade urbana;
- II– ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;
- III– implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- IV– projetos de proteção ao patrimônio e à paisagem culturais de Nova Lima;
- V – implantação e qualificação de parques urbanos e espaços públicos estruturantes, sem prejuízo das ações de gestão ambiental e de unidades de conservação financiáveis pelo FEGA, quando houver predominância ambiental.

CAPÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 81. Os instrumentos de financiamento da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano visam ao fortalecimento do investimento público em infraestrutura urbana, à diversificação da economia, à inclusão produtiva da população, ao aumento de investimentos nas políticas públicas, à garantia de recursos para financiamento de projetos sociais, ambientais e culturais e ao apoio aos pequenos empreendedores.

Art. 82. São instrumentos de financiamento da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- I– o FUMPU;
- II– as dotações previstas no plano plurianual, na lei de diretrizes orçamentárias e na lei orçamentária anual, com destaque para investimentos em infraestrutura, mobilidade, saneamento e programas relacionados à preservação ambiental, assistência social, agricultura, esporte, lazer e cultura.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

TÍTULO III – DAS NORMAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 83. O ordenamento territorial é componente central da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e visa à formação de padrões de urbanização inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis, expressos a partir das vocações, tendências, restrições e potencialidades dos eixos setoriais previstos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. A ordenação territorial visa conformar o exercício dos direitos de propriedade ao cumprimento da função social e à efetivação das políticas de desenvolvimento urbano, transversais e articuladas com os eixos setoriais delimitados no Título II desta Lei Complementar, em especial com os aspectos ambientais e da paisagem cultural nova-limense.

Art. 84. O ordenamento territorial do Município de Nova Lima, expresso por meio desta Lei Complementar, tem como objetivos:

- I– garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização;
- II– prover a infraestrutura urbana necessária para o desenvolvimento do território nova-limense, compatibilizando o desenvolvimento urbano com as diretrizes de sustentabilidade e garantia dos direitos humanos;
- III– assegurar a melhoria da qualidade do ambiente urbano, por meio da promoção do desenvolvimento sustentável, da promoção e valorização do patrimônio cultural, da proteção dos recursos naturais e da construção de ambientes saudáveis e resilientes;
- IV– orientar a expansão urbana de forma planejada e ordenada, considerando as necessidades atuais e vindouras do Município, em conjugação com a preservação da memória local;
- V– fortalecer as centralidades urbanas por meio do incremento na oferta de equipamentos urbanos e sociais, bem como do fomento à circulação de pessoas e à diversificação das atividades desempenhadas no território municipal;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

- VI– priorizar o uso eficiente do espaço urbano disponível por meio da maximização da ocupação do solo em áreas consolidadas, evitando a ocupação clandestina ou irregular;
- VII– incentivar a requalificação urbana de áreas vazias ou degradadas por meio de políticas urbanas voltadas à reabilitação do tecido urbano;
- VIII– exercer o controle da expansão urbana e regulamentar a ocupação sobre as áreas de risco e protegidas;
- IX– otimizar o uso do solo e coibir a ocupação de áreas verdes e de preservação por meio do estímulo ao adensamento em áreas centrais ou articuladas com a lógica estruturante do Município;
- X– articular o planejamento relativo ao uso e à ocupação do solo à escala metropolitana, levando em consideração especificidades e características da RMBH;
- XI– promover a multiplicidade e a diversidade de uso e de ocupação do solo urbano;
- XII– aperfeiçoar instrumentos de controle e fiscalização em áreas sujeitas a riscos geológicos ou minerários;
- XIII– fomentar a participação popular nos processos que envolvem planejamento e gestão do uso e da ocupação do solo;
- XIV– potencializar o uso de novas formas de urbanização adequadas a necessidades e oportunidades decorrentes do advento de novas tecnologias;
- XV– promover a regularização fundiária e urbanística, quando couber;
- XVI– estimular o adensamento sustentável de áreas com infraestrutura ociosa;
- XVII– garantir o direito à cidade sustentável, à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento, à saúde, à infraestrutura, à mobilidade, ao trabalho, ao esporte e ao lazer;
- XVIII– estabelecer limitadores à implantação de empreendimentos que possam sobrecarregar a capacidade de infraestrutura urbana, acarretar danos ao ambiente ou ser implantados em áreas não edificáveis ou não parceláveis;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

XIX– adotar medidas para garantir a transferência de atividades incompatíveis com a zona em que se encontram;

XX– priorizar o atendimento às demandas de habitação de interesse social;

XXI– desenvolver parcerias com o setor privado para a implantação de programas de preservação, revitalização e urbanização, observada a legislação aplicável e mediante instrumentos jurídicos específicos.

Art. 85. Compõem o ordenamento territorial do Município de Nova Lima:

I– o perímetro urbano;

II– as macrozonas, que subdividem internamente o território municipal;

III– as zonas, que subdividem internamente as macrozonas e correspondem a parcelas do território com conceituação específica e sujeita a disciplina urbanística própria;

IV– as áreas de diretrizes especiais, que se sobrepõem às zonas em virtude de suas especificidades.

Seção I – Do Perímetro Urbano

Art. 86. O perímetro urbano corresponde à delimitação das áreas de urbanização consolidada e daquelas aptas à urbanização ou à expansão urbanas, dentro dos limites do território municipal, conforme indicação do mapa componente do Anexo VII desta Lei Complementar.

Art. 87. Os perímetros urbanos dos distritos de Honório Bicalho e São Sebastião das Águas Claras estão delimitados no Anexo VIII desta Lei Complementar, com o objetivo de:

I– assegurar a manutenção do conjunto de características físicas e simbólicas que conformam as localidades;

II– enfatizar o contexto histórico-urbanístico das localidades no processo de formação do Município;

III– dirimir as inseguranças cadastrais e distribuir os equipamentos sociais e culturais nos distritos.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 88. O perímetro urbano do Município será definido por memorial descritivo e georreferenciamento, e formalizado por meio de projeto de lei a ser submetido pelo Poder Executivo à Câmara Municipal, com destaque para os perímetros urbanos dos Distritos Sede, de Honório Bicalho e de São Sebastião das Águas Claras.

§ 1º As coordenadas utilizadas para o memorial descritivo e o perímetro urbano deverão ser georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, representadas no Sistema de Projeção Universal Transversal de Mercator – UTM –, referido ao Meridiano Central 45º W Gr, fuso 23 K e datum SIRGAS 2000.

§ 2º Todos os azimutes e as distâncias, bem como a área e o perímetro deverão ser calculados no plano de projeção UTM.

§ 3º Os perímetros urbanos dos distritos de Honório Bicalho e São Sebastião das Águas Claras deverão se pautar pelo Anexo VIII desta Lei Complementar.

§ 4º A Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município será elaborada e atualizada com base na lei a que se refere o caput, no Código Tributário Municipal e nesta Lei Complementar.

Seção II – Do Macrozoneamento

Art. 89. O território do Município de Nova Lima é constituído por macrozonas, divididas em função de suas vocações territoriais e dos princípios, objetivos, diretrizes e ações descritos nesta Lei Complementar, conforme Anexo IX.

Parágrafo único. O macrozoneamento municipal tem como objetivos específicos:

I– estabelecer padrões adequados de urbanização;

II– orientar o uso rural, garantindo o manejo consciente e a preservação dos recursos naturais;

III– orientar as atividades residenciais, comerciais e industriais para a convivência harmônica com as demais ocupações do território.

Art. 90. Compõem o macrozoneamento municipal, conforme Anexo IX desta Lei Complementar:



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

I– a macrozona de adensamento urbano – MZAU –, que corresponde às áreas de ocupação consolidada, com adensamento proveniente de parcelamentos do solo aprovados e de ocupações consolidadas, na forma desta Lei Complementar;

II– macrozona de expansão urbana – MZEU –, que corresponde às áreas urbanas parceladas e ainda não ocupadas e, ainda, às áreas não parceladas com aptidão à urbanização;

III– macrozona de uso sustentável – MZUS –, que corresponde às áreas urbanas parceladas ou ainda não parceladas, que possuem baixo adensamento e em que o uso proposto, bem como a estruturação territorial, devem observar as condicionantes de conservação e manejo e as diretrizes de ocupação sustentável;

IV– macrozona de utilidade rural – MZUR –, que corresponde às porções do território fora do perímetro urbano, constituída por áreas rurais destinadas a atividades agrossilvipastoris e extrativas, incluindo os complexos minerários ativos e licenciados, bem como por áreas de Unidades de Conservação de Proteção Integral legalmente instituídas.

§ 1º As macrozonas representam espaços territoriais com a finalidade de fomentar a justa distribuição do tecido urbano municipal, orientadas pela produção de um espaço urbano integrado, inclusivo e que contemple as tendências atuais e futuras da distribuição espacial nova-limense.

§ 2º O adensamento, os usos e as atividades permitidos são conformados de acordo com as características de cada macrozona e orientam o planejamento da infraestrutura e dos serviços para cada localidade.

Seção III – Do Zoneamento

Art. 91. As macrozonas municipais subdividem-se em zonas de uso preferencial e zonas especiais, delimitadas conforme Anexo X desta Lei Complementar.

Art. 92. São zonas de uso preferencial as porções do território municipal em que, observadas as vocações urbanas, ambientais e da paisagem cultural local, destinam-se à ocupação prioritária por usos mistos, observadas as previsões do Capítulo II deste Título III e dos Anexos XII e XIII desta Lei Complementar.

§ 1º As zonas de uso preferencial subdividem-se em:



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

I– **zonas de uso preferencial industrial e logístico – ZIND** –, sendo elas:

a) **zona de uso preferencial industrial e logístico 1 – ZIND 1** –, que abrange as áreas de uso misto destinadas à ocupação preferencial pelo uso industrial de baixo e médio grau de incomodidade, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar;

b) **zona de uso preferencial industrial e logístico 2 – ZIND 2** –, que abrange as áreas de uso misto destinadas à ocupação preferencial pelo uso industrial de médio e alto grau de incomodidade, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar;

II– **zona de uso preferencial de comércio e serviços – ZOCS** –, que abrange as áreas de uso misto destinadas à ocupação preferencial pelo uso de comércio e serviços;

III– **zonas de uso preferencial residencial – ZOR** –, sendo elas:

a) **zona de uso preferencial residencial 1 – ZOR 1** –, que abrange áreas destinadas ao uso residencial unifamiliar que permite uso misto com restrições;

b) **zona de uso preferencial residencial 2 – ZOR 2** –, que abrange as áreas de uso misto destinadas à ocupação preferencial pelo uso residencial multifamiliar;

c) **zona de uso preferencial residencial 3 – ZOR 3** – que abrange áreas destinadas ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade e permite uso misto com restrições;

d) **zona de uso preferencial residencial 4 – ZOR 4** –, que abrange as áreas de uso preferencial residencial de baixa densidade em lotes de grande porte;

e) **zona de uso preferencial residencial 5 – ZOR 5** –, que abrange as áreas urbanas não edificadas e vazias destinadas ao uso misto, com ocupação preferencial pelo uso residencial multifamiliar de alta densidade.

§ 2º Na **ZIND 1**, serão admitidas, com condicionantes, as atividades industriais (**UIND 2**) e de comércio e serviços (**UCS 2**) geradores de média e alta incomodidade, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar, podendo ser aplicadas medidas mitigadoras e compensatórias.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 3º Na **ZOCS**, serão admitidas, com condicionantes, as atividades industriais de pequeno e médio porte e geradores de baixa e média incomodidade (**UIND1B**) e comércio e serviços de alto grau de incomodidade (**UCS2**) observado o Anexo XIII desta Lei Complementar, podendo ser aplicadas medidas mitigadoras e compensatórias.

§ 4º Na **ZOR 1**, observados os Anexos XII e XIII, serão admitidos com condicionantes:

I- o **uso institucional (UI)**, respeitados os parâmetros urbanísticos a ele vinculados, desde que limitado a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área bruta construída para o uso, por lote.

a) Excetua-se a limitação de 250 m² de área bruta construída para às áreas de lazer coletivas de loteamentos ou condomínios ficando limitadas a 1.000 m².

II- atividades de comércio e serviços geradores de baixa incomodidade (**UCS1A**), limitadas a 75m² (setenta e cinco metros quadrados) de área bruta construída para o uso, desde que associadas ao uso residencial e respeitados os parâmetros do **UR1B**;

III - atividade industrial geradora de baixo grau de incomodidade (**UIND1A**), limitada a 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área bruta construída para o uso, desde que associada ao uso residencial e respeitados os parâmetros do **UR1B**;

IV- o **uso turístico (UT)**, desde que limitado a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área bruta construída por lote e respeitados os parâmetros do uso residencial permitido no local.

§ 5º Na **ZOR 2**, será admitido, com condicionantes, o uso de comércio e serviços de médio e alto grau de incomodidade (**UCS2**) e atividade industrial de pequeno e médio porte, geradora de baixo e médio grau de incomodidade (**UIND1B**), observado o Anexo XIII desta Lei Complementar, podendo ser aplicadas medidas mitigadoras e compensatórias.

§ 6º Na **ZOR 3**, serão admitidos com condicionantes:

I- o **uso institucional (UI)**, respeitados os parâmetros urbanísticos a ele vinculados, desde que limitados a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área bruta construída para o uso, por lote.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

a) Excetua-se a limitação de 250 m² de área bruta construída para às áreas de lazer coletivas de loteamentos ou condomínios ficando limitadas a 1.000 m².

II- atividades de comércio e serviços geradores de baixa incomodidade (**UCS1A**), limitados a 75m² (setenta e cinco metros quadrados) de área bruta construída por uso, desde que associadas ao uso residencial e respeitados os parâmetros do **UR4A**;

§ 7º Na **ZOR 4**, serão admitidos com condicionantes:

I- atividades de comércio e serviços geradores de baixa incomodidade (**UCS 1A**), observado o Anexo XII (Quadro 1) e Anexo XIII desta Lei Complementar, limitadas à ocupação de 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área bruta construída por uso, desde que associadas ao uso residencial e respeitados os parâmetros urbanísticos do **UR4B**, inclusive o tamanho mínimo de lote de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

II- o **uso institucional (UI)**, respeitados os parâmetros urbanísticos a ele vinculados, desde que limitado a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área bruta construída para o uso, por lote ou conjunto de lotes.

III- para fins do inciso I, somente se enquadram entre as atividades admitidas, aquelas que não produzam ampla circulação de pessoas, tais como escritórios e atividades em home office, vedadas atividades que impliquem ampla circulação, tais como bares, restaurantes, casa de eventos, pousadas e correlatas.

§ 8º Na zona indicada como **ZOR 5**, serão admitidas com condicionantes:

I- atividades industriais geradoras de baixo e médio grau de incomodidade e de pequeno e médio porte (**UIND1B**), observado o Anexo XIII desta Lei Complementar, podendo ser aplicadas medidas mitigadoras e compensatórias;

II- atividades de comércio e serviços geradoras de média e alta incomodidade (**UCS 2**), observado o Anexo XIII desta Lei Complementar, podendo ser aplicadas medidas mitigadoras e compensatórias.

§ 9º As atividades classificadas como **uso rural (URU)**, poderão ser adotadas em qualquer um dos zoneamentos de uso preferencial, desde que regularmente licenciadas perante os órgãos federais e estaduais competentes, devendo ser observadas as restrições previstas no Anexo XIII



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

desta Lei Complementar, bem como a limitação às atividades de agricultura urbana previstas no Anexo XII, caso o uso seja implementado em módulo rural menor que 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) localizado em área urbana.

§ 10º Excepcionalmente, as atividades em funcionamento regular à data de publicação desta Lei Complementar poderão ter seus alvarás renovados, exclusivamente para a manutenção do uso originário, vedadas a ampliação do porte e a alteração da atividade, sem prejuízo da regularidade perante os demais órgãos competentes.

Art. 93. São zonas especiais as porções do território municipal em que, observadas as vocações urbanas, ambientais e da paisagem cultural local, destinam-se à ocupação por usos específicos, observadas as previsões do Capítulo II deste Título III e dos Anexos XII e XIII desta Lei Complementar.

§ 1º As zonas especiais subdividem-se em:

I– **Zona Especial de Expansão Urbana – ZEEU** –, que abrange as áreas inseridas no perímetro urbano com tendência à expansão urbana e passíveis de urbanização por meio de parcelamento do solo;

II– **Zonas Especiais de Interesse Social**, sendo elas:

a) **Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1** –, que abrange as áreas com ocupações desordenadas, espontâneas ou irregulares, promovidas predominantemente por população de baixa renda, aptas à regularização fundiária e à implantação de Habitação de Interesse Social - (HIS), destinadas à ocupação preferencial pelo uso residencial, e que permitem usos diversificados, tais como comércio, serviços, usos institucionais, equipamentos sociais;

b) **Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2** –, que abrange as áreas vazias ou subutilizadas destinadas à implantação de Habitação de Interesse Social - HIS, destinadas à ocupação preferencial pelo uso residencial, e que permitem usos diversificados, tais como comércio, serviços, usos institucionais, equipamentos sociais;

III– **Zona Especial de Requalificação Urbana – ZERU** –, que abrange as áreas compostas por parcelamentos regulares e irregulares, com problemas de infraestrutura urbana decorrentes da urbanização, cuja efetivação se deu fora do controle ou à revelia do Poder Público local, aptas à regularização fundiária e à implantação de programas, projetos e ações de requalificação urbana;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

IV– **Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM** –, que abrange as áreas e regiões que, por suas características naturais relevantes, destinam-se à preservação e à recuperação de ecossistemas, com controle e restrição à ocupação;

V– **Zona Especial de Interesse Turístico – ZETUR** –, que abrange as áreas destinadas à implantação preferencial de equipamentos voltados ao fomento do turismo, e que permitem os usos residenciais de baixa densidade e de comércio e serviços geradores de baixo grau de incomodidade, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar;

VI– **Zona Especial de Atividades Mistas – ZAM** –, que abrange as áreas e regiões com baixo adensamento populacional, destinadas ao desempenho de atividades rurais, industriais e extrativas de maior dimensão no território, como as áreas de mineração devidamente licenciadas e que se encontram em atividade;

VII– **Zona Especial de Projetos Estratégicos – ZEPE** –, que abrange as áreas vazias não edificadas e passíveis de indução à transformação urbana e à implantação de projetos estratégicos, sob as premissas de desenvolvimento e diversificação econômica do Município, conformação de novas centralidades e implantação de grandes equipamentos indutores de transformação urbana;

VIII– **Zona Especial de Revitalização Urbana – ZERUR** –, que abrange as áreas já parceladas com grande atratividade de fluxos populacionais e com potencialidade ao fomento do uso misto;

IX– **Zona Especial de Uso Sustentável – ZEUS** –, que abrange as áreas destinadas ao uso residencial de adensamento restrito e ao desenvolvimento de atividades de conservação, educação e pesquisa ambiental, desde que preservadas as características físicas e bióticas, bem como os respectivos processos naturais.

§ 2º Nas **ZEIS 1** e **ZEIS 2**, será admitido com condicionantes o **uso institucional (UI)**, respeitados os parâmetros urbanísticos a ele vinculados, desde que limitado a 1.000 m² (mil metros quadrados) de área bruta construída por uso por lote.

§ 3º Na **ZERU**, serão admitidas com condicionantes:



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

I- atividades industriais de pequeno e médio porte e baixo e médio grau de incomodidade (**UIND1B**), observado o Anexo XIII desta Lei Complementar, podendo ser aplicadas medidas mitigadoras e compensatórias;

II- atividades de comércio e serviços geradoras de média e alta incomodidade (**UCS2**), observado o Anexo XIII desta Lei Complementar e aplicação de medidas mitigadoras e compensatórias.

§ 4º Na **ZETUR**, deverão ser observadas as seguintes disposições com condicionantes:

a) Serão admitidas atividades de comércio e serviços geradores de baixo e médio grau de incomodidade (**UCS 1A e UCS 1B**), observado o Anexo XIII desta Lei Complementar, e limitadas a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área bruta construída por lote ou conjunto de lotes;

b) será admitido o **uso institucional (UI)**, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos a ele vinculados, desde que limitado a 1.000 m² (mil metros quadrados) de área bruta construída para o uso, por lote ou conjunto de lotes;

c) será vedada a construção de edificações cuja altura ultrapasse 10,50 m (dez metros e cinquenta centímetros), em qualquer ponto da edificação, tomando-se como referência o perfil médio longitudinal do terreno natural, para qualquer uso ou atividade.

§ 5º Na **ZAM**, as áreas destinadas às atividades minerárias poderão alterar seu uso, a partir da instituição de Área **de Diretrizes Especiais – ADE** – que defina parâmetros específicos de uso, ocupação e parcelamento do solo, após a realização de estudos técnicos, submissão destes ao devido processo participativo e regulamentação própria.

§ 6º Na **ZERUR**, deverão ser observadas as seguintes disposições:

I- serão admitidos usos residenciais unifamiliares e multifamiliares, de comércio e serviços, institucionais e mistos, para fins de desenvolvimento e estruturação territorial das centralidades de bairros;

II- serão admitidas atividades industriais de médio porte e baixo grau de incomodidade (**UIND1B**), observado o Anexo XIII desta Lei Complementar, podendo ser aplicadas medidas mitigadoras e compensatórias;

III- a metragem mínima de terreno exigida para a edificação multifamiliar deverá ser de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

IV- o uso de comércio e serviços somente será permitido se a via de acesso à edificação em que será implementado possuir 14,00 m (quatorze metros) de largura mínima, entre alinhamentos, dotada de pavimentação adequada;

V- As atividades de comércio e serviços geradoras de médio e alto grau de incomodidade (**UCS2**), com potencial de geração de incômodos de maior relevância, bem como de maior atração de veículos e pessoas, poderão ser admitidas, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar, sendo que medidas mitigadoras e/ou compensatórias poderão ser aplicadas;

VI- o Poder Público assegurará a ordenação dos espaços edificáveis, buscando reconformar a vocação natural de empreendimentos implantados na referida zona com a região lindeira e de influência, a partir da aplicação de incentivos urbanísticos e da implantação de projetos específicos de mobilidade e saneamento;

VII- para edificações multifamiliares, será exigida a quota mínima de terreno por unidade habitacional correspondente a 70,00 m²/unidade (setenta metros quadrados por unidade).

§ 7º Serão adotados parâmetros específicos para as áreas de interesse social, em especial para **ZEIS 1**, **ZEIS 2** e **ZERU**, observada a legislação específica.

§ 8º Na **ZEUS**, deverão ser observadas as seguintes disposições:

I- será admitido o uso sustentável – US –, destinado à implementação de centros de difusão de conhecimentos e tecnologias ambientais, científicos e de manejo de recursos naturais, observados os parâmetros de ocupação e permeabilidade definidos no Anexo XII para a zona ZEUS, desde que classificado como de baixo e médio grau de incomodidade, observado o Anexo XIII desta lei e assegurada a integração harmônica da arquitetura com a paisagem natural;

II- serão admitidas atividades turísticas, de comércio e serviços geradoras de baixo e médio grau de incomodidade, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar, bem como o uso institucional, desde que limitados a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área bruta construída por uso, por lote ou conjunto de lotes;

III- o uso residencial de baixa densidade em lotes de grande porte, denominado **uso residencial 4B – UR4B** –, somente será admitido em lotes com área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) e frente



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

mínima de 20,00m (vinte metros) desde que respeitados os demais parâmetros urbanísticos definidos para o uso, conforme Anexo XII desta Lei Complementar.

§ 9º atividades classificadas como uso rural (URU), poderão ser adotados em qualquer um dos zoneamentos especiais, desde que regularmente licenciadas perante os órgãos federais e estaduais competentes, devendo ser observadas as restrições previstas no Anexo XIII desta Lei Complementar, caso o uso seja implementado em módulo rural menor que 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) localizado em área urbana.

§ 10º Excepcionalmente, as atividades em funcionamento regular à data de publicação desta Lei Complementar poderão ter seus alvarás renovados, exclusivamente para a manutenção do uso originário, vedadas a ampliação do porte e a alteração da atividade, sem prejuízo da regularidade perante os demais órgãos competentes.

Seção IV – Das Áreas de Diretrizes Especiais

Art. 94. As Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs) constituem sobreposições ao zoneamento, instituídas por lei específica e sujeitas a regime urbanístico próprio, voltado à manutenção de interesses locais, à sustentabilidade ambiental, à preservação do patrimônio e da paisagem, e à qualificação territorial.

Art. 95. Serão passíveis de criação as seguintes modalidades de ADE, que se encontram espacialmente identificadas no Anexo XI desta Lei Complementar:

I– de proteção ao patrimônio histórico, cultural e paisagístico – ADE-P, que compreende porções do território destinadas à preservação, à recuperação e à manutenção do patrimônio cultural nova-limense, que possuam paisagem cultural de identidade e valor singulares e, ainda, onde a cultura humana imprimiu marcas significativas no ambiente natural;

II– de interesse social e ambiental – ADE-ISA, que compreende porções do território ocupadas predominantemente por população de baixa renda, assentamentos precários e irregulares ou ocupações desordenadas em processo de expansão, em áreas sem infraestrutura básica, que apresentam fragmentos de vegetação nativa que devem ser preservados e conservados, visando à proteção da fauna e da flora, além de nascentes e cursos d'água, bem como ao reconhecimento do direito à cidade das comunidades de baixa renda;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

III– de interesse de urbanização e de parâmetros específicos – ADE-URP que compreende porções do território que, em virtude de vocações e condicionantes físico-ambientais, demandam a adoção de regulação urbana específica, com a finalidade de promover intervenções físicas pertinentes, orientar a ocupação em função do melhor aproveitamento da infraestrutura viária e dos modais de transporte e garantir a ambiência de porções específicas do território.

Parágrafo único: O projeto de lei para a criação de ADEs será fundamentado em estudos técnicos e processo participativo, devendo conter a delimitação precisa da área por meio de memorial descritivo georreferenciado.

Art. 96. Na modalidade ADE-P, o Município poderá instituir as seguintes áreas, tomando como referência indicativa as delimitações constantes no Anexo XI desta Lei Complementar:

I– a ADE-P da Sede Municipal – Centro Histórico;

II– a ADE-P de São Sebastião das Águas Claras – Macacos;

III– a ADE-P do Complexo da Usina de Rio de Peixe.

Art. 97. A modalidade ADE-P possui como objetivos:

I– qualificar a preservação do patrimônio cultural, a fim de conservar a paisagem existente e potencializar os atrativos turísticos;

II– manter o traçado viário e as tipologias urbanas e arquitetônicas existentes;

III– valorizar o percurso histórico do crescimento e da ordenação do espaço urbano por meio da inclusão de áreas cuja ocupação se deu no século XX e que possuem características relevantes para a identidade, a ação e a memória de Nova Lima;

IV– desenvolver projetos específicos para requalificação do Centro Histórico tombado, com ênfase nas áreas dos Bairros Quintas e Boa Vista, no Mingu, no Corredor Art-Déco, no entorno das Igrejas Históricas da Matriz, do Rosário, do Bonfim, Anglicana e São José Operário, no complexo da Mineração Morro Velho, no Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Complexo do Rio de Peixe e no conjunto modernista do Balneário da Lagoa dos Ingleses;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

V– fomentar soluções para a mobilidade urbana, incluindo o tráfego veicular-automotivo, enfatizando a preferência pelos modais não-motorizados;

VI– desenvolver projeto específico de requalificação, promovendo a proteção por meio de inventário ou tombamento dos imóveis com relevância cultural;

VII– harmonizar as novas intervenções com as características histórico-culturais, arquitetônicas e paisagísticas do conjunto, para fins de valorização da ambiência urbana e consolidação de imagem conformada do sítio histórico;

VIII– fomentar e manter a multiplicidade de usos e a atratividade turística;

IX– elaborar projetos de iluminação especial a fim de ressaltar os atributos originais, submetidos à aprovação dos órgãos municipais competentes pela gestão das Políticas Municipais de Desenvolvimento Urbano e de Proteção ao Patrimônio Cultural e do Conselho Consultivo Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Nova Lima – CCPHA-NL.

Art. 98. As porções territoriais abrangidas por ADE-P deverão observar as seguintes condicionantes:

I– as fachadas pertencentes a conjuntos homogêneos não poderão ser descaracterizadas sem prévia avaliação e aprovação do CCPHA-NL;

II– as placas de identificação de estabelecimentos de comércios e serviços e demais equipamentos destinados à publicidade deverão atender às resoluções do CCPHA-NL e demais normas pertinentes;

III– o cabeamento a ser instalado deverá ser, preferencialmente, subterrâneo;

IV– no caso de substituição de edificação tombada que ruir, a nova edificação deverá passar por prévia avaliação e aprovação do CCPHA-NL.

Art. 99. Poderão ser criadas ADE específicas para perímetros de tombamento ou proteção de nível federal e estadual.

Parágrafo único. A ADE de que trata o caput será objeto de estudo específico para fins de definição das condicionantes paisagístico-culturais e dos parâmetros urbanísticos, a serem previstos em legislação específica.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 100. Na modalidade ADE-ISA, o Município poderá instituir as seguintes áreas, tomando como referência indicativa as delimitações constantes no Anexo XI desta Lei Complementar:

- I– a ADE-ISA de Água Limpa;
- II– a ADE-ISA do Galo;
- III– a ADE-ISA de Santa Rita;
- IV– a ADE-ISA de Honório Bicalho.

Art. 101. A modalidade ADE-ISA possui como objetivos:

- I– compatibilizar as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo com a preservação e a conservação dos atributos ambientais específicos de dada porção territorial do Município;
- II– promover a ordenação da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, por meio da geração de unidades de HIS, da qualificação das unidades existentes ou da diversificação de usos e da promoção de atividades de fomento à qualificação urbana, por meio da implementação de áreas de ocupação preferencial de uso misto, de modo a garantir o acesso à moradia digna e à terra urbanizada;
- III– promover a regularização fundiária de áreas passíveis de regularização;
- IV– permitir que a expansão urbana ocorra com qualidade ambiental, diversidade socioeconômica e melhoria das condições de habitabilidade.

Art. 102. Os estudos técnicos para a instituição da ADE-ISA abrangerão a totalidade de sua área e deverão apresentar, obrigatoriamente, os seguintes conteúdos mínimos:

- I– a infraestrutura adequada ou com possibilidade de expansão para atendimento à população existente ou a ser assentada em novas áreas, com presença, no mínimo, de drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, sistema de limpeza urbana, coleta e manejo dos resíduos sólidos;
- II– a indicação de presença ou previsão de implantação de equipamentos públicos comunitários;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

III– a indicação de presença de condições de topografia e geológico-geotécnicas adequadas para a ocupação;

IV– a exigência de preservação de áreas identificadas como de relevância ambiental;

V– a previsão de espaços de lazer, convivência e contemplação da natureza, como parques, trilhas e equipamentos de fruição ambiental, aptos a conciliar a fruição e o bem-estar da população com a preservação da biodiversidade e da beleza cênica dos locais;

VI– a indicação de existência ou de previsão de instituição de faixas de domínio ou de servidão e demais elementos geradores de restrições à ocupação;

VII– os projetos ou programas voltados à implantação de habitação de interesse social- HIS;

VIII– a indicação das áreas passíveis de regularização fundiária e o plano de regularização, observadas a legislação pertinente e as previsões desta Lei Complementar.

Art. 103. Na modalidade ADE-URP, o Município poderá instituir as seguintes áreas, tomando como referência indicativa as delimitações constantes no Anexo XI desta Lei Complementar:

I– ADE-URP Jardim Canadá;

II– ADE-URP 3 Jardins;

III– outras áreas destinadas à efetivação do disposto no art. 93, § 5º, desta Lei Complementar.

Art. 104. A modalidade ADE-URP possui como objetivos:

I– possibilitar a implementação de parâmetros e posturas urbanísticas específicas, bem como de intervenções físicas pertinentes, potencializando as vocações da porção territorial abrangida e respeitando suas condicionantes físico-ambientais;

II– orientar a ocupação em função do melhor aproveitamento da infraestrutura viária e da disponibilidade de modais de transporte;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

III– garantir a manutenção de ambiências típicas dessas porções do território, por meio da adoção de medidas de valorização da paisagem urbana circundante.

Art. 105. Os estudos técnicos para a instituição da ADE-URP abrangerão a totalidade de sua área e apresentarão, obrigatoriamente, como conteúdo mínimo:

I– os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem aplicados à ADE;

II– as intervenções infraestruturais e viárias a serem promovidas;

III– os instrumentos urbanísticos a serem aplicados à ADE;

IV– as contrapartidas e medidas compensatórias e mitigatórias a serem instituídas em decorrência da justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização.

Art. 106. Até que seja instituída a lei específica para a ADE-URP Jardim Canadá, as áreas classificadas como ZIND 2, ZOCS, ZEIS e ZERU situadas dentro da mancha indicativa constante no Anexo XI desta Lei Complementar, ficam sujeitas aos seguintes parâmetros urbanísticos transitórios:

Parágrafo único. Para os fins do caput, a altura máxima das edificações será de 15m (quinze metros), aferida a partir da cota média aritmética entre o nível do pavimento de acesso de pedestres e o nível do piso de menor cota da edificação; caso a edificação possua mais de um nível de acesso de pedestres, a referência será a cota aritmética média entre eles.

Seção V – Das Áreas Públicas

Art. 107. As áreas públicas são porções do território de propriedade do Município, ocupadas ou não, que tiveram sua origem em doação, desapropriação em qualquer de suas modalidades, dação em pagamento ou transferência ao patrimônio municipal decorrente de aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano e/ou condomínios.

Art. 108. Consideram-se áreas públicas:

I– Área institucional: constituída por áreas delimitadas e destacadas no projeto urbanístico, destinadas à implantação de:



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

a) os equipamentos públicos urbanos, definidos como as instalações e os espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, redes de telefonia e dados e gás canalizado;

b) os equipamentos públicos comunitários, assim considerados as instalações e os espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, cemitérios e similares.

II- os espaços livres de uso público – ELUP, aqueles destinados às áreas verdes, às praças, aos bosques, aos parques urbanos, aos parques lineares e similares;

III- o sistema viário dos parcelamentos aprovados pelo Município.

§ 1º As áreas referidas nos incisos I, II e III do caput integrarão o patrimônio municipal a partir do ato de registro do parcelamento e/ou condomínio no Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que expressamente delimitadas, identificadas e descritas no projeto aprovado e no respectivo memorial descritivo.

§ 2º A implantação de equipamentos públicos urbanos em áreas de propriedade privada, ainda que destinados à prestação de serviços públicos, não implica a integração automática dessas áreas ao patrimônio municipal, caracterizando-se, quando for o caso, como servidão administrativa ou outra restrição urbanística, sem transferência do domínio.

§ 3º As vias públicas deverão estar dotadas de infraestrutura básica e deverão articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso às áreas de uso público.

§ 4º As vias públicas que terminem em praça de retorno poderão ser admitidas para previsão de ligações viárias, quando as condições ambientais, de topografia e de acessibilidade não propiciarem a continuidade e a interligação dos logradouros ou quando não houver interesse público em sua conexão.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 5º Os lotes, os equipamentos públicos comunitários e os espaços livres de uso público devem confrontar-se com, pelo menos, uma via pública oficial de uso veicular.

§ 6º As áreas não edificáveis poderão constituir parte integrante de lotes, de áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e espaços livres de uso público, nos termos desta Lei Complementar.

§ 7º As Áreas de Preservação Permanente – APPs – e as faixas de servidão ao longo de linhas de transmissão de energia elétrica poderão ser destinadas como áreas públicas, mediante autorização do Poder Executivo, sem prejuízo das áreas institucionais mínimas exigidas para equipamentos públicos urbanísticos e comunitários nesta Lei Complementar.

§ 8º No caso de APPs, deverão ser respeitados os impedimentos legais de uso e ocupação, sendo permitido seu cômputo no cálculo dos espaços livres de uso público do loteamento, respeitadas as definições do art.172, § 5º desta lei complementar.

§ 9º As áreas de Reserva Legal, se existentes, serão extintas concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos, desde que o parcelamento esteja aprovado nos termos da legislação urbanística específica e observadas as exigências de destinação de áreas verdes urbanas, nos termos do art. 19 da Lei Federal nº 12.651, de 2012, ou norma que a suceda.

§ 10º O Município poderá submeter à Câmara Municipal projeto de lei para a regulamentação da utilização de equipamentos públicos comunitários, podendo prever sua construção e a prestação de serviços coletivos por particulares mediante licenciamento pelo Poder Público.

Art. 109. O Poder Público poderá aceitar a antecipação de área destinada a uso institucional em localidade diversa daquela do empreendimento aprovado, quando demonstradas a conveniência e a oportunidade públicas, mediante justificativa expressa e prévio laudo técnico de avaliação, emitido por profissional habilitado ou por órgão competente, desde que assegurada a equivalência econômica entre as áreas, aferida pelo valor unitário por metro quadrado (m²) e pelos demais atributos relevantes de avaliação, e observada a legislação específica aplicável.

Art. 110. A gestão, manutenção, conservação e, quando cabível, a exploração de uso das áreas públicas poderão ser realizadas com a colaboração de particulares, inclusive por meio de termos de cooperação,



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

acordos de parceria, convênios, bem como, conforme o caso e a legislação aplicável, por concessão, permissão ou autorização de uso, inclusive de bem público, mediante procedimento administrativo prévio, com definição de objeto, prazo, responsabilidades, padrões de desempenho, condições de fiscalização e reversão, assegurados a finalidade pública, a impessoalidade e a transparência.

Seção VI – Das Áreas com Restrição à Ocupação, de Monitoramento e Controle

Art. 111. O Município deverá observar, no âmbito de suas competências, de forma alinhada às disposições da Lei Federal nº 12.608, de 10 de abril de 2012, e ao ordenamento territorial promovido por esta Lei Complementar, as áreas com restrição à ocupação, de monitoramento e controle, associadas a riscos de desastres naturais e tecnológicos, mapeadas conforme Anexo XIV desta Lei Complementar.

§ 1º A compatibilização do ordenamento territorial com as áreas com restrição à ocupação, de monitoramento e controle tem como objetivos:

I– promover a identificação e a análise dos riscos à ocupação territorial, de modo a possibilitar a realização de medidas estruturais e não estruturais para fins de mitigação ou reparação de danos decorrentes dos eventos naturais e tecnológicos referidos no caput;

II– incorporar a redução dos riscos de desastres naturais e tecnológicos ao planejamento urbano, ambiental e da paisagem cultural do Município, de modo a promover ações de proteção e defesa civil como elementos centrais da gestão territorial e das políticas públicas setoriais municipais;

III– aperfeiçoar os sistemas de contingência e as ações de prevenção, mitigação, preparação, resposta e recuperação em nível local, para garantia à segurança da população;

IV– promover e fomentar ações de intervenção preventiva em áreas de risco de desastre, com restrições à urbanização e sujeitas a controle especial em decorrência de ameaças de desastres naturais.

§ 2º Compõem as áreas com restrição à ocupação, de monitoramento e controle aquelas com suscetibilidade a eventos naturais e tecnológicos, quais sejam:

I– as áreas de inundação por enchentes;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

II– as áreas com alta suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa;

III– as áreas suscetíveis de atingimento por ruptura de barragens, seja de rejeitos, reservação de água ou geração de energia.

§ 3º Nas áreas de inundação por enchentes deverão ser observadas as seguintes recomendações e restrições especiais:

I– adoção de medidas preventivas no período de seca, como vistoriais, limpeza periódica do sistema de drenagem e dos canais fluviais, conscientização da população e divulgação dos planos de contingência, de forma a majorar a resiliência urbana para os períodos chuvosos;

II– elaboração de estudos detalhados sobre a suscetibilidade de inundações e suas consequências prováveis;

III– requerimento de estudos hidrológicos para o licenciamento ambiental municipal de empreendimentos de médio e grande porte e potencial poluidor;

IV– desestímulo a ocupações permanentes e incentivo à desocupação das áreas de suscetibilidade, por meio da aplicação de penalidades à ocupação irregular, da adoção de compensações ambientais e urbanísticas, com auxílio da Secretaria Municipal de Habitação, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da Defesa Civil do Município, ou de unidades administrativas que as sucedam;

V– revisão pontual do anexo XIV e adequação da base municipal de áreas de riscos a partir de estudos elaborados pelo interessado, e validados pelo órgão municipal competente, que delimitem corretamente um trecho de área suscetível à inundação, ou mediante aprovação de obra no próprio projeto do particular que altere as características físicas do local e consequentemente a mancha de área suscetível à inundação.

§ 4º Nas áreas de alta suscetibilidade a movimentos de massa deverão ser observadas as seguintes recomendações e restrições especiais:

I– atualização da Carta de Suscetibilidade a Movimentos de Massa, sempre que houver alterações relevantes nas condições de risco, nos termos de regulamentação específica;

II– obrigatoriedade da apresentação de laudos geotécnicos para o licenciamento ambiental municipal de empreendimentos de médio e grande



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

porte e potencial poluidor, de forma a evitar o surgimento de situações de risco, considerando as características geológicas, geomorfológicas e pedológicas da área diretamente afetada – ADA, e da área de influência direta – AID –, e ainda, para os casos de grande porte e grande potencial poluidor, da área de influência indireta – AII;

III– obrigatoriedade de apresentação de projetos de engenharia para a estabilização dos terrenos a serem ocupados, caso seja identificada a suscetibilidade de movimentos de massa nos laudos indicados no inciso II deste § 4º;

IV– implantação de sistemas de alerta com base em análises de pluviosidade e deslizamentos ocorridos nas áreas mais suscetíveis e elaboração de planos de contingência específicos;

V– observância das medidas indicadas nos incisos I e IV do § 3º;

VI– revisão pontual do anexo XIV e adequação da base municipal de áreas de riscos a partir de estudos elaborados pelo interessado, e validados pelo órgão municipal competente, que delimitem corretamente um trecho de área suscetível a movimentos gravitacionais de massa, ou mediante aprovação de obra no próprio projeto do particular que altere as características físicas do local e conseqüentemente a mancha de área suscetível a movimentos gravitacionais de massa.

§ 5º Nas áreas suscetíveis de atingimento por ruptura de barragens deverão ser observadas as seguintes recomendações e restrições especiais:

I– exigência da atualização periódica, em intervalos não superiores a 1 (um) ano, de estudos de ruptura de barragens e reservatórios pelos empreendedores, até o descomissionamento total das atividades minero-industriais, sob pena de sanção nos termos desta Lei Complementar;

II– exigência de elaboração de planos de contingência específicos para os empreendimentos que apresentem risco de rompimento de barragens, atualizados em periodicidade anual face a mudanças de cenário, sob pena de sanção nos termos desta Lei Complementar;

III– observância da medida indicada no inciso IV do § 3º;

IV– revisão pontual do anexo XIV e adequação da base municipal de áreas de riscos a partir de estudos elaborados pelo interessado, e validados pelo órgão municipal competente, que delimitem corretamente um trecho de área suscetível à inundação, ou mediante aprovação de obra no próprio



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

projeto do particular que altere as características físicas do local e consequentemente a mancha de área suscetível à inundação.

CAPÍTULO II – DOS USOS DO SOLO

Art. 112. Os usos permitidos para cada zona prevista nos arts. 92 e 93 estão dispostos no Anexo XII desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Ficam proibidos nas zonas os usos que não estejam expressamente previstos como permitidos no Anexo XII desta Lei Complementar.

Art. 113. Os usos do solo serão regidos pelos parâmetros urbanísticos disciplinados no Capítulo III deste Título III e no Anexo XII desta Lei Complementar, devendo observar também as previsões do Anexo XIII.

Parágrafo único. Compõem as categorias de uso do solo constituintes da Tabela I do Anexo XII desta Lei Complementar:

- I– uso ambiental – UA;
- II– usos de comércio e serviços – UCS;
- III– uso de diversificação econômica – UDE;
- IV– usos industriais – UIND;
- V– uso institucional ou uso de serviço coletivo – UI;
- VI– usos residenciais – UR;
- VII– uso rural – URU;
- VIII– uso sustentável – US;
- IX– uso turístico – UT.

Art. 114. O uso ambiental – UA, é restrito à implantação de equipamentos e infraestruturas de apoio à manutenção, à realização de ações de educação ambiental e à visitação, tais como sala administrativa, auditório, cozinha, banheiros, loja de souvenir, entre outros, quando permitidas, de áreas verdes urbanas e Unidades de Conservação, conforme diretrizes previstas nos respectivos Planos de Manejo, independentemente do porte.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Parágrafo único. Os equipamentos e infraestruturas de apoio previstas no caput também deverão ser submetidos ao licenciamento urbanístico municipal, à aprovação de projeto arquitetônico, além do licenciamento ambiental pelos órgãos competentes.

Art. 115. Os usos de comércio e serviços subdividem-se em:

I– uso de comércio e serviços de pequeno porte 1A – UCS1A, o qual admite a implantação de atividades de comércio e serviços de pequeno porte, com até 1.000 m² (mil metros quadrados) de área bruta construída, e geradoras de baixo grau de incomodidade, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar;

II– uso de comércio e serviços de pequeno porte 1B – UCS1B, o qual admite a implantação de atividades de comércio e serviços - de médio porte, com até 3.000 m² (três mil metros quadrados) de área bruta construída, e geradoras de baixo grau de incomodidade, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar;

III– uso de comércio e serviços de médio e grande porte 2 – UCS2, o qual admite a implantação de atividades de comércio e serviços de baixo, médio e grande porte, e geradoras de baixo, médio e alto grau de incomodidade, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar.

§ 1º Para aprovação do projeto arquitetônico, o enquadramento nos usos desta lei será definido conforme o porte da edificação.

§ 2º A atividade será licenciada na emissão do alvará de funcionamento, conforme o Anexo XIII desta Lei Complementar, pelos órgãos competentes.

Art. 116. O uso de diversificação econômica de médio e grande porte – **UDE**, é destinado à instalação de grandes equipamentos, geradoras de baixo, médio e alto grau de incomodidade, para fins de conformação de novas centralidades e diversificação econômica.

Art. 117. Os usos industriais subdividem-se em:

I– uso industrial de baixo grau de incomodidade 1A – UIND1A, o qual admite a implantação de atividades de pequeno porte, com até 1.000 m² (mil metros quadrados) de área bruta destinada à atividade, e geradoras de baixo grau de incomodidade, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

II- uso industrial de baixo grau de incomodidade 1B – UIND1B, o qual admite a implantação de atividades de médio porte, com até 3.000 m² (três mil metros quadrados) de área bruta destinada à atividade, e geradoras de baixo e médio grau de incomodidade, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar;

III- uso industrial 2 – UIND2, o qual admite a implantação de atividades de grande porte, superiores a 3.000 m² (três mil metros quadrados) de área bruta destinada à atividade, e geradoras de baixo, médio e alto grau de incomodidade, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar.

§ 1º Para aprovação do projeto arquitetônico, o enquadramento nos usos desta lei será definido conforme o porte da edificação.

§ 2º A atividade será licenciada na emissão do alvará de funcionamento, conforme o Anexo XIII desta Lei Complementar, pelos órgãos competentes.

Art. 118. O uso institucional – UI – é destinado à instalação de equipamentos de uso coletivo, observado o Anexo XII desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Considera-se UI, para os fins desta Lei Complementar aquele que abriga atividades e equipamentos de interesse público e serviços de uso coletivo:

I- equipamentos públicos comunitários correspondentes às instalações e espaços destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, saneamento básico, serviços cemiteriais, funerários e congêneres;

II- estabelecimentos educacionais públicos e privados de interesse público, como creches, escolas de educação infantil, ensino fundamental e médio, centros de formação técnica e profissional, cursos de ensino superior, cursos pré-vestibulares, curso supletivos e centros de referência para crianças, adolescentes e adultos;

III- instituições de longa permanência para idosos e serviços de acolhimento institucional públicos e privados;

IV- atividades religiosas;

V- serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos,



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres;

VI– estabelecimentos de saúde públicos e privados de interesse público, como policlínicas, ambulatórios, unidades básicas de saúde, unidades de pronto atendimento, clínicas, hospitais e hospitais veterinários;

VII– estabelecimentos esportivos públicos e privados de interesse público, como quadras, ginásios poliesportivos, praças de esportes, clubes e associações;

VIII– estabelecimentos culturais e de lazer públicos e privados de interesse público, como centros de convenções, parques de exposições, auditórios e teatros.

Art. 119. Os usos residenciais subdividem-se em:

I– uso residencial unifamiliar 1A – UR1A, o qual admite uma única unidade habitacional em cada lote, conforme Anexo XII desta Lei Complementar;

II– uso residencial unifamiliar 1B – UR1B, o qual admite uma única unidade habitacional em cada lote, conforme Anexo XII desta Lei Complementar;

III– uso residencial multifamiliar 2A – UR2A, o qual admite a edificação de duas ou mais unidades habitacionais por lote ou conjunto de lotes, podendo estar dispostas de forma isolada, geminada, superposta, agrupada verticalmente, ou em forma de condomínio conforme Anexo XII desta Lei Complementar;

IV– uso residencial multifamiliar de alta densidade 2B – UR2B, o qual admite a edificação de duas ou mais unidades habitacionais por lote ou conjunto de lotes, sob a forma de agrupamento verticalizado, podendo ser isolado, geminado, agrupado verticalmente, ou em forma de condomínio conforme Anexo XII desta Lei Complementar;

V– uso residencial de interesse social unifamiliar 3A – UR3A, o qual admite uma única unidade habitacional por lote conforme Anexo XII desta Lei Complementar;

VI– uso residencial de interesse social multifamiliar 3B – UR3B, o qual admite a edificação de duas ou mais unidades habitacionais por lote ou conjunto de lotes, em condomínio, podendo estar dispostas de forma isolada, geminada ou superposta com até 2 (dois) pavimentos, sendo as



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

dimensões admitidas para os lotes conforme Anexo XII desta Lei Complementar;

VII- uso residencial de interesse social multifamiliar 3C – UR3C, o qual admite a edificação de duas ou mais unidades habitacionais por lote ou conjunto de lotes, em condomínio, sob a forma de agrupamento verticalizado, isolado geminado ou superposto, agrupado verticalmente, ou em forma de condomínio, de 3 (três) ou mais pavimentos conforme Anexo XII desta Lei Complementar;

VIII- uso residencial unifamiliar de baixa densidade 4A – UR4A, o qual admite a edificação de uma única unidade habitacional por lote, conforme Anexo XII desta Lei Complementar e;

IX- uso residencial unifamiliar de baixa densidade e lotes de grande porte 4B – UR4B, o qual admite a edificação de uma única unidade habitacional por lote conforme Anexo XII desta Lei Complementar.

Art. 120. O uso rural – URU, é destinado à ocupação por atividades rurais.

Parágrafo único. Nos terrenos localizados em área urbana e que sejam inferiores ao módulo rural de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), as atividades de uso rural limitam-se às atividades de agricultura urbana, como criação de viveiros, mudas e hortas urbanas.

Art. 121. O uso turístico – UT, é destinado à implementação de atividades turísticas, observada a legislação pertinente ao turismo, ao desenvolvimento econômico e ao zoneamento municipal.

Parágrafo único. Considera-se atividade turística, para fins de enquadramento no UT, aquela que, indicada durante o processo de aprovação da edificação, esteja prevista como tal na legislação federal, estadual ou municipal pertinente, e que possa ser classificado como:

I- hotéis, pousadas e similares;

II- restaurantes, cafeterias, bares e similares;

III- centros ou locais destinados a convenções e/ou a feiras e a exposições e similares;

IV- parques temáticos aquáticos e empreendimentos dotados de equipamentos de entretenimento e lazer;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

- V- empreendimentos de apoio ao turismo náutico ou à pesca desportiva;
- VI- casas de espetáculos e equipamentos de animação turística;
- VII- organizadores, promotores e prestadores de serviços de infraestrutura, exposições e eventos;
- VIII- locadoras de veículos para prática de atividades turísticas, tais como bicicletas, quadriciclos, entre outros; e
- IX- prestadores de serviços especializados na realização e promoção das diversas modalidades dos segmentos turísticos, inclusive atrações turísticas e empresas de planejamento, bem como a prática de suas atividades.

Art. 122. O uso sustentável – US, é destinado à implementação de atividades que contribuem para a sustentabilidade, a preservação do meio ambiente, dos recursos naturais e da paisagem cultural de Nova Lima, compreendendo centros de difusão de conhecimentos e tecnologias ambientais, tais como equipamentos de educação ambiental, observatórios astronômicos e planetários, além de estruturas de suporte ao manejo e conservação, como jardins botânicos, viveiros de espécies nativas, unidades de tratamento biológico de resíduos orgânicos e similares, desde que observado o Anexo XIII desta lei, vedada a instalação de estruturas de grande porte que descaracterizem o ambiente natural.

Art. 123. Excetuando-se a ZEPAM, em todas as zonas é admitido mais de um uso, desde que sejam permitidos para a respectiva zona e que, em cada caso, as exigências disciplinadas nesta Lei Complementar e na legislação urbanística a ela correlata sejam devidamente observadas.

Art. 124. Os usos preferenciais ou especiais permitidos para a ocupação das zonas componentes do zoneamento municipal determinam os parâmetros urbanísticos a serem observados, de acordo com as previsões do Capítulo III deste Título e do Anexo XII desta Lei Complementar, devendo ser consideradas também as seguintes determinações:

- I- nos terrenos cuja declividade natural supere os 100% (cem por cento) ou 45° (quarenta e cinco graus), aplicar-se-ão as normas que regulam as Áreas de Preservação Permanente - APPs;
- II- será exigida a apresentação de laudos, acompanhados de sondagem e das respectivas Anotações e Registros de Responsabilidade Técnica – para fins de atestar a segurança das condições geológicas e geotécnicas para a



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

implantação de construções em lotes com declividade média superior a 30% (trinta por cento) ou 16,7º (dezesesseis vírgula sete graus).

III– Os tamanhos mínimos de lotes e frentes mínimas, estabelecidos no anexo XII desta lei complementar serão exigidos apenas para novos parcelamentos aprovados, a partir da publicação desta lei.

Art. 125. Para glebas, lote ou conjunto de lotes situado em mais de uma zona, poderão ser adotados os usos permitidos para qualquer uma das zonas, observados os parâmetros urbanísticos definidos para os usos eleitos, sendo que o acesso se dará, preferencialmente, pelo sistema viário inserido na zona que permite os usos eleitos.

Parágrafo único. Quando houver mais de um zoneamento no mesmo lote ou conjunto de lotes e uma das zonas for ZEPAM, fica vedada a implantação de usos mais permissivo, sendo permitida a ocupação apenas no limite da área que esteja inserida no zoneamento mais permissivo.

Art. 126. Para mais de uma edificação implantada em um mesmo lote ou conjunto de lotes, com usos distintos, serão atendidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos para cada uso, conforme Anexo XII desta Lei Complementar, a exceção:

§ 1º Do afastamento entre as edificações que deverá ser igual ao recuo lateral exigido para a edificação com maior altura (H).

Art. 127. Para a implantação de uso misto em uma única edificação deverão prevalecer os parâmetros urbanísticos mais restritivos aplicáveis aos usos adotados, conforme Anexo XII desta Lei Complementar.

Art. 128. O licenciamento urbanístico de atividades e empreendimentos a serem implantados no Município de Nova Lima não dispensa o licenciamento ambiental, observada a legislação pertinente.

Seção I – Dos Graus de Incomodidade quanto ao Impacto Ambiental e Urbanístico para Atividades Não Residenciais

Art. 129. As atividades não residenciais serão relacionadas e classificadas de acordo com o seu Parâmetro de Incomodidade quanto ao Impacto Ambiental e Urbanístico – PIIAU, a ser regulamentado pelo Município.

§ 1º Considera-se incomodidade a condição de uma atividade não residencial que altere a paisagem cultural urbana em razão de emissão de ruídos, odores, gases, vapores, material particulado, fumaça, vibração,



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

radiação, efluentes líquidos, bem como da geração de tráfego e entraves à circulação, de forma temporária ou contínua.

§ 2º A ampliação, a instalação e o funcionamento de empreendimentos geradores de impacto ambiental e urbanístico dependerão de prévio licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes, conforme legislação vigente, sem prejuízo da obtenção de outras licenças e alvarás legalmente exigíveis.

§ 3º Até que seja promovida a regulamentação a que se refere o caput deste artigo, as atividades não residenciais serão classificadas conforme o grau de incomodidade gerado, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar.

§ 1º Os graus de incomodidade são classificados em:

I– baixo ou inexistente, o qual abarca as atividades que ensejam impactos sobre o ambiente urbano e a paisagem cultural pouco expressivos ou nulos, independentemente do porte do empreendimento, sendo compatíveis com as atividades residenciais e conviventes com o uso misto, observada a classificação de risco das atividades econômicas de Nível I prevista no Decreto Estadual nº 48.036, de 10 de setembro de 2020, ou sucedâneo;

II– médio, o qual abarca as atividades que promovam o lançamento de gases, materiais particulados ou odores no ambiente urbano ou que produzam ruídos ou vibrações que perturbem a vizinhança, a depender do porte do empreendimento, podendo ser compatíveis com atividades residenciais e conviventes com o uso misto, mediante análise do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e observada a classificação de risco das atividades econômicas de Nível II prevista no Decreto Estadual nº 48.036, de 2020, ou sucedâneo, sendo que medidas mitigadoras e/ou compensatórias poderão ser aplicadas;

III– alto, o qual abarca as atividades de repercussão negativa sobre o ambiente urbano e a paisagem cultural, de modo a comprometer a qualidade ambiental e urbanística, perturbar a vizinhança ou gerar risco à segurança e à salubridade de seu entorno imediato ou mediato, observada a classificação de risco das atividades econômicas de Nível III prevista no Decreto Estadual nº 48.036, de 10 de setembro de 2020, ou sucedâneo.

§ 2º O Poder Executivo poderá adotar classificações locais de graus de incomodidade, mediante decreto.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 130. A regulamentação a que se refere o caput do art. 129 e o Anexo XIII desta Lei Complementar poderão ser revistos, modificados e alterados em decorrência de inovações tecnológicas comprovadas.

Art. 131. As seguintes zonas não admitirão atividades de alto e médio graus de incomodidade, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar:

- I- ZOR 1;
- II- ZOR 3;
- III- ZOR 4;
- IV- ZEIS 1;
- V- ZEIS 2;
- VI- ZEUS;
- VII- ZETUR.

Art. 132. As seguintes zonas poderão admitir atividades de médio ou alto grau de incomodidade, desde que sob condicionantes e conviventes com outros usos, observado o Anexo XIII desta lei complementar:

- I- ZIND 1;
- II- ZOCS;
- III- ZOR 2;
- IV- ZOR 5;
- V- ZERU;
- VI- ZERUR.

Art. 133. As seguintes zonas admitirão atividades de alto grau de incomodidade, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar:

- I- ZIND 2;
- II- ZEEU;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

III- ZAM;

IV- ZEPE.

Art. 134. Serão proibidas atividades de incomodidade, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar, em ZEPAM.

Art. 135. Além desta Lei Complementar, os usos residenciais e não residenciais devem observar as normas de posturas municipais e outras pertinentes, estando ainda sujeitos ao atendimento de eventuais medidas mitigadoras definidas em lei que possibilitem amenizar as repercussões negativas provocadas pelo empreendimento sobre a infraestrutura urbana, o meio ambiente e a paisagem cultural do Município.

CAPÍTULO III – DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 136. Os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo vinculados aos usos estão dispostos no Anexo XII desta Lei Complementar.

Art. 137. São considerados parâmetros urbanísticos para a ordenação territorial do Município de Nova Lima:

I- lote mínimo – LM;

II- frente mínima – FM;

III- recuos mínimos – RM, compreendendo os recuos frontal – RFt –, lateral – RL – e de fundos – RF;

IV- taxa de ocupação – TO;

V- coeficiente de aproveitamento – CA, compreendendo o coeficiente de aproveitamento básico – CAb, e o coeficiente de aproveitamento máximo – CAMáx;

VI- taxa de permeabilidade – TP;

VII- altura da edificação – H, e altura máxima na divisa – ALT-D;

VIII- vagas compulsórias de garagem;

IX- quota de terreno por unidade habitacional – QT.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 138. A implantação ou aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar poderá estabelecer parâmetros urbanísticos próprios, a serem aprovados em projetos urbanísticos específicos.

Seção I – Do Lote Mínimo

Art. 139. Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se lote mínimo – LM, a menor área admitida como resultante de novos parcelamentos ou desdobro, sendo definido de acordo com os usos e a declividade do terreno, observado o Anexo XII desta Lei Complementar.

Art. 140. Serão admitidos nos usos:

- I– UR1A e UR1B: lote mínimo de 360 m²;
- II– UR2A: lote mínimo de 360 m²;
- III– UR2B: lote mínimo de 1.440 m²;
- IV– UR3A: lote mínimo de 125 m²;
- V– UR3B: lote mínimo de 240 m²;
- VI– UR3C: lote mínimo de 480 m²;
- VII– UR-4A: lote mínimo de 1.000 m²;
- VIII– UR-4B: lote mínimo de 5.000 m²;
- IX– UCS1A e UCS1B: lote mínimo de 360 m²;
- X– UCS2: lote mínimo de 720 m²;
- XI– UDE: lote mínimo de 3.600 m²;
- XII– UT: lote mínimo de 720 m²;
- XIII– UIND1A e UIND1B: lote mínimo de 360 m²;
- XIV– UIND2: lote mínimo de 720 m²;
- XV– US: lote mínimo de 3.600 m²;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

XVI- UI: lote mínimo de 1.440 m².

Parágrafo único. Nas zonas ZOCS, ZERU, ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEEU, para os usos UR1A, UCS1A e UIND1A a área mínima de lote poderá ser de 240m².

Seção II – Da Frente Mínima

Art. 141. Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se frente mínima – FM, a largura mínima a ser observada na face do lote que tenha divisa com o sistema viário oficial, sendo definida por uso, conforme Anexo XII desta Lei Complementar.

Seção III – Dos Recuos Mínimos

Art. 142. Os recuos mínimos da edificação em relação ao perímetro do lote são:

I- recuos frontais;

II- recuos laterais;

III- recuos de fundo.

Art. 143. Os recuos laterais e de fundo aplicáveis a cada uso estão previstos no Anexo XII desta Lei Complementar.

§ 1º Caso haja mais de um edifício por lote, o recuo entre os edifícios será igual ao recuo lateral resultante do edifício de maior altimetria.

§ 2º Para edificações compostas de blocos superpostos com projeções diferentes, serão observados os recuos laterais e de fundo de acordo com a altura de cada um deles – H, calculados conforme a fórmula indicada Anexo XII desta Lei Complementar.

§ 3º Nos usos UR1A, UCS1A, UIND1A e UIND1B, poderão ser nulos os recuos laterais e de fundo com altura máxima na divisa – ALT-D – de 7 m (sete metros), quando a testada do lote for inferior a 12 m (doze metros), observado o art. 158 desta Lei Complementar.

§ 4º Para lotes destinados aos usos indicados no § 3º, cuja testada for maior ou igual a 12 m (doze metros), os recuos laterais e de fundos serão calculados com base na altura da edificação – H, conforme a fórmula estabelecida no anexo XII desta lei complementar, não podendo ser inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 5º Para os usos UR2A, UR2B, UR3C, UCS1B, UCS2, UDE, UIND2 e UI, os recuos laterais e de fundo serão calculados com base na altura máxima da edificação – H –, conforme fórmula indicada no Anexo XII desta Lei Complementar.

§ 6º Para o uso UIND2, os recuos laterais e de fundo poderão ser nulos, desde que respeitada a ALT-D de 10,5 m (dez metros e cinquenta centímetros), observado o art. 161 desta Lei Complementar. Para edificações com altura maior que 10,5m, deverá ser aplicado o recuo conforme a fórmula indicada no anexo XII desta lei complementar.

§ 7º Os recuos lateral e de fundo mínimos obrigatórios serão calculados conforme Anexo XII desta Lei Complementar, não podendo ser menor que o valor mínimo estabelecido para cada uso.

Art. 144. O recuo frontal mínimo obrigatório da edificação é indicado nos parâmetros estabelecidos para cada uso conforme Anexo XII desta Lei Complementar, e corresponde à faixa não edificável definida pela distância mínima perpendicular ao alinhamento do lote, existente ou projetado, e a fachada da edificação.

§ 1º Os imóveis que possuírem mais de uma frente para via pública deverão atender ao recuo frontal para todas essas vias.

§ 2º Para fins de determinação de recuos mínimos, os lotes situados em esquinas terão duas frentes e duas laterais.

§ 3º No uso UR1B, o recuo frontal e um dos recuos laterais correspondentes a faixa do afastamento frontal poderá ser utilizado para garagem coberta, desde que a altura máxima da cobertura seja de 3 m (três metros).

§ 4º Nos usos UR4A e UT, para terrenos regularizados antes da publicação desta lei, cujos lotes possuírem área de terreno inferior a 1.000m² (mil metros quadrados), o recuo frontal poderá ser de 3 m (três metros).

Art. 145. Serão admitidas as construções de:

I– edículas, ocupando os recuos laterais e de fundo, respeitado o limite de máximo de 3 m (três metros) de altura – ALT-D, conforme art. 158 desta lei, com área máxima de 36 m² (trinta e seis metros quadrados), nas situações permitidas no Anexo XII desta Lei Complementar;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

II– guaritas de segurança, com área máxima de 10 m² (dez metros quadrados) e recuos laterais e frontal nulos.

Seção IV – Da Taxa de Ocupação

Art. 146. A Taxa de Ocupação – TO, é o percentual máximo de ocupação do lote, obtido pela relação entre a área de projeção ortogonal da edificação, ou das edificações, e a área total do lote, cujo resultado é expresso em percentual.

Art. 147. Não serão computados no cálculo da TO:

I– áreas resultantes da construção de beirais, marquises, e jardineiras em balanço, desde que não ultrapassem a metade do recuo mínimo exigido nesta Lei Complementar, até o limite de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

II– pérgulas e caramanchões descobertos;

III– áreas para uso de guarda de material, armário, cabine de gás e abrigo de animais, com altura inferior a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

IV– área sem utilização sob a projeção da edificação, que corresponde à área sobre o terreno natural sem piso;

V– área sob laje em balanço, com pé direito superior a 10 m (dez metros) e profundidade até 5 m (cinco metros);

VI– subsolo, quando utilizado exclusivamente para garagem e áreas de uso comum, hipótese em que poderá ocupar a área do lote, respeitados o recuo frontal mínimo e a taxa de permeabilidade exigidos para o uso.

VII– piscinas e decks descobertos;

VIII– pórticos e saliências.

Seção V – Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 148. Para efeitos desta Lei Complementar, o coeficiente de aproveitamento – CA, é a relação entre a área construída computável de uma edificação e a área total do lote, representando o potencial construtivo dos lotes, cujo resultado é expresso em porcentagem.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 1º O CAb previsto no Anexo XII constitui a regra geral a ser observada por lote, conforme uso permitido a ser nele implementado, observada a zona de inserção territorial.

§ 2º O CAmáx define o limite máximo permitido para os usos, conforme previsto no Anexo XII, a ser alcançado por meio da aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Título IV desta Lei Complementar.

§ 3º Os instrumentos urbanísticos previstos no Título IV desta Lei Complementar podem ser aplicados de forma cumulativa, para fins de aumento do potencial construtivo do lote, até o limite do CA Máximo.

Art. 149. Serão consideradas não computáveis como áreas construídas, para efeitos do cálculo do CA:

I– guarita;

II– varandas com área máxima de até 10% (dez por cento) da área bruta total do empreendimento;

III– áreas de circulação vertical;

IV– áreas destinadas a vagas compulsórias de garagem e suas respectivas áreas de circulação e manobra;

V - 50% (cinquenta por cento) da área construída destinada a vagas de garagem excedentes àquelas exigidas pelo Anexo XII, incluindo respectivas áreas de circulação e manobra;

VI– áreas de pilotis, rooftops e intermezzos, desde que destinado ao uso comum;

VII– áreas destinadas ao uso comum situadas no subsolo;

VIII– áreas técnicas, em qualquer pavimento, caracterizado pela ausência de permanência humana e destinadas exclusivamente à instalação de equipamentos;

IX– casa de bombas, casa de máquina, subestação e caixa d'água;

X– depósitos, cômodos de lixo privativos e de gás;

XI– área administrativa de condomínio ou zeladoria, limitada a 15 m² (quinze metros quadrados);



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

XII– abrigos de armazenamento de resíduos sólidos – ARS –, desde que não excedam a área mínima delimitada em regulamento ou em normas técnicas pertinentes;

XIII– equipamentos mecânicos destinados à acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

XIV– sobrelojas, desde que ocupem, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área da loja e que a soma do pé direito de loja e sobreloja não ultrapasse 6 m (seis metros).

§ 1º Considera-se áreas de uso comum os espaços que possam ser utilizados de forma compartilhada entre os condôminos como circulações verticais e horizontais, salão de festas, espaço gourmet, churrasqueiras, academias, quadras, piscinas e similares.

§ 2º Quando a atividade de uso comum não estiver contemplada nas hipóteses acima deverá ser apresentada a função do espaço para análise prévia da SEMPUR para verificar se ela se enquadra nos termos do parágrafo anterior.

§ 3º Nos edifícios garagem, toda a área destinada às vagas de estacionamento e circulação de veículos serão computáveis.

§ 4º A soma das áreas não computáveis não pode ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área total construída do empreendimento.

Seção VI – Da Taxa de Permeabilidade

Art. 150. A Taxa de Permeabilidade – TP, corresponde ao percentual mínimo do lote que deve ser mantido descoberto e permeável, sendo expressa pela relação entre a área permeável e a área total do lote, cujo resultado é representado em percentual.

§ 1º As taxas mínimas de área permeável são indicadas no Anexo XII desta Lei Complementar, de acordo com os usos permitidos para a zona em que o lote se insere.

§ 2º Para o cálculo da TP, as APPs poderão ser computadas no cálculo da área permeável exigida.

§ 3º A aceitação de outros materiais no cálculo da TP fica sujeita à apresentação de laudo técnico para definição de sua taxa de



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

permeabilidade, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART – ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou manual técnico do produto.

§ 4º No caso de edificações em condomínios de lotes, deverá ser atendida a TP mínima estabelecida nesta Lei Complementar em relação a cada unidade autônoma.

§ 5º Quanto à permeabilidade exigida:

I– deverá ser mantida pelo menos 50% da área permeável sem qualquer tipo de pavimentação;

II– telhado verde contará em 40% (quarenta por cento) sua área;

III– para a efetivação da TP, é admitida a utilização de areia, brita, pedriscos ou similares e pisos drenantes que possuam coeficiente de permeabilidade maior ou igual a 0,5 (zero vírgula cinco), o que deve ser demonstrado pelo manual técnico do produto.

Art. 151. A caixa de contenção tem a função de amortecimento da descarga de água pluvial na rede pública de drenagem, bem como de melhoria do funcionamento do sistema de micro e macrodrenagem, sendo exigido conforme regulamento próprio, podendo ser utilizada como dispositivo complementar ao cumprimento da TP, ou ser de uso obrigatório, conforme estabelecido no Anexo XII desta lei complementar.

§ 1º A instalação da caixa de contenção deve garantir que o lançamento de águas pluviais de um terreno edificado na rede pública de drenagem seja equivalente à sua vazão em condições naturais.

§ 2º A manutenção e a limpeza periódica da caixa de contenção são de responsabilidade do proprietário do imóvel, de forma a garantir o cumprimento efetivo de sua função na manutenção da permeabilidade.

§ 3º Será admitida a utilização da caixa de contenção como reservatório para aproveitamento das águas pluviais, para fins não potáveis, desde que admitidos sistemas de pré-filtragem para sólidos grosseiros e sistema de descarte inicial, observadas as normas técnicas pertinentes.

§ 4º Nos usos UCS1A, UIND1A, UR1A e UR1B, a permeabilidade poderá ser complementada pelo uso de caixa de contenção em até 40% (quarenta por cento) da área permeável mínima, exceto em terrenos com declividade maior ou igual a 25º (vinte e cinco graus), em que o uso de caixa de



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

retenção poderá substituir até, no máximo, 30% (trinta por cento) da metragem resultante da porcentagem mínima exigida.

§ 5º Será obrigatório o uso de caixa de retenção nos usos UCS1B, UCS2, UDE, UI, UIND1B, UIND2, UR2A, UR2B, UR4A, UR-4B e UT, para fins de garantia da permeabilidade do terreno pré-ocupação e mitigação dos efeitos das inundações no Município.

§ 6º Nos casos de regularização de edificações aprovadas anteriormente à entrada em vigor desta Lei Complementar, será permitido o uso de caixa de retenção para substituição de até 50% (cinquenta por cento) da metragem resultante da porcentagem mínima exigida para a TP do terreno.

§ 7º Para cálculo do volume da caixa de retenção, o volume armazenado deverá ser equivalente a 20 l (vinte litros) por metro quadrado de área impermeabilizada do lote ou conjunto de lotes, observado o Anexo XII desta Lei Complementar.

§ 8º Para Uso de Interesse social, para lotes com declividade ≥ 25 ou $\geq 45\%$, a taxa de permeabilidade mínima exigida é de 40%. O parâmetro de declividade nos usos está condicionado ao quadro de parâmetros de declividade e o gabarito restrito ao Anexo I da Lei 3090/2023 ou a que vier sucedê-la.

Art. 152. Para terrenos em que estejam implantados postos de abastecimento de combustíveis, a TP será de no mínimo 10% (dez por cento).

Parágrafo único. A diferença entre a TP prevista para o zoneamento e a indicada no caput deverá ser atendida por meio da instalação de caixa de retenção ou outro mecanismo indicado no processo de licenciamento ambiental.

Art. 153. O cumprimento da TP poderá ser dispensado, a critério do órgão municipal competente, nos casos em que, comprovadamente, por meio de parecer técnico, seja desaconselhada a permeabilidade do terreno, visando à sua estabilidade.

Art. 154. Na aplicação da TP serão descontadas da área do terreno, quando a ele internas, as faixas de domínio público de rodovias e ferrovias.

§ 1º A área permeável, para fins de cumprimento da TP mínima obrigatória, não poderá ocupar as faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, quando internas ao terreno.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 2º As faixas não edificantes, quando internas ao terreno, poderão ser utilizadas como área permeável, para fins de cumprimento da TP.

Seção VII – Da Altura

Art. 155. A edificação de prédio com um ou mais pavimentos superpostos verticalmente será permitida, desde que observada a relação entre a altura da edificação– H, e os recuos mínimos, conforme estabelecido nesta Lei Complementar.

§ 1º O parâmetro urbanístico H tem por finalidade preservar a paisagem cultural nova-limense, a linha e as perspectivas de observação do horizonte e as condições de insolação de edificações e áreas públicas e privadas.

§ 2º O H da edificação deverá atender às restrições contidas em regulamentos expedidos pelos órgãos e entidades competentes para disciplinar e fiscalizar serviços aeronáuticos e de telecomunicações.

§ 3º O H de edificação tombada ou que possua interesse patrimonial cultural reconhecido deve ser submetida à análise e deliberação dos órgãos de preservação do patrimônio cultural competentes, observada a exigência de apresentação de estudo de visadas, quando houver.

§ 4º O H de uma edificação será medido a partir da cota média aritmética entre o nível do pavimento de acesso de pedestres e o nível do piso criado de menor cota da edificação.

§ 5º Para cálculo do H, onde houver mais de um nível de acesso de pedestre, a referência deverá ser a cota aritmética média entre eles.

§ 6º Quando houver mais de uma edificação no mesmo terreno, o H deverá ser calculado para cada edificação.

§ 7º Para o caso de H negativo, deverá ser considerado o afastamento positivo mais permissivo.

Art. 156. Considera-se pavimento a medida entre piso e laje de dois compartimentos superpostos, obedecendo aos valores mínimos dos pés-direitos dos compartimentos das edificações, estabelecidos pelo Código de Edificações do Município, respeitando as condições definidas a seguir:

I– pavimentos com pé-direito acima de 6 m (seis metros) serão computados como dois pavimentos;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

II- galeria técnica em pavimento com altura máxima de 2,10 m (dois vírgula dez metros), entre lajes, não será computada como pavimento da edificação, porém fará parte do cálculo do H;

III- o pilotis, roof top e intermesos serão computados como pavimento da edificação para cálculo do H, exceto para Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único: Será exigida a apresentação de justificativa técnica para a aprovação de projeto arquitetônico que contenha pavimento com pé direito superior a 6 m (seis metros), devendo essa característica ser necessária à implantação do uso pretendido.

Art. 157. Entende-se como subsolo, o pavimento cujo piso se situe, no mínimo, a 2,20 m (dois vírgula vinte metros) abaixo do nível obtido pela média aritmética entre o nível mais alto e o nível mais baixo existente no lote ou conjunto de lotes.

Parágrafo único. O pavimento em subsolo, quando utilizado exclusivamente para garagens e áreas de uso comum, poderá ocupar a toda a área do lote respeitando o recuo frontal mínimo e taxa de permeabilidade exigidos para o uso, e não será computado na taxa de ocupação.

Art. 158. A altura máxima na divisa – ALT-D será medido a partir da cota média aritmética da face edificada na divisa.

Art. 159. Nos usos UCS1A, UIND1A, UIND1B, UR1A, para lotes com testada menor que 12m (doze metros) e nos usos UR3A e UR3B a ALT-D das edificações não poderá exceder 7 m (sete metros).

Art. 160. No uso UIND2 a ALT-D das edificações não poderá exceder 10,5 m (dez metros e cinquenta centímetros), medido a partir da cota média aritmética da face edificada. Para edificações com $h \geq 10,5\text{m}$ (dez metros e cinquenta centímetros), os recuos laterais e de fundos deverão respeitar a fórmula indicada no anexo XII desta lei complementar.

Art. 161. Serão adotados no perímetro do bairro Jardim Canadá, até que seja regulamentada a ADE URP Jardim Canadá, os seguintes parâmetros especiais:

I- na área demarcada como de incidência de ZERU, ZOCS, ZIND 2 e ZEIS, as edificações terão H limitada a 15 m (quinze metros), a ser aferido a partir da cota média aritmética entre o nível do pavimento de acesso de pedestres e o nível do piso criado de menor cota da edificação.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

II– em edificações com mais de um nível de acesso de pedestres, a referência será a cota aritmética entre eles.

Seção VIII – Das Vagas Compulsórias de Garagem

Art. 162. O cálculo de vagas compulsórias de garagem será definido com base na área líquida do empreendimento, conforme estabelecido no Anexo XII desta Lei Complementar.

Art. 163. Será exigido o cumprimento das seguintes disposições para as áreas destinadas ao estacionamento de veículos automotores:

I– assegurar a disponibilidade de vagas de estacionamento em edifícios residenciais, mistos e não residenciais, de acordo com o Anexo XII desta Lei Complementar;

II– assegurar o gerenciamento dos estacionamentos conforme estabelece o Código de Trânsito Brasileiro – CTB.

Art. 164. A exigência de Relatório de Impacto de Circulação, RIC, observará os critérios objetivos previstos nesta Lei Complementar e em regulamento, considerados, entre outros, a tipologia e o porte do empreendimento, sua localização, o padrão de acessos, a estimativa de geração de viagens, a oferta de vagas de estacionamento e a repercussão sobre o sistema viário e a circulação do entorno.

Parágrafo único. Até a edição do regulamento referido no caput, será exigido RIC para os empreendimentos com 100 (cem) ou mais vagas compulsórias.

Art. 165. Não é permitido bloquear acessos ou o tráfego de veículos para as atividades de carga e descarga de bens e mercadorias, sendo estas permitidas somente em vias com área destinada a estacionamento dos veículos.

§ 1º O Poder Público definirá horários específicos para as atividades de carga e descarga, com o objetivo de minimizar impactos de vizinhança e na circulação de veículos.

§ 2º Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços ficam obrigados, em seu processo de licenciamento, a indicar a necessidade de carga e descarga, com estimativa de frequência de utilização, para fins de aferição dos impactos sobre o sistema viário.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 3º São passíveis de regularização, no tocante às vagas compulsórias de garagem, as edificações destinadas ao uso institucional de saúde, públicas ou privadas, que dispuserem de serviços de atendimento de urgência e emergência, internação, meios diagnósticos e terapêuticos e requeiram a permanência do paciente na unidade por período superior a 24 (vinte e quatro) horas.

§ 4º Nas hipóteses do § 3º deste artigo, a exigência das vagas compulsórias de garagem poderá ocorrer em outro imóvel, desde que:

I– seja demonstrada a impossibilidade de atendimento do parâmetro na edificação existente sem que haja demolição parcial ou total;

II– seja mantido no imóvel objeto della regularização o mínimo de 20% (vinte por cento) da quantidade necessária de vagas prevista nesta Lei Complementar;

III– seja o responsável pelo estabelecimento de saúde proprietário do imóvel do qual serão utilizadas as vagas ou exista convênio formal firmado entre aquele e o proprietário do referido imóvel;

IV– o imóvel do qual serão utilizadas as vagas atenda aos seguintes requisitos:

a) esteja localizado a, no máximo, 300 m (trezentos metros) de distância da edificação em regularização, ou, em caso de maior distância, seja disponibilizado serviço de manobristas;

b) tenha licença válida para a atividade de estacionamento e garagens de veículos ou para edifícios garagem;

c) não esteja notificado para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória;

d) tenham vaga excedente ao mínimo exigido para o uso em que estiver classificado.

§ 5º No UT, o Poder Público exigirá estudo específico para determinar o número de vagas de estacionamento suficiente, dependendo da atividade do estabelecimento.

CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO DO SOLO



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 166. O parcelamento do solo para fins urbanos é permitido, podendo ser incentivado nas áreas do perímetro urbano, observados os arts. 83 a 86 desta Lei Complementar.

Art. 167. O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Nova Lima poderá ser realizado mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, bem como por outras formas admitidas pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou norma que a suceda, desde que observadas as disposições desta Lei Complementar e as demais normas federais, estaduais e municipais pertinentes.

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

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e novos logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos já existentes.

§ 3º O loteamento de acesso controlado é uma modalidade de loteamento que consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do Poder Público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 4º Considera-se área remanescente a porção de gleba que, uma vez submetida ao parcelamento do solo para fins urbanos, não será destinada ao domínio público ou incluída entre os lotes, desde que mantida em condição que permita seu adequado aproveitamento e o cumprimento da função social da propriedade.

Art. 168. O parcelamento do solo cumpre a função social da propriedade quando implantado em conformidade com a legislação pertinente e quando destina, sem ônus ao Município, áreas institucionais, áreas verdes públicas, áreas destinadas às políticas de habitação de interesse social e de sistema viário, de acordo com os termos desta Lei Complementar.

Art. 169. O parcelamento do solo para fins urbanos deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

I– o cumprimento da legislação municipal, estadual e federal, de modo a preservar o ordenamento territorial municipal;

II– a observância desta Lei Complementar e de seus Anexos, no que tange ao zoneamento, aos usos permitidos, aos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo e aos parâmetros viários;

III– a implantação da infraestrutura básica nos loteamentos, que consiste em equipamentos públicos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação pavimentadas ou não, observado o disposto na legislação federal aplicável;

IV– a destinação de áreas para implantação de sistema viário e de áreas públicas, nos termos desta Lei Complementar, de seus Anexos e da legislação urbanística a ela correlata.

§ 1º Poderão ser previstas, como infraestrutura complementar, conforme diretrizes do licenciamento e características do empreendimento, soluções de drenagem sustentável, inclusive pavimentos permeáveis ou drenantes, bem como infraestrutura de suporte para redes de comunicação e dados, tais como dutos, caixas de passagem e demais elementos correlatos, observado o regramento setorial aplicável e a viabilidade técnica.

§ 2º Para novo loteamento, quando situado em mais de uma zona, poderá ser adotado qualquer uma das zonas, entretanto só poderá ser escolhido o zoneamento menos restritivo, se este for o dominante.

§ 3º Nas porções da gleba inseridas em ZEPAM, aplicam-se exclusivamente os usos e parâmetros urbanísticos admitidos para essa zona, vedada a adoção de usos ou parâmetros mais permissivos decorrentes de outras zonas incidentes sobre a área.

Art. 170. Nos processos de loteamento, caberá ao empreendedor implantar a infraestrutura básica estabelecida nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. O empreendedor, para garantir a execução das obras definidas em processo de aprovação de parcelamento do solo, prestará garantia, cujo valor deve cobrir integralmente o custo dos serviços a serem executados.

Art. 171. Os projetos de parcelamento submetidos à análise municipal deverão apresentar acesso e ligação pelo sistema viário oficial e manter as



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

condições de prolongamento das vias a empreendimentos futuros, inclusive com respeito às vias projetadas e aprovadas pelo Município.

§ 1º A ligação do loteamento ao sistema viário deverá ser realizada em conjunto com a implementação de infraestrutura necessária à plena funcionalidade do referido sistema, inclusive sob a perspectiva da manutenção das condições de drenagem urbana e escoamento de águas superficiais.

§ 2º No caso em que a proposta de acesso e ligação se dê por via incluída no sistema viário oficial, mas desprovida de infraestrutura básica, o parcelamento do solo poderá ser aprovado, desde que incluída no processo de aprovação a implantação de infraestrutura daquela via.

§ 3º Os novos empreendimentos deverão observar as condições predominantes da via de acesso, respeitando a capacidade viária da região em que se pretende parcelar, sendo exigida a apresentação do Relatório de Impacto de Circulação – RIC, para a aprovação dos empreendimentos com 100 (cem) ou mais unidades autônomas ou lotes.

§ 4º A máxima extensão de quadra no município de Nova Lima é de 200 (duzentos) metros entre vias veiculares, e de 300 (trezentos) metros entre a interseção com a via veicular e o final do retorno para as vias que terminem em retorno.

§ 5º A extensão de quadra poderá ser superior ao máximo estabelecido nos casos em que:

I– a legislação municipal adotar e definir dimensões para esse parâmetro ou houver deliberação dos órgãos licenciadores de processos de parcelamento do solo para adoção de dimensão diferenciada;

II– tratar-se de implantação de parcelamentos para fins industriais, nas quadras destinadas a usos industriais ou a grandes equipamentos não residenciais que exijam maiores dimensões de quadras, o que deverá ser justificado por laudo ou parecer técnico;

III– tratar-se de desmembramento;

IV– houver barreiras físicas, ocupações, parcelamentos consolidados ou condições ambientais que impeçam a continuidade do sistema viário;

V– houver a necessidade de preservação de atributos ambientais relevantes;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

VI– tratar-se de quadra lindeira a vias de trânsito rápido.

Art. 172. O projeto de loteamento para fins urbanos será aprovado desde que o empreendedor:

I- ofereça garantias adequadas e suficientes para assegurar a completa execução das obras da infraestrutura urbana básica do empreendimento;

II– apresente cronograma físico-financeiro para execução da infraestrutura urbana básica do loteamento dentro do prazo de quatro anos após a data da emissão da licença de execução de obras;

III– apresente laudo ambiental detalhado da vegetação existente na gleba, assinado por profissional habilitado, juntamente, no que couber e quando for o caso, com as autorizações específicas do órgão ambiental competente, nos termos da legislação federal, estadual e municipal em vigor, para a supressão de vegetação e as medidas compensatórias correspondentes;

IV– apresente plano de drenagem que inclua a implantação da rede de drenagem de águas pluviais e as respectivas obras, bem como descreva as providências destinadas a assegurar a permeabilidade do solo, o adequado escoamento das águas, e o não assoreamento de córregos a jusante, para evitar o risco de inundações;

V– apresente estudo geológico, geotécnico e sondagem acompanhado de laudo devidamente registrado no respectivo órgão de controle profissional, nos parcelamentos que apresentem áreas com declividade média igual ou superior a 30% (trinta por cento) ou 16,7° (dezesesseis vírgula sete graus), observado o Anexo XII desta Lei Complementar;

VI– apresente mapeamento dos cursos d'água existentes na gleba;

VII– destine um percentual mínimo obrigatório de 30% (trinta por cento) da gleba total parcelada, de áreas reservadas a uso público, sendo, no mínimo, 15% (quinze por cento) afetada como ELUP, em especial áreas verdes, 6% (seis por cento), para uso institucional, e o restante para implantação do sistema viário e demais benfeitorias públicas;

VIII– reserve área, lotes, quadras ou unidades em proporção equivalente a 5% (cinco por cento) da gleba parcelada para atendimento à política municipal de Habitação de Interesse Social, com implantação prioritariamente no próprio loteamento, observada a legislação específica;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

IX- não parcele o solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados ou, ainda, em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) ou 16,7° (dezesseis vírgula sete graus), salvo se atendidas exigências específicas desta Lei Complementar;

X- não parcele o solo em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 1º As áreas reservadas para uso institucional para fins de implantação de equipamento público comunitário deverão ter, no mínimo, 20 m (vinte metros) de frente para o sistema viário e ser localizadas em terrenos de declividade média inferior a 30% (trinta por cento) ou 16,7° (dezesseis vírgula sete graus).

§ 2º As áreas reservadas para uso institucional poderão ser implantadas em área doada pelo empreendedor ao Município em localização distinta do parcelamento, desde que haja interesse público devidamente comprovado em processo administrativo, com manifestação técnica e jurídica favorável, haja aprovação expressa da Secretaria Municipal de Política Urbana, ou de sua sucedânea na estrutura administrativa do Município, e seja preservada a equivalência econômica entre os imóveis, de modo que o valor por metro quadrado da área originalmente vinculada ao parcelamento seja compatível com o valor por metro quadrado da área destinada, conforme avaliação técnica realizada na forma da legislação aplicável, e que a nova área destinada ao uso institucional esteja inserida em local apto a atender, direta ou indiretamente, à demanda por equipamentos públicos comunitários gerada pelo adensamento populacional da região de influência do parcelamento original.

§ 3º Excepcionalmente, mediante decisão administrativa motivada, precedida de manifestação técnica e jurídica favorável, poderá ser admitido o cumprimento da obrigação prevista no inciso VIII em área distinta do loteamento, desde que:

I – haja justificativa técnica, urbanística, ambiental ou social idônea para a não implantação da Habitação de Interesse Social no próprio loteamento;

II – a área substitutiva esteja situada em ZEIS, ZEEU, ZERU ou em outra área admitida em legislação específica para implantação de Habitação de Interesse Social;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

III – seja preservada a equivalência econômica entre a área originalmente vinculada ao empreendimento e a área destinada ao cumprimento da obrigação, considerada avaliação técnica realizada na forma da legislação aplicável;

IV – a solução adotada se revele adequada ao atendimento da política municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 4º Excepcionalmente, mediante decisão administrativa motivada, precedida de manifestação técnica e jurídica favorável, poderá ser admitida a substituição da obrigação prevista no inciso VIII pelo cumprimento de contrapartida financeira, cuja natureza jurídica é de ônus urbanístico compensatório, desde que demonstrada a inviabilidade técnica, urbanística, ambiental ou social do cumprimento da obrigação no próprio loteamento ou em área distinta, ou quando a solução pecuniária se revelar mais adequada ao atendimento da política municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 5º Os recursos financeiros oriundos da substituição prevista no § 4º serão depositados, obrigatória e exclusivamente, em conta vinculada ao Fundo Municipal de Habitação ou a fundo equivalente destinado à Habitação de Interesse Social, vedada sua aplicação em finalidade diversa.

§ 6º Ficam dispensados da doação a que se refere o inciso VIII do caput, os loteamentos destinados à habitação de interesse social e adotem os usos UR3A, UR3B ou UR3C.

§ 5º As APPs poderão ser computadas no cálculo dos espaços livres de uso público do loteamento, desde que:

I– desempenhem funções ecológicas, paisagísticas e recreativas, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotadas de vegetação e espaços livres de impermeabilização;

II– se limitem a 50% (cinquenta por cento) do percentual mínimo obrigatório.

Art. 173. São vedados o desmembramento de gleba e o desdobro de lote se a metragem resultante for inferior à área mínima permitida por esta Lei Complementar, tomando como referência o tamanho mínimo e frente mínima do lote situado no uso pretendido e contido na zona de localização do imóvel.

Art. 174. No loteamento de acesso controlado, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, é vedado impedir o



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

acesso de pedestres ou de condutores de veículos não residentes, ainda que sujeitos à identificação ou cadastramento, devendo ser observada, ainda, as seguintes condições:

I – oferta de alternativa de acesso aos bairros adjacentes ou a outras regiões do Município, por meio de via veicular externa ou interna ao perímetro controlado, a critério do Município, assegurado tratamento isonômico na identificação de residentes e usuários;

II – avaliação técnica da viabilidade do controle de acesso, conforme diretrizes definidas pelo Município, indicando, se necessário, a implantação de sistema viário de contorno ao perímetro controlado;

III – garantia de acesso por via pública veicular às áreas destinadas a equipamentos comunitários, preferencialmente localizadas fora do perímetro sujeito ao controle de acesso.

§ 1º A implantação de loteamento de acesso controlado observará, além do disposto nesta Lei Complementar, a legislação aplicável e os regulamentos específicos.

§ 2º O Município poderá indeferir o controle de acesso, mediante decisão técnica e juridicamente fundamentada, quando constatada sua incompatibilidade com o interesse público local.

Art. 175. A aprovação de projeto de loteamento para fins urbanos, independentemente da dimensão da gleba, depende de prévio licenciamento e da apresentação de estudos ambientais compatíveis com a classe, o porte e o potencial poluidor do empreendimento, conforme as diretrizes do órgão ambiental competente.

§ 1º A exigência de Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) não estará atrelada exclusivamente à dimensão da área parcelada, mas sim ao efetivo potencial de degradação do empreendimento.

§ 2º Em simetria à legislação federal vigente, não será exigido o EIA/RIMA quando a autoridade licenciadora deferir, mediante parecer técnico fundamentado, que a atividade ou o empreendimento não é potencialmente causador de significativa degradação do meio ambiente.

§ 3º Na hipótese prevista no § 2º, a dispensa do EIA/RIMA não exime o empreendedor da apresentação de outros estudos e relatórios ambientais



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

proporcionais ao impacto verificado, exigidos no âmbito do respectivo processo de licenciamento.

Art. 176. Os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos estão sujeitos ao licenciamento urbanístico metropolitano, quando exigido em regulamentação estadual.

Art. 177. O Poder Executivo regulamentará os trâmites para a emissão de diretrizes e a apresentação de projetos para aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 178. Os projetos de parcelamento do solo deverão ser executados conforme cronograma de execução aprovado e registrados conforme prazo estabelecido na Lei Federal 6.766/1979, sob pena de caducidade da aprovação.

Seção I – Dos Instrumentos de Modificação e Correção do Parcelamento do Solo

Art. 179. Os parcelamentos do solo aprovados pelo Município poderão ser alterados ou corrigidos, observada a legislação aplicável e o disposto nesta Lei Complementar, por meio, entre outros, dos seguintes instrumentos:

I - remembramento, instrumento modificador consistente na junção de lotes ou glebas contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário ou a coproprietários comuns, para formação de um único lote ou gleba, sem abertura de novas vias nem prolongamento das vias existentes;

II - desdobro, instrumento modificador consistente no fracionamento de lote para formação de novos lotes, sem abertura de novas vias nem prolongamento das vias existentes, observados os parâmetros urbanísticos vigentes;

III - modificação de loteamento, instrumento modificador consistente na alteração total ou parcial do projeto urbanístico do parcelamento aprovado que implique mudança no sistema de circulação ou na localização das áreas públicas previstas, observados os procedimentos previstos no art. 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e demais normas aplicáveis;

IV - retificação de área, instrumento corretivo consistente na correção de medidas perimetrais, cotas ou áreas em divergência com o projeto urbanístico aprovado, por erro material, mantidas a geometria e a proporcionalidade originalmente aprovadas;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

V - remodelação de divisas, instrumento corretivo consistente na adequação de medidas perimetrais, cotas ou áreas em razão da implantação em desconformidade com o projeto aprovado e da consolidação do entorno imediato, da qual resulte alteração da geometria ou da proporcionalidade originalmente aprovadas, observado o disposto na legislação aplicável.

§ 1º O lote ou a gleba resultante do remembramento deverá ter acesso a via pública oficial registrada e dispor de infraestrutura, nos termos do projeto urbanístico do parcelamento aprovado.

§ 2º Os lotes resultantes do desdobro deverão observar a área mínima definida para a zona em que se situem.

§ 3º Para a emissão do ato de aprovação municipal dos instrumentos previstos nos incisos III e V, o requerente deverá apresentar termo de anuência firmado pelos proprietários dos lotes diretamente atingidos pela alteração ou adequação pretendida.

§ 4º O Poder Executivo regulamentará o processo administrativo aplicável à adoção dos instrumentos previstos no caput.

§ 5º A modificação do parcelamento do solo poderá ser submetida ao licenciamento urbanístico metropolitano, quando exigido pela regulamentação estadual.

CAPÍTULO V – DOS CONDOMÍNIOS

Art. 180. O condomínio de lotes corresponde à divisão de terreno em partes designadas de “unidades autônomas”, que são propriedades exclusivas, destinadas a construção de edificações e partes que são propriedades comuns dos condôminos, destinadas a implantação de vias internas, áreas de manutenção e áreas de convivência e lazer.

Art. 181. O condomínio edilício é a divisão de imóvel em unidades autônomas edificadas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, em que ocorre a aprovação simultânea do projeto urbanístico e projetos arquitetônicos das edificações.

§ 1º Os condomínios são conjuntos arquitetônicos especiais, cuja constituição e as relações entre os condôminos regular-se-ão pelo Código Civil Brasileiro, por normas pertinentes e, em seus aspectos urbanísticos, por esta Lei Complementar.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 2º O Poder Público municipal, no exercício de sua competência normativa e de acordo com os princípios estabelecidos nesta lei complementar, regulamentará a implementação das diversas modalidades de condomínios, com vistas a promover o desenvolvimento ordenado e sustentável do território urbano.

§3º Para a aprovação das edificações, serão submetidos à análise do Poder Público todos os dados técnicos quanto às áreas comuns e privativas, os parâmetros construtivos das edificações e os projetos de infraestrutura.

§4º O Poder Público poderá promover a aprovação simultânea do projeto urbanístico de instalação do condomínio de lotes e dos projetos arquitetônicos das edificações que o compoñham as áreas comuns, nos termos de regulamento próprio.

Art. 182. Aos imóveis oriundos de condomínios serão aplicados os parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei Complementar, respeitados o zoneamento e as regras de uso e ocupação do solo em que se inserem.

Art. 183. Os condomínios de lotes e os condomínios edifícios deverão observar, no que couber, as seguintes estipulações:

I- a quantidade de unidades autônomas admitidas em condomínio corresponde ao resultado da divisão da área total da gleba, descontadas as áreas doadas à municipalidade, pela área mínima do lote do respectivo uso, de forma a manter a densidade de ocupação prevista para o local, conforme anexo XII desta lei;

II- somente poderá ser instalado condomínio em imóveis cujas dimensões não exijam a abertura de novas vias urbanas públicas e possuam acesso ao sistema viário oficial do Município, dotado de infraestrutura de pavimentação, drenagem, iluminação pública, passeios e meio fio;

III- Não será permitida a aprovação de Condomínios quando a implantação impedir o acesso às glebas confrontantes, conforme constatado pelo poder público, hipótese em que a alternativa de acesso aos bairros adjacentes ou a outras regiões do município deverá ser ofertada por meio de destinação de área externa para implantação de via veicular;

IV- as áreas reservadas e fechadas para implantação de condomínios não poderão constituir barreira ao sistema viário público e à fruição urbana;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

V– deverão ser mantidos recuos de 2 m (dois metros) nas divisas do condomínio, destinados à implantação de jardim linear de uso público, caso façam limite com as vias públicas circundantes, que acompanhe a divisa por alambrado, grade ou cerca viva;

VI– as áreas institucionais e as áreas verdes exigidas no curso dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental deverão ser abertas ao acesso público, e serão localizadas, obrigatoriamente, na área externa ao condomínio;

VII– independentemente das áreas verdes alocadas externamente aos condomínios, estes deverão contar com espaços de utilização comum pelos condôminos, ajardinados e arborizados, correspondentes a 10 m² (dez metros quadrados) por unidade autônoma, podendo ser agrupados ou distribuídos pelo condomínio;

VIII– as vias de circulação interna deverão possuir, no mínimo, 9 (nove) metros de largura.

Art. 184. Os condomínios apresentarão, previamente à implantação, soluções para:

I– abastecimento de água;

II– coleta e tratamento de esgotos sanitários, podendo ser adotada solução de sistema dinâmico ou de sistema estático;

III– drenagem das águas pluviais;

IV– distribuição de energia elétrica e iluminação de áreas comuns e privativas;

V– coleta e disposição final de resíduos sólidos para coleta pelo município em área externa ao condomínio;

VI– movimentação de terra.

Parágrafo único. Fica vedada a construção de pórticos e outros elementos que impossibilitem ou limitem a entrada de veículos de carga.

Art. 185. As áreas destinadas a uso institucional em decorrência do condomínio, observados os parâmetros legais, poderão, mediante interesse público devidamente justificado, ser transferidas para outra área do Município, a ser doada pelo empreendedor ao Município, desde que seja



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

observada a simetria entre o valor do metro quadrado da área do empreendimento e o valor do metro quadrado da área a ser afetada.

Art. 186. As operações de coleta de lixo, manutenção, extensão e modernização da infraestrutura condominial são de exclusiva responsabilidade dos condôminos.

Art. 187. Para os condomínios será fornecido apenas um número oficial, para o acesso junto ao logradouro público, e as unidades serão identificadas individualmente pelo emprego da expressão casa, seguida de numeração sequencial própria.

Art. 188. Os imóveis que possuírem acesso independente para o logradouro público terão numeração específica.

Art. 189. Ficam dispensados de destinar novas áreas à municipalidade os condomínios a serem constituídos em áreas já parceladas, regularmente aprovados pela municipalidade e devidamente registrados.

Art. 190. Os condomínios a serem implantados em áreas não previamente parceladas, deverão transferir ao Município, o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, sendo 11% (onze por cento) destinado ao uso institucional e 9% (nove por cento), à manutenção de área verde.

§ 1º Nos condomínios com área superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), além do percentual previsto no caput, deverá ser destinada área correspondente a 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, com afetação exclusiva à implantação de Habitação de Interesse Social, vedada sua localização no interior do perímetro condominial.

§ 2º Se o condomínio não se situar em ZERU, ZEEU ou ZEIS, a área prevista no § 1º será transferida para outro local, observada a simetria entre o valor do metro quadrado da área do empreendimento e o valor do metro quadrado da área a ser afetada.

§ 3º As áreas reservadas para uso institucional para fins de implantação de equipamento público comunitário deverão ter, no mínimo, 20 m (vinte metros) de frente para o sistema viário e ser localizadas em terrenos de declividade média inferior a 30% (trinta por cento) ou 16,7º (dezesseis vírgula sete graus).



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 4º A transferência prevista no § 2º dependerá de decisão administrativa motivada, precedida de manifestação técnica e jurídica favorável, e observará os seguintes requisitos:

I – a área substitutiva deverá ser apta, nos termos da legislação aplicável, à implantação de Habitação de Interesse Social;

II – a simetria prevista no § 2º deverá ser apurada por avaliação técnica, na forma da legislação aplicável;

III – a solução adotada deverá atender à política municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 5º Em caráter excepcional, a obrigação prevista no § 1º poderá ser substituída por contrapartida financeira, de natureza jurídica de ônus urbanístico compensatório, mediante decisão administrativa motivada, precedida de manifestação técnica e jurídica favorável, quando demonstrada a inviabilidade técnica, urbanística, ambiental ou social de seu cumprimento em área distinta, observado o disposto no § 6º.

§ 6º Os recursos financeiros oriundos da substituição prevista no § 5º serão depositados, obrigatória e exclusivamente, em conta vinculada ao Fundo Municipal de Habitação ou a fundo equivalente destinado à Habitação de Interesse Social, vedada sua aplicação em finalidade diversa.

Art. 191. Os condomínios edilícios ou de lotes ficam sujeitos à área máxima de 150.000 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados), observado o zoneamento urbano e os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

§ 1º Para fins de aplicação do limite máximo, será considerada a área total da gleba, vedada a fragmentação artificial do empreendimento em condomínios contíguos ou funcionalmente integrados.

§ 2º Nos casos em que a gleba possuir área superior ao limite estabelecido no caput, a aprovação de mais de um condomínio poderá ser admitida excepcionalmente, desde que demonstrada, por meio de estudo técnico específico, a autonomia urbanística, funcional e infraestrutural de cada empreendimento, bem como sua compatibilidade com a escala urbana, o sistema viário e a infraestrutura pública existente ou projetada.

§ 3º O limite previsto no caput não se aplica às áreas ambientalmente protegidas (ZEPAM) ou àquelas inseridas em projetos urbanísticos especiais, desde que devidamente justificado por estudo técnico aprovado pelo Município.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 4º A implantação dos condomínios edifícios ou de lotes não poderá sobrepor as vias principais ou a implantar, bem como inteferir no plano de mobilidade urbana que será avaliado durante a análise dos processos administrativos.

Art. 192. A servidão de passagem de dutos ou de instalação de outros equipamentos públicos componentes da infraestrutura urbana na área interna do condomínio não gerará direito à indenização, se os equipamentos forem destinados a atender o próprio condomínio.

Art. 193. As obras de infraestrutura condominial deverão estar concluídas conforme cronograma de execução aprovado, com prazo máximo de até 36 (trinta e seis) meses, prorrogáveis por mais 36 (trinta e seis) meses a partir da emissão do ato de aprovação municipal.

Art. 194. As edificações sobre a área objeto do condomínio deverão obedecer às mesmas normas e especificações previstas no Código de Obras do Município e no Anexo XII desta Lei Complementar.

Art. 195. As diretrizes necessárias ao fiel cumprimento do disposto nesta Lei Complementar, deverão ser solicitadas e fornecidas pelo Poder Público para a elaboração do projeto.

TÍTULO IV – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 196. Para fins de efetivação dos princípios e objetivos do Plano Diretor, em especial das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e da justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização, serão adotadas as modalidades de instrumentos componentes da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, observadas as normas gerais contidas na Lei Federal nº 10.257, de 2001 – o Estatuto da Cidade – e a competência municipal para legislar sobre assuntos de interesse local.

§ 1º O Município poderá implementar instrumentos não previstos neste Título, observado o devido processo participativo, desde que regulamentados por lei municipal específica e compatíveis com os princípios e objetivos do Plano Diretor e com as normas gerais de direito urbanístico das esferas federal e estadual.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 2º O Poder Público deverá garantir a publicidade dos atos e das informações concernentes à aplicação dos instrumentos previstos neste Título, incluídos os dados relativos à destinação dos recursos por eles gerados.

§ 3º A aplicação dos instrumentos da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano se dará em relação aos imóveis inseridos no perímetro urbano, conforme definido no Art. 86 desta Lei Complementar, abrangendo as áreas de urbanização consolidada e as áreas de expansão urbana.

§ 4º A aplicação dos instrumentos previstos neste Título não implica dirimir controvérsias dominiais ou possessórias entre particulares, que serão solucionadas na via própria, sem prejuízo dos atos administrativos de natureza urbanística, fiscalizatória, registrária e procedimental que caibam ao Município, nos termos da legislação aplicável.

Art. 197. Consideram-se instrumentos de planejamento e gestão urbanos, para fins de execução da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I– leis urbanísticas e ambientais municipais consideradas correlatas à matéria disciplinada pelo Plano Diretor, quais sejam:

- a) lei do Código de Edificações;
- b) lei do Código de Posturas;
- c) leis regulamentadoras dos instrumentos jurídicos e urbanísticos para a aplicação dos quais a Lei Federal nº 10.257, de 2001;

II– leis orçamentárias municipais, quais sejam:

- a) lei do plano plurianual – PPA;
- b) lei de diretrizes orçamentárias – LDO;
- c) lei do orçamento anual – LOA.

III– planos, programas e projetos setoriais, mencionados ou não por esta Lei;

IV– planos de desenvolvimento econômico e social;

V– planos, programas e projetos especiais de urbanização;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

VI– o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte – PDUI, para fins de compatibilização do planejamento municipal, observadas as disposições da Lei Federal nº 13.089, de 2015.

§ 1º Os instrumentos previstos nos incisos I a V do caput regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei Complementar.

§ 2º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos pelo Município devem ser objeto de controle social, garantida a participação popular em sua construção e gestão, e observada a previsão do § 2º do art. 196.

Art. 198. Consideram-se instrumentos urbanísticos, para fins de execução da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, observadas as normas gerais estabelecidas na legislação federal e estadual pertinente:

- I– parcelamento, edificação ou utilização compulsórios – PEUC;
- II– imposto predial e territorial urbano – IPTU – progressivo;
- III– desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV– consórcio imobiliário urbanístico;
- V– direito de superfície;
- VI– direito de preempção;
- VII– outorga onerosa do direito de construir – OODC – e da alteração de uso – OOAU;
- VIII– transferência do direito de construir – TDC;
- IX– operações urbanas consorciadas – OUCs;
- X– estudo de impacto de vizinhança – EIV;
- XI– gentilezas urbanas;
- XII– desapropriação por hasta pública.

§ 1º Os instrumentos previstos neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei Complementar.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 2º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos pelo Município devem ser objeto de controle social, garantida a participação popular em sua construção e gestão, e observada a previsão do § 2º do art. 196.

Seção I – Do Parcelamento, da Edificação ou da Utilização Compulsórios, do IPTU Progressivo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 199. O Poder Público poderá determinar, nos termos fixados em lei específica, o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios – PEUC, do solo urbano não parcelado, não edificado, não utilizado ou subutilizado, para fins de promoção do cumprimento da função social da propriedade urbana, observadas a capacidade de suporte da infraestrutura e do tecido urbanos e as diretrizes e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo previstos nesta Lei Complementar.

§ 1º O PEUC poderá ser aplicado para imóveis inseridos no perímetro urbano, notadamente nas macrozonas de adensamento urbano – MZAU, e de expansão urbana – MZEU, e sob as seguintes circunstâncias:

- I– imóveis sem utilização em áreas de centralidade do Município;
- II– nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – de vazios, reservadas para produção de unidades habitacionais;
- III– nas áreas onde seja identificada a necessidade de estímulo aos processos de renovação urbana, a exemplo de áreas industriais abandonadas;
- IV– nas áreas próximas a eixos de transporte coletivo passíveis de adensamento.

§ 2º Na macrozona de uso sustentável – MZUS, a aplicação do PEUC será limitada à exigência de utilização compulsória de edificações existentes à data de publicação desta Lei Complementar, vedadas as demais modalidades de aproveitamento impositivo.

§ 3º O PEUC não será aplicado:

- I– ao imóvel inserido na macrozona de utilidade rural – MZUR ou inserido em ZAM antes que seja instituídas as ADEs de que trata o Art. 93, §5º;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

II- à gleba ou ao lote que, mesmo localizado em área passível de aplicação do instrumento, apresente características que impossibilitem tecnicamente a implantação de infraestrutura de saneamento básico, de distribuição de energia elétrica ou de sistema viário;

III- à gleba ou ao lote que, mesmo localizado em área passível de aplicação do instrumento, apresente restrição à ocupação ou à utilização, derivada de suas especiais características ambientais, paisagísticas, arquitetônicas, históricas, arqueológicas ou culturais, conforme expressa previsão normativa ou determinação proveniente de ordem judicial;

IV- ao imóvel inferior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), desde que o proprietário ou o possuidor direto não detenha a propriedade de outro imóvel no Município;

V- ao imóvel localizado em área com restrição à ocupação, de monitoramento e controle, em decorrência da suscetibilidade à ocorrência de deslizamentos, inundações ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

§ 4º Os imóveis tombados não utilizados estarão sujeitos à utilização compulsória, com o objetivo de assegurar seu uso, recuperação, conservação e valorização enquanto componente do patrimônio cultural de Nova Lima, ouvido o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico.

Art. 200. Os proprietários de imóveis passíveis de aplicação de PEUC serão notificados pelo Executivo municipal, nos termos da lei, devendo a notificação ser averbada junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º A transmissão do imóvel por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data de notificação, transfere as obrigações afetas à aplicação de PEUC, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 2º Serão suspensos quaisquer benefícios tributários concedidos pelo Município e incidentes sobre o imóvel em caso de notificação do proprietário para a promoção do parcelamento, da edificação ou da utilização compulsórios.

§ 3º Serão garantidos o contraditório e a ampla defesa ao proprietário do imóvel declarado não parcelado, não edificado, não utilizado ou subutilizado, para fins de aplicação de PEUC, cabendo defesa administrativa em face da notificação expedida pelo Poder Público, nos termos da lei.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 201. Para efeito da aplicação de PEUC, observadas as exceções previstas no § 3º do art. 199, considerar-se-á:

I– imóvel não parcelado: a gleba que não tenha passado por regular processo de aprovação de parcelamento junto ao Poder Público ou que, tendo sido aprovado o parcelamento, não tenha sido ele registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme previsão do art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 1979;

II– imóvel não edificado: a gleba ou o lote que não possua área construída;

III– imóvel não utilizado:

a) a gleba não parcelada e o lote não edificado;

b) o imóvel com edificação desocupada e sem uso comprovado por período igual ou superior a 3 (três) anos;

c) o imóvel com edificação em ruínas ou que tenha sido objeto de demolição, desabamento ou incêndio;

d) o imóvel com edificação que se caracterize como obra paralisada, cujo proprietário não possua licença para construção em vigor e não tenha obtido a certidão de baixa e habite-se;

IV– imóvel subutilizado: o imóvel cuja área construída total seja inferior à multiplicação da área do terreno pelo coeficiente de aproveitamento básico – CAb.

Parágrafo único. Não serão considerados subutilizados, para fins de aplicação do PEUC, os imóveis destinados ao uso não residencial cuja área construída líquida seja inferior ao patamar indicado no inciso IV do caput, desde que a área não ocupada do terreno seja utilizada para o exercício da atividade.

Art. 202. A lei específica a que se refere o caput do art. 199 deverá prever:

I– a forma de notificação do proprietário, observadas as previsões do art. 5º, §§ 2º e 3º, da Lei Federal nº 10.257, de 2001;

II– as condições e os prazos para a apresentação de defesa administrativa pelo proprietário, bem como a forma de tramitação do processo administrativo junto ao Executivo municipal;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

III– as condições e os prazos para o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel;

IV– a forma de tratamento a ser atribuída nos casos de empreendimentos de grande porte, observado o art. 5º, § 5º, da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 203. Os estacionamentos de veículos e a realização de outras atividades econômicas que não necessitam de edificação para seu desenvolvimento, localizados dentro do perímetro das ADEs, poderão ser considerados subutilizados.

Art. 204. É considerado solo urbano não utilizado a edificação localizada nas áreas a serem delimitadas por lei específica e incorporadas a esta Lei Complementar, que tenha, no mínimo, oitenta por cento de sua área construída desocupada há mais de três anos, inclusive aquele localizado na Sede do Município.

Art. 205. Descumpridas as obrigações, os prazos e as etapas decorrentes da aplicação de PEUC, na forma da lei, o Executivo municipal procederá à aplicação do IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota do imposto, limitada à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º O proprietário que incorrer no descumprimento a que se refere o caput será notificado acerca da aplicação do IPTU progressivo no tempo, passando a alíquota progressiva a incidir no exercício financeiro seguinte ao da notificação.

§ 2º As alíquotas do IPTU progressivo serão aplicadas anualmente sobre a base de cálculo do imóvel, observados os seguintes patamares máximos:

I – alíquota de 3% (três por cento) no primeiro ano de incidência;

II – alíquota de 6% (seis por cento) no segundo ano de incidência;

III – alíquota de 9% (nove por cento) no terceiro ano de incidência;

IV – alíquota de 12% (doze por cento) no quarto ano de incidência;

V – alíquota de 15% (quinze por cento) no quinto ano de incidência.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 3º Na aplicação do escalonamento previsto no § 2º, deverá ser observado o limite de 2 (duas) vezes o valor da alíquota vigente no ano anterior, conforme estabelecido na Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade).

§ 4º É vedada a concessão de isenções ou anistias relativas à tributação progressiva a que se refere este artigo, observado o art. 7º, § 3º, da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 4º A transmissão do imóvel por ato inter vivos ou causa mortis posterior ao início da aplicação do IPTU progressivo no tempo transfere as obrigações previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 5º A progressividade das alíquotas poderá ser interrompida caso sejam cumpridas as obrigações atinentes ao PEUC, conforme comprovação do proprietário nos autos do processo administrativo que tenha por objeto a aplicação do instrumento, hipótese em que a cobrança do IPTU voltará a ser realizada por meio da incidência da alíquota sem o percentual de progressividade, no exercício financeiro posterior à comprovação e ao ateste do órgão municipal competente.

Art. 206. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos a que se refere o caput do art. 205 sem que o proprietário cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, o Executivo municipal poderá, de forma alternativa:

I– manter a cobrança pela alíquota máxima indicada no inciso V do § 2º do art. 205 até que se cumpra a referida obrigação;

II– promover a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, observadas as previsões do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 1º Em caso de desapropriação, o Executivo municipal deverá observar os procedimentos a serem regulamentados na lei específica a que se refere o caput do art. 199, e terá o prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da incorporação do imóvel ao patrimônio público, para proceder a seu adequado aproveitamento, devendo ser destinado, prioritariamente, ao atendimento de um ou mais finalidades indicadas no art. 215.

§ 2º Em caso de desapropriação, o valor real da indenização:

I– refletirá o valor da base de cálculo do IPTU;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

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

Art. 207. O Poder Público poderá propor ao proprietário a constituição de consórcio imobiliário urbanístico em qualquer etapa de aplicação dos instrumentos disciplinados por esta Seção sobre determinado imóvel, como meio de assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, observado o interesse público.

Parágrafo único. Caso o proprietário recuse a constituição de consórcio imobiliário urbanístico, será dada continuidade à aplicação dos instrumentos disciplinados por esta Seção sobre seu imóvel.

Seção II – Do Consórcio Imobiliário Urbanístico

Art. 208. O consórcio imobiliário urbanístico constitui instrumento de cooperação entre o Poder Público e os particulares apto a viabilizar a execução de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais incorporadas ao patrimônio público.

§ 1º A instituição do consórcio imobiliário dependerá do juízo de conveniência e oportunidade do Executivo municipal e deverá atender a uma ou mais das finalidades indicadas no art. 215.

§ 2º O Poder Público poderá facultar a constituição de consórcio imobiliário urbanístico aos proprietários de imóveis atingidos por PEUC ou que sejam objeto de regularização fundiária urbana, para fins de regularização fundiária.

§ 3º A instauração do consórcio imobiliário urbanístico com proprietários que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 209. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao particular consorciado com o Município será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observadas as seguintes condicionantes:

I- o valor do imóvel antes da execução das obras refletirá a base de cálculo adotada pelo Município para a cobrança do ITBI;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

II- serão descontados do pagamento do particular consorciado os débitos porventura existentes em favor do Município relativos ao imóvel;

III- serão excluídas da base de cálculo quaisquer expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Seção III – Do Direito de Superfície

Art. 210. Será permitida a utilização do direito de superfície pelo Município de Nova Lima, enquanto instrumento da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, nas seguintes hipóteses:

I- o Município poderá receber em concessão, nos termos da legislação em vigor, o direito de superfície de bens imóveis, para viabilizar a implementação de objetivos e ações previstos nesta Lei Complementar, em especial por meio da instalação, em terrenos privados, de equipamentos públicos de saúde, educação e assistência social e de áreas de lazer e convivência pública em terrenos privados, bem como do incentivo à ocupação de terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados em áreas dotadas de infraestrutura;

II- o Município poderá conceder o direito de superfície de bens dominicais componentes do patrimônio público imobiliário, para viabilizar a implementação dos objetivos previstos nesta Lei Complementar, por meio de instalação de galerias compartilhadas de serviços públicos e de utilidades energéticas, bem como de ações privadas de interesse coletivo, em especial para instalação de edificações de uso institucional.

§ 1º Para a aplicação do direito de superfície, será observada a disciplina geral dos arts. 21 a 24 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e arts. 1.369 a 1.377 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – o Código Civil.

§ 2º A concessão do direito de superfície corresponde à transferência da propriedade superficiária do terreno e abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo, quando inerente ao objeto da concessão, ou o espaço aéreo relativo ao imóvel, parcial ou integralmente, conforme escritura pública registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º A concessão do direito de superfície poderá se dar a título oneroso ou gratuito.

§ 4º A hipótese prevista no inciso II do caput será precedida de processo licitatório e autorização legislativa específica, quando cabíveis.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 211. A concessão do direito de superfície fica condicionada à prévia análise de conveniência e oportunidade administrativas e à aprovação dos órgãos responsáveis pelas Políticas Municipais de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, do órgão responsável pela gestão do patrimônio público municipal e dos demais órgãos competentes, conforme finalidade.

Parágrafo único. A concessão do direito de superfície em áreas tuteladas por instrumentos de proteção ao patrimônio cultural, no entorno de bens tombados e em áreas consideradas relevantes para a preservação paisagística e arquitetônica local fica condicionada à aprovação do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico.

Art. 212. A aplicação do direito de superfície poderá ocorrer de maneira associada a outros instrumentos da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano previstos nesta Lei Complementar.

Seção IV – Do Direito de Preempção

Art. 213. O Poder Público poderá exercer o direito de preempção, que lhe dará preferência para aquisição de imóveis urbanos que sejam objeto de alienação onerosa entre particulares, sempre que necessitar de áreas para as finalidades indicadas no art. 215.

Art. 214. O exercício do direito de preempção será regulamentado em lei, que delimitará as áreas em que poderá incidir o instrumento, os procedimentos para sua aplicação e seu prazo de vigência, observadas as previsões dos arts. 25 a 27 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 215. São finalidades para o exercício do direito de preempção, bem como para a aplicação de outros instrumentos previstos nesta Lei Complementar:

- 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;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

VII- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. Ficam sujeitos à aplicação do direito de preempção, a partir da data de publicação desta Lei Complementar, os imóveis:

I- inseridos em ADE-ISA, ZEIS 1 e ZEIS 2, para os fins indicados nos incisos I e II do caput;

II- inseridos em ADE-URP, ZEEU e ZEPE, para os fins indicados nos incisos IV e V do caput;

III- inseridos em ADE-ISA, ZEPAM e ZEUS, para os fins indicados nos incisos VI e VII do caput;

IV- inseridos em ADE-P, para os fins indicados no inciso VIII do caput.

Seção V – Das Outorgas Onerosas do Direito de Construir e da Alteração de Uso

Art. 216. O Poder Público poderá autorizar a outorga onerosa do direito de construir – OODC, consistente no exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico – CAB até o coeficiente de aproveitamento máximo – CAmáx do lote, mediante contrapartida.

§ 1º O potencial construtivo adicional passível de ser obtido mediante OODC será limitado:

I- no lote, pelo CAmáx definido para o uso, conforme previsto no Anexo XII desta Lei Complementar;

II- na zona, pelo limite máximo representado pelo estoque de potencial construtivo adicional da zona, a ser indicado na lei que regulamentará a aplicação do instrumento.

§ 2º Para a determinação do estoque de potencial construtivo adicional por zona, deverão ser considerados os impactos urbanísticos e ambientais decorrentes da outorga e a capacidade de suporte dos serviços públicos e da infraestrutura urbana local.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 3º O estoque de potencial construtivo adicional passível de ser concedido mediante OODC será calculado e periodicamente reavaliado em função da capacidade do sistema de circulação, da infraestrutura disponível, das limitações ambientais e decorrentes da proteção ao patrimônio e à paisagem cultural, bem como das políticas municipais de desenvolvimento urbano, podendo ser diferenciado por uso residencial e não residencial.

Art. 217. As zonas passíveis de OODC serão aquelas em que seja aplicável o índice CAMáx, observados os usos permitidos, conforme previsto no Anexo XII desta Lei Complementar.

Art. 218. O Poder Público poderá autorizar, ainda, a outorga onerosa da alteração de uso – OOAU –, consistente na alteração da destinação original da unidade imobiliária para outra pretendida, mediante contrapartida.

Parágrafo único. Alterações de uso do solo que resultem em tipo de edificação para o qual seja exigido estudo de impacto de vizinhança – EIV, só poderão ser outorgadas onerosamente após a apresentação e a aprovação do referido estudo.

Art. 219. A aplicação da OOAU fica restrita aos seguintes zoneamentos e usos:

I– ZERU;

II– ZERUR;

III– ZEUS e ZETUR, desde que seja do interesse da municipalidade para fins de viabilização das finalidades previstas no art. 215;

IV– áreas de interesse do Município para a promoção de regularização fundiária, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana e implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

V– áreas contíguas aos vetores e eixos de circulação e transformação urbana.

Art. 220. A OODC e a OOAU serão concedidas mediante contrapartida a ser prestada pelos beneficiários, em função dos impactos cumulativos decorrentes do exercício do potencial construtivo adicional ou da alteração de uso do imóvel sobre a estrutura urbana.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 1º Os requerimentos de OODC e OOAU tramitarão junto ao órgão responsável pela Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, em processo administrativo próprio.

§ 2º A quitação integral da contrapartida devida em razão da outorga onerosa, em quaisquer de suas modalidades, será condicionante para a emissão de licenças e alvarás de construção e funcionamento.

§ 3º Em caso de pedido concomitante de OODC e OOAU, a contrapartida total a ser prestada pelo beneficiário corresponderá ao somatório das contrapartidas mensuradas para cada uma das modalidades de outorga onerosa, após definição das respectivas categorias de contrapartidas aplicáveis e, se for o caso, da realização dos cálculos individualizados, na forma da legislação.

Art. 221. São passíveis de isenção do pagamento da contrapartida a outorga aplicável a:

- I– edificações destinadas ao uso institucional público para fins de assistência social;
- II– edificações destinadas a habitações de interesse social.

Art. 222. A lei regulamentadora da OODC e da OOAU deverá especificar:

- I– o estoque de potencial construtivo adicional disponível por zona;
- II– as categorias de contrapartida;
- III– as fórmulas de cálculo das contrapartidas;
- IV– as hipóteses de isenção das contrapartidas;
- V– as condições e os requisitos para a aplicação dos instrumentos;
- VI– os procedimentos e a forma de condução do processo administrativo para concessão das outorgas.

Parágrafo único. Poderão ser incluídas entre as categorias de contrapartida em face da aplicação das outorgas onerosas a doação de imóveis para o Município de Nova Lima e a realização de obras e intervenções urbanísticas, quando estiver caracterizado o interesse público.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 223. O Poder Público deverá dar publicidade aos atos relativos à concessão da OODC e da OOAU, bem como à aplicação das contrapartidas, em especial sob a categoria de contrapartida financeira.

Art. 224. O Executivo municipal deverá manter registro atualizado sobre as OODC e OOAU, em que conste:

I– o estoque de potencial construtivo adicional utilizado e disponível por zona;

II– os imóveis receptores e o quantitativo de potencial construtivo adicional recebido;

III– os imóveis que tenham seu uso alterado.

Art. 225. Os recursos financeiros obtidos por meio da concessão de OODC ou OOAU serão destinados:

I– à execução de programas de habitação de interesse social;

II– ao Fundo Municipal de Política Urbana, para a viabilização de projetos de infraestrutura urbana de mobilidade;

III– ao Fundo Municipal de Política Urbana, para viabilização de projetos de infraestrutura urbana de saneamento.

Seção VI – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 226. A transferência do direito de construir (TDC) constitui instrumento pelo qual o Poder Público autoriza ao proprietário de imóvel urbano, público ou privado, o exercício em outro local ou a alienação, mediante escritura pública, de seu direito de construir, nos limites definidos pelo coeficiente de aproveitamento básico (CAB) permitido, nos termos do Anexo XII desta Lei Complementar, quando tal potencial não puder ser integralmente exercido no imóvel gerador.

§ 1º Serão considerados imóveis geradores, para fins de TDC:

I– imóveis declarados pelo Poder Público como necessários à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, independentemente da zona em que se insiram;

II– imóveis tombados ou inventariados, independentemente da zona em que se insiram, bem como imóveis inseridos nas Áreas de Diretrizes



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Especiais de Patrimônio (ADE-P), quando formalmente implantadas, em razão de seu especial interesse histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico;

III– imóveis inseridos em Zonas de Especial Preservação Ambiental (ZEPAM), Zonas de Especial Uso Sustentável (ZEUS) e Áreas de Diretrizes Especiais de Interesse Social e Ambiental (ADE-ISA), quando formalmente implantadas, declarados pelo Poder Público como necessários à implantação de parques urbanos ou Unidades de Conservação;

IV– imóveis considerados aptos à implantação de programas de regularização fundiária, habitação de interesse social e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda.

§ 2º Para o cálculo do potencial construtivo transferível, será adotado o CAb de referência apurado nos termos do § 3º, observados os seguintes critérios de cálculo e de aproveitabilidade:

I– nos imóveis geradores constituídos por lote, o potencial construtivo transferível corresponderá à diferença entre o potencial construtivo de referência, obtido pela multiplicação da área do lote constante da matrícula pelo CAb de referência, e a área computável existente mantida no imóvel, observado o § 6º;

II – nos imóveis destinados à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, aplicar-se-á o critério do inciso I se o imóvel for lote integrante de área urbana consolidada, ou o critério do inciso III se tratar de gleba, área não parcelada ou área remanescente não parcelada;

III – nas glebas, áreas não parceladas e áreas remanescentes não parceladas vinculadas à implantação de parques urbanos, Unidades de Conservação, preservação ambiental e paisagística, programas de habitação de interesse social ou regularização fundiária urbana, o potencial construtivo de referência incidirá sobre a área bruta constante da matrícula, aplicando-se o Fator de Aproveitabilidade Líquida (FAL), na forma do § 4º, e, em seguida, o CAb de referência; havendo área computável existente mantida, esta será deduzida ao final, observado o § 6º.

§ 3º Para fins do § 2º, o CAb de referência será definido de forma objetiva, observado o Anexo XII, na seguinte ordem:

I – quando se tratar de imóvel com edificação tombada ou inventariada, o CAb de referência será o correspondente ao uso efetivamente exercido na edificação protegida, comprovado por documentação edilícia, cadastral ou



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

fiscal idônea, desde que tal uso seja permitido ou tolerado na zona, na forma do Anexo XII; havendo usos múltiplos regularmente existentes, adotar-se-á o uso principal, assim entendido aquele que corresponda à maior parcela da área computável existente mantida; na ausência de comprovação idônea do uso efetivamente exercido, adotar-se-á, como CAb de referência, o menor CAb básico dentre as tipologias residenciais permitidas ou toleradas na zona e, inexistindo tipologia residencial permitida ou tolerada, adotar-se-á o menor CAb básico dentre os usos permitidos ou tolerados na zona, na forma do Anexo XII;

II – nos demais casos em que houver edificação regularmente licenciada no imóvel gerador, o CAb de referência será o correspondente ao uso principal efetivamente licenciado, implantado e exercitado;

III – inexistindo edificação regularmente licenciada, ou tratando-se de gleba, área não parcelada ou área remanescente não parcelada, o CAb de referência será o coeficiente indenizatório zonal de TDC (CAb-TDC), calculado como a média aritmética simples dos CAb's básicos correspondentes aos usos permitidos ou tolerados para a zona na forma do Anexo XII; quando houver apenas um uso permitido ou tolerado na zona, adotar-se-á o CAb básico correspondente a esse único uso; não serão considerados, para esse cálculo, os usos admitidos apenas sob condicionantes específicas, salvo se tais condicionantes estiverem comprovadamente atendidas no processo.

§ 4º Para fins do inciso III do § 2º, o FAL será de 0,65 (sessenta e cinco centésimos), vedada sua alteração por ato infralegal.

§ 5º Para a apuração do potencial construtivo transferível, considerar-se-á, como base de cálculo, a área constante da matrícula do imóvel gerador, ou, quando o ônus que motivar o enquadramento incidir de forma comprovada apenas sobre parte do imóvel, a área efetivamente onerada delimitada nos termos do § 9º, excluídas apenas as áreas que não integrem o domínio do proprietário ou que, por ato formal registrado, já tenham sido destacadas e transferidas ao domínio público, devendo o relatório técnico indicar, para cada exclusão, a base normativa e cartográfica. Na hipótese do inciso III do § 2º, aplicada a incidência do FAL na forma do § 4º, fica vedada a realização de exclusões adicionais da área bruta por fundamento em APP, área non aedificandi, faixa de domínio, servidão administrativa ou restrição equivalente, quando isso implicar dupla redução da base de cálculo.

§ 6º Para fins do § 2º, incisos I e III, a área computável existente será comprovada por documentação edilícia e cadastral idônea, admitida a



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

consideração de edificações regularizáveis, na forma da legislação aplicável, vedada a contabilização de área reconhecidamente não regularizável.

§ 7º Os imóveis que sofram restrições à utilização da integralidade do CAb permitido em decorrência de serem tombados ou inventariados somente serão considerados imóveis geradores, para fins de TDC, em caso de ateste de seu bom estado de conservação pelo órgão municipal gestor da política municipal de cultura e patrimônio, ouvido o Conselho Consultivo Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico de Nova Lima. Para bens inventariados, a emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo (CTPC) condiciona-se à assinatura de Termo de Compromisso de Preservação, com obrigações de fazer e de não fazer, averbado na matrícula do imóvel, como condição de eficácia do título.

§ 8º Para bens tombados e inventariados, a apuração do potencial remanescente ainda exercível no imóvel gerador, quando houver, dependerá de manifestação técnica do órgão municipal gestor da política municipal de cultura e patrimônio, com indicação expressa das restrições incidentes, ouvido o Conselho Consultivo Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico de Nova Lima, sem prejuízo do disposto no § 3º, inciso I, e, quando se tratar de bem inventariado, do disposto no § 7º.

§9º Os imóveis que sofram restrições à utilização da integralidade do CAb permitido, em decorrência de seu especial interesse ambiental, somente serão considerados imóveis geradores, para fins de TDC, mediante manifestação técnica fundamentada do órgão municipal gestor da política municipal de meio ambiente, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental, que certifique o bom estado de preservação ou recuperação do imóvel e delimite, com base em elementos técnicos e georreferenciados, a área efetivamente onerada pelas restrições que motivarem o enquadramento, indicando os parâmetros e critérios adotados, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 10 As indenizações por incorporação de imóvel particular ao patrimônio público, para os fins previstos no § 1º, podem, por opção consensual das partes, ter o pagamento realizado integralmente mediante a geração de potencial construtivo (TDC) do imóvel transferido, hipótese em que o ato de transferência da propriedade será formalizado por acordo e escritura pública, observados os critérios de cálculo e CAb de referência previstos nos §§ 2º a 4º e vedada a adoção de metodologia diversa para a quantificação das CTPCs em razão da forma de pagamento, devendo todo o processo ser registrado em procedimento administrativo próprio.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 11 Em alternativa ao disposto no § 10, o pagamento da justa indenização poderá ser satisfeito integralmente mediante a utilização de créditos de outorga onerosa do direito de construir pertencentes ao Município, desde que haja disponibilidade e interesse público, vedada a cumulação com a modalidade prevista no parágrafo anterior.

Art. 227. Não serão admitidos como geradores os imóveis particulares que, em sua origem, tenham sido alienados pelo Município, pelo Estado ou pela União de forma não onerosa.

Art. 228. Somente será admitida a utilização do potencial construtivo proveniente de TDC em imóveis receptores inseridos nas zonas em que seja aplicável o índice CAMáx, observados os usos permitidos, conforme previsto no Anexo XII desta Lei Complementar.

§ 1º O potencial construtivo proveniente de TDC poderá ser utilizado no imóvel receptor acima do CAb e até o limite do CAMáx aplicável.

§ 2º O potencial construtivo proveniente do imóvel gerador poderá ser transferido a um ou mais imóveis receptores.

§ 3º Autorizada pelo órgão municipal competente a TDC em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a esse, sendo vedada sua retransmissão a quaisquer outros imóveis receptores.

§ 4º Não serão admitidos como imóveis receptores de TDC aqueles que, permanecendo sob o domínio particular, tenham sido geradores em operação de transferência.

Art. 229. O Executivo municipal deverá manter registro de todas as operações de TDC ocorridas no Município, com a indicação dos imóveis geradores e receptores e dos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

§ 1º O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pelo Município por meio da emissão de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo (CTPC).

§ 2º A CTPC conterá, no mínimo, identificação do imóvel gerador e do imóvel receptor, o quantitativo de potencial transferido, a indicação de eventuais deduções e exclusões efetuadas, o saldo remanescente, quando houver, e identificador único que permita o controle de emissões e de baixas parciais, com referência ao processo administrativo que lhe deu origem.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 3º Os títulos relativos à aquisição e à transferência do potencial construtivo deverão ser objeto de averbação nas matrículas pertinentes, no Ofício de Registro de Imóveis de Nova Lima, na forma da Lei Federal nº 6.015/73, e dos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais.

Art. 230. O Poder Executivo regulamentará o procedimento administrativo e os aspectos operacionais dispostos nesta Seção.

Seção VII – Da Operação Urbana Consorciada

Art. 231. O Município de Nova Lima poderá adotar o instrumento da operação urbana consorciada – OUC – para a promoção de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental em porções territoriais definidas, por meio de conjuntos de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Art. 232. O planejamento da OUC deverá resultar na elaboração de projeto urbanístico próprio, a partir dos seguintes levantamentos, análises e projeções para a área a ser abrangida pela operação:

I– dinâmica de uso e ocupação do solo nos últimos 10 (dez) anos e projetada a partir da instauração da operação;

II– dinâmica de valores imobiliários aplicados nos últimos 10 (dez) anos e projetada a partir da instauração da operação;

III– fluxos de circulação existentes e projetados a partir da instauração da operação;

IV– distribuição de equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e áreas verdes existente e projetada a partir da instauração da operação;

V– distribuição de bens tombados ou inventariados existente e projeção para sua revitalização ou recuperação, caso aplicável;

VI– intervenções urbanísticas projetadas e as respectivas etapas de implantação;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

VII– demonstrativo de proporcionalidade entre os benefícios concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados e as contrapartidas deles exigidas;

VIII– estimativa da arrecadação decorrente do pagamento de contrapartidas pelos proprietários, usuários permanentes e investidores e do dispêndio de recursos para a implantação da operação.

§ 1º A elaboração do projeto urbanístico da OUC deverá ser realizada de forma democrática, garantida a participação popular em todas as suas etapas.

§ 2º Na elaboração do projeto urbanístico da OUC, deverão ser observados os princípios, os objetivos e as diretrizes desta Lei Complementar, especialmente no tocante aos eixos estratégicos de meio ambiente, habitação, mobilidade urbana e proteção do patrimônio cultural, tendo por finalidades:

I– implantar projetos de qualificação ou requalificação urbana, estratégicos e estruturantes;

II– otimizar a ocupação de áreas subutilizadas e de vazios urbanos, para fins de promoção das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

III– viabilizar projetos voltados ao aumento da oferta de habitação de interesse social no Município, bem como à urbanização e à regularização assentamentos precários;

IV– ampliar e otimizar o sistema de transporte público e a mobilidade urbana, em especial na modalidade ativa;

V– implantar ou promover melhorias em equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e áreas verdes, visando à inclusão social, à universalização da acessibilidade, à sustentabilidade ambiental e ao combate a mudanças climáticas;

VI– proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico, cultural, arquitetônico, arqueológico e paisagístico do Município;

VII– promover o desenvolvimento socioeconômico do Município, por meio da dinamização territorial, visando à diversificação de atividades e à geração de postos de trabalho.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 3º Poderão ser previstas nas OUCs, para o alcance das finalidades elencadas no § 2º, entre outras medidas:

I– a modificação dos parâmetros urbanísticos previstos no Anexo XII desta Lei Complementar, bem como a alteração das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II– a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação urbanística vigente;

III– a concessão de incentivos para a utilização de tecnologias que visem à redução de impactos ambientais e economizem recursos naturais, devendo haver especificação das modalidades de design e das obras a serem contempladas.

Art. 233. São consideradas como prioritárias para a implantação de OUC:

I– as áreas subutilizadas e os vazios urbanos;

II– as áreas inseridas em ZEPE e ADE-URP;

III– em áreas consideradas pelo Poder Público como prioritárias para a viabilização:

a) de projetos de qualificação ou requalificação urbana, estratégicos e estruturantes;

b) de projetos de mobilidade urbana;

c) de implantação ou promoção de melhorias de equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e áreas verdes;

IV– em áreas inseridas em ZEIS 1, ZEIS 2 e ADE-ISA.

Art. 234. Cada OUC deverá ser aprovada por lei municipal específica, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, observado o devido processo participativo de planejamento.

§ 1º A lei municipal específica a que se refere o caput deverá conter o projeto urbanístico da OUC e prever, como conteúdos mínimos:

I– a área a ser abrangida pela operação;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

II– o programa básico de ocupação territorial da área a que alude o inciso I deste § 1º;

III– o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV– as finalidades da operação, observado o § 2º do art. 232;

V– o estudo prévio de impacto de vizinhança, associado a outros estudos necessários para a área de intervenção, como o estudo prévio de impacto ambiental e o estudo prévio de impacto sobre a circulação;

VI– as contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos no § 3º do art. 232;

VII– a forma de controle e gestão da operação, obrigatoriamente compartilhado com a representação da sociedade civil, por intermédio da participação do ConCIDADE;

VIII– a natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez utilizadas as tecnologias mencionadas no inciso III do § 3º do art. 232;

IX– os mecanismos para o monitoramento dos impactos da intervenção urbana;

X– a criação de fundo específico, de natureza contábil, ao qual serão destinados os recursos provenientes das contrapartidas mencionadas no inciso VI deste § 1º.

§ 2º A destinação dos recursos do fundo específico criado em conformidade com o inciso X do § 1º deverá ser vinculada ao alcance das finalidades da OUC, exclusivamente em seu perímetro de abrangência.

§ 3º O Poder Público deverá dar publicidade em relação ao montante e à destinação dos recursos arrecadados por meio de contrapartidas da OUC.

§ 4º A partir da aprovação da lei municipal específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público expedidas em desacordo com o projeto urbanístico da OUC.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 235. As contrapartidas financeiras a serem exigidas de proprietários, usuários permanentes e privados em função da utilização dos benefícios previstos no § 3º do art. 232 poderão ser viabilizadas por meio de:

I- outorga onerosa do direito de construir ou da alteração de uso, observadas a disciplina dos referidos instrumentos por esta Lei Complementar e pela lei municipal que os regulamente;

II- emissão, pelo Município, de Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC –, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento de obras necessárias à própria operação;

III- contrapartida urbanística, no caso de flexibilização de parâmetros urbanísticos outros que não o aumento do potencial construtivo ou a alteração de uso.

§ 1º Na hipótese do inciso II do caput e observado o art. 34 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, ou sucedânea, a lei municipal específica que aprovar a OUC deverá prever a quantidade determinada de CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação.

§ 2º Na hipótese do inciso III do caput, a lei municipal específica que aprovar a OUC deverá prever a forma de conversão da contrapartida urbanística em unidades de medida aplicáveis aos parâmetros urbanísticos porventura flexibilizados pelo projeto urbanístico da operação.

§ 3º As contrapartidas previstas para a OUC não se confundem com medidas compensatórias ou mitigadoras decorrentes dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental, sendo admissível sua incidência cumulativa.

Art. 236. O Município de Nova Lima poderá aderir à OUC interfederativa envolvendo os municípios da RMBH, nos termos de lei específica.

Subseção I – Da Operação Urbana Simplificada

Art. 237. O Município de Nova Lima poderá, por meio da Operação Urbana Simplificada – OUS –, adotar intervenções e medidas relacionadas às transformações urbanísticas locais de menor porte, bem como melhorias socioambientais, por meio da alteração de determinados parâmetros urbanísticos mediante contrapartida dos interessados, por meio de lei específica.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 1º A OUS será motivada por expresse interesse público e será executada em conformidade com os preceitos desta Lei Complementar.

§ 2º As intervenções de menor porte correspondem àquela cuja área total não ultrapasse 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 238. A OUS tem como objetivo:

- I– a abertura de vias ou melhorias viárias;
- II– implantação de empreendimentos de interesse social e qualificação de assentamentos precários;
- III– a proteção ao patrimônio e à paisagem cultural;
- IV– a proteção ambiental;
- V– a regularização de parcelamentos do solo, edificações e usos;
- VI– o desenvolvimento de centralidades.

Art. 239. Ato normativo do Poder Executivo regulamentará os critérios para a implementação de OUS, dispondo, no mínimo, sobre:

- I– os critérios e estudos técnicos necessários para a aprovação da OUS;
- II– as modalidades de participação popular;
- III– os requisitos para que um projeto de OUS proposto pelo setor privado seja considerado de interesse público.

Subseção II – Da Operação Interligada

Art. 240. A Operação Interligada – OI corresponde à alteração de parâmetros urbanísticos mediante contrapartida dos interessados, desde que previamente autorizada pelo Poder Público municipal e estabelecida por meio de lei específica.

Parágrafo único. O TAM poderá contemplar a OI, desde que previamente autorizada pelo Poder Público municipal e estabelecida por meio de lei específica.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 241. As contrapartidas serão calculadas de acordo com o aumento no valor do terreno após a alteração dos parâmetros urbanísticos.

Art. 242. Os recursos arrecadados por meio da OI serão destinados para:

- I– Fundo Municipal de Política Urbana – FUMPU;
- II– realização de qualificação de infraestrutura urbana;
- III– políticas de HIS;
- IV– promoção do patrimônio e da paisagem culturais.

Seção VIII – Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 243. O Poder Público exigirá a elaboração de estudo de impacto de vizinhança – EIV – para o licenciamento ou a autorização de installation, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos ou atividades, públicos ou privados, em área urbana, que sejam classificados como projetos potencialmente geradores de impacto urbanístico, conforme legislação específica.

Parágrafo único. Serão classificados como projetos potencialmente geradores de impacto urbanístico aqueles que, por suas proporções e pelos efeitos de sobrecarga cumulativa sobre a infraestrutura urbana, causem prováveis efeitos negativos em seu entorno.

Art. 244. O EIV deverá contemplar os seguintes conteúdos mínimos:

- I– indicação do perímetro impactado pelo projeto, determinado em face do porte do empreendimento ou da atividade e de suas características quanto ao uso e à localização;
- II– indicação dos possíveis impactos negativos e positivos que o empreendimento ou a atividade possa causar em seu entorno;
- III– descrição das medidas mitigadoras e compensatórias a serem cumpridas em face dos impactos negativos decorrentes do empreendimento ou da atividade;
- IV– descrição das medidas de potencialização dos impactos positivos decorrentes do empreendimento ou da atividade.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 1º Para fins de atendimento aos conteúdos mínimos previstos no caput, as análises contidas no EIV deverão ser feitas de forma multidisciplinar, devendo partir dos seguintes aspectos:

I– adensamento populacional estimado;

II– existência de equipamentos públicos e comunitários, em especial destinados aos serviços básicos de educação, saúde e assistência social, capazes de absorver a demanda gerada pelo adensamento populacional estimado, conforme padrões estabelecidos no ato normativo a que se refere o caput;

III– perfil de uso e ocupação do solo pretendido;

IV– estimativa de valorização ou desvalorização dos imóveis do entorno;

V– estimativa de geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI– estimativa de demanda sobre as redes de saneamento;

VII– estimativa de demanda de atividades de comércio e serviços;

VIII– influência sobre a ventilação e a iluminação do entorno;

IX– influência sobre a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural do entorno;

X– infraestrutura disponível e estimativa de atendimento da demanda futura;

XI– influência socioeconômica na população residente ou atuante no entorno;

XII– efeitos sonoros decorrentes do uso pretendido;

XIII– influência sobre a segurança pública do entorno;

XIV– riscos ambientais;

XV– estimativa de geração de resíduos sólidos.

§ 2º A análise de aspectos não elencados pelo § 1º poderá ser demandada, conforme ato normativo a que se refere o caput do art. 243.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 3º O EIV poderá ter conteúdo simplificado, restrito à análise dos aspectos e impactos urbanísticos do empreendimento, quando este estiver sujeito a licenciamento ambiental, desde que o órgão municipal competente ateste, de forma expressa e motivada, que os estudos ou relatórios ambientais apresentados abrangem suficientemente os aspectos ambientais relevantes à avaliação de vizinhança.

§ 4º A elaboração do EIV não dispensa a elaboração e a aprovação de demais estudos e levantamentos necessários aos licenciamentos ambientais e urbanísticos, observada a legislação pertinente.

Art. 245. O EIV deverá ser elaborado por responsável técnico habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, sob ônus do empreendedor.

Art. 246. No processo de elaboração do EIV, deverá ser realizada consulta à vizinhança do empreendimento ou atividade em licenciamento e à comunidade em geral, a quem cabe conhecer e debater os conteúdos do estudo.

Art. 247. Os documentos integrantes do EIV deverão ficar disponíveis para consulta por qualquer interessado, observadas as hipóteses de sigilo legalmente estabelecidas e as normas atinentes à proteção de dados pessoais.

Art. 248. As medidas mitigadoras e compensatórias exigidas pelo Poder Público em decorrência do EIV poderão ser convertidas em pecúnia, conforme cálculo a ser estabelecido no ato normativo a que se refere o caput do art. 243, e destinadas ao FUMPU, preferencialmente para aplicação na proximidade da área estudada e impactada pelo empreendimento.

Art. 249. Fica autorizada a celebração de convênios e parcerias pelo Poder Executivo com órgãos ambientais de outros entes federativos para fins de tramitação conjunta do EIV e o licenciamento ambiental, desde que o escopo do estudo contemple os aspectos mínimos indicados nesta Lei Complementar e na legislação municipal específica em matéria ambiental.

Seção IX – Das Gentilezas Urbanas

Art. 250. As gentilezas urbanas são medidas urbanísticas de adesão facultativa, com finalidade qualificadora das unidades de vizinhança e da relação entre o espaço público e o espaço privado, voltadas à melhoria da urbanidade, da acessibilidade, do conforto ambiental, da segurança do



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

pedestre e da permeabilidade urbana, constituindo condição para fruição dos incentivos previstos nesta Seção.

§ 1º A adoção de gentilezas urbanas não substitui as obrigações legais e condicionantes urbanísticas e ambientais aplicáveis ao empreendimento, nem se confunde com medidas mitigadoras ou compensatórias impostas em razão de licenciamento ou de estudo de impacto.

§ 2º São consideradas gentilezas urbanas:

I– fruição urbana;

II– qualificação do nível térreo, por meio de:

a) implantação de fachada ativa nas edificações de uso misto e não residencial;

b) requalificação de passeios públicos;

c) criação de faixas permeáveis.

Art. 251. A fachada ativa consiste na área ocupada pelo uso não residencial com acesso direto e abertura para a rua, a fim de evitar a formação de planos fechados entre as construções e as ruas, promovendo a dinamização dos passeios públicos, e devendo:

I– estar contida na fachada frontal da edificação;

II– ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da fachada correspondente ao térreo da edificação, com no mínimo um acesso direto a rua, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e a rua.

§ 1º O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público ou à área de fruição pública, com acesso irrestrito, não podendo ser fechado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros, observadas as normas de acessibilidade.

§ 2º O instrumento da fachada ativa poderá ser implantado em todo o perímetro urbano do Município, sendo incentivado, em especial, em vias hierarquizadas como vias parque, de articulação e coletoras.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 252. Nos empreendimentos de usos mistos que implementarem a fachada ativa, nos termos do art. 251, até 50% (cinquenta por cento) das áreas destinadas a implantação de atividades de comércio e serviços voltadas para o logradouro público, poderão ser consideradas área não computável, exclusivamente para fins de verificação do atendimento ao coeficiente de aproveitamento básico (CAb) e para os efeitos do limite estabelecido no art. 149 desta Lei Complementar, observado o coeficiente de aproveitamento máximo (CAmáx) e os demais parâmetros urbanísticos aplicáveis.

Parágrafo único. A manutenção do uso não residencial que caracterize a fachada ativa constitui condição para a preservação do incentivo previsto no caput, aplicando-se, em caso de descaracterização, o disposto no art. 258, sem prejuízo das demais providências administrativas cabíveis.

Art. 253. A fruição urbana consiste na destinação de áreas privadas, contíguas aos passeios, para o uso público, com o objetivo de assegurar a ambiência urbana por intermédio de soluções como:

- I– ampliação de faixas permeáveis e áreas verdes;
- II– instalação de fontes e espelhos d'água;
- III– criação de parques e áreas de lazer;
- IV– implantação de áreas de convivência pública, com a instalação de itens de mobiliário urbano;
- V– promoção de faixas de circulação para pedestres e veículos não motorizados;
- VI– implantação de jardins com tratamento paisagístico ou jardins de infiltração de água pluvial.

§ 1º As áreas de fruição urbana:

- I– não poderão ser fechadas à livre circulação de pedestres, permitido o controle de acesso aos fins de semana e feriados e, em dias úteis, entre 22h (vinte e duas horas) e 07h (sete horas);
- II– deverão ter tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

III- quando destinadas à circulação de pedestres e veículos não motorizados, deverão adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada frontal do lote;

IV- não poderão ser ocupadas por vagas de garagem ou utilizadas para manobras de veículos, carga e descarga ou embarque e desembarque de passageiros;

V- deverão ter largura mínima de 4 m (quatro metros).

§ 2º As áreas de fruição urbana deverão ser averbadas à matrícula imobiliária, constituindo limitação administrativa permanente, vedada sua ocupação ou obstrução com edificações, instalações e equipamentos não destinados ao uso público, ressalvada a hipótese do § 5º.

§ 3º As áreas de fruição urbana averbadas à matrícula imobiliária não serão computadas para fins de cálculo da área construída do empreendimento, nos termos desta Lei Complementar e do regulamento.

§ 4º É de exclusiva responsabilidade do proprietário ou do condomínio constituído para a manutenção do imóvel a implantação e a manutenção da área de fruição pública.

§ 5º A alteração da destinação da área de fruição urbana somente será admitida mediante autorização do Poder Executivo, desde que o imóvel possa atender aos parâmetros urbanísticos aplicáveis independentemente dos incentivos decorrentes da fruição urbana, e mediante recomposição do benefício urbanístico eventualmente auferido, quando cabível, inclusive por prestação pecuniária calculada por metodologia equivalente à da OODC, sem prejuízo do cancelamento da averbação pertinente.

Art. 254. A implantação e a manutenção das gentilezas urbanas poderão ser estimuladas por instrumentos de incentivo fiscal, a serem instituídos por lei específica, observado o disposto na legislação tributária aplicável e no art. 14 da Lei Complementar federal nº 101, de 2000, podendo contemplar:

I – redução do IPTU, em percentual máximo de 20% (vinte por cento) do tributo e por tempo determinado, não superior a 10 (dez) exercícios financeiros;

II – programas de incentivo, regularização e adimplemento, inclusive quanto a multas e juros, na forma e limites definidos em lei específica.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 255. A implantação e a manutenção de fruição urbana, nos termos do art. 253, poderão ensejar, como incentivo urbanístico, o acréscimo gratuito ao potencial construtivo do imóvel, até o limite do CAmáx do lote, de área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área de fruição urbana, enquanto mantidas as condições de uso público e as obrigações de manutenção previstas nesta Seção.

Art. 256. A requalificação de passeios públicos pode ser promovida nas edificações concluídas à data de publicação desta Lei Complementar, por meio das seguintes ações:

I– alargamento dos recuos do lote ou conjunto de lotes, de modo a permitir o aumento da área de passeio público;

II– reformas dos passeios públicos, por intermédio da pavimentação e nivelamento de calçadas, criação de rampas de acesso aos logradouros públicos, criação de condições de drenagem e escoamento de águas pluviais, entre outras melhorias estruturais, observadas as normas técnicas pertinentes;

III– remoção ou reposicionamento de canteiros, gradis, balizadores, cestas de lixo, caixas de correio, mobiliário e outros objetos que constituam obstáculo à livre circulação de pedestres.

§ 1º A requalificação dos passeios públicos deverá ser autorizada pelo órgão municipal competente pela política de desenvolvimento urbano e pelo ordenamento territorial, ou por aquele que vier a sucedê-lo na estrutura administrativa do Município.

§ 2º Os empreendimentos que implementarem requalificação de passeios públicos poderão ter acrescidos gratuitamente ao potencial construtivo do imóvel, até o limite do CAmáx do lote, área construída computável equivalente a 50% (cinquenta por cento) da área de passeio público requalificado, desde que a requalificação esteja concluída e atestada pelo órgão competente, previamente à emissão do alvará de construção que utilize o acréscimo.

§ 3º O descumprimento superveniente das obrigações de manutenção não implicará a invalidade automática do licenciamento ou a obrigação de desfazimento da área construída regularmente autorizada, sujeitando o responsável às medidas previstas no art. 258, inclusive recomposição pecuniária do incentivo auferido, multa e, quando houver, execução de garantias.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 257. As gentilezas urbanas poderão ser implantadas de forma conjugada com os demais instrumentos urbanísticos jurídicos e políticos previstos neste Capítulo.

Art. 258. Constatadas irregularidades quanto à implantação, ao uso público, à manutenção ou à preservação das condições que ensejaram incentivos previstos nesta Seção, será instaurado processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, podendo o Poder Público, mediante decisão motivada e observada a proporcionalidade:

I – determinar a regularização em prazo razoável;

II – suspender o aproveitamento de incentivos ainda não utilizados ou revogar os incentivos concedidos, sem prejuízo da validade dos atos de licenciamento regularmente expedidos e já exauridos, ressalvada a hipótese de dolo, fraude ou simulação;

III – exigir a recomposição do benefício auferido, de forma proporcional à irregularidade apurada, inclusive por prestação pecuniária calculada sobre a área incentivada efetivamente utilizada, tomando-se por referência os parâmetros e os valores unitários aplicáveis à OODC para o imóvel na data da apuração, na forma do regulamento, sem prejuízo das demais penalidades previstas em lei.

Seção X – Da Desapropriação por Hasta Pública

Art. 259. O Poder Público Municipal poderá promover a desapropriação de imóveis urbanos, uma vez declarados de interesse público, por hasta pública, para fins de renovação urbana e/ou regularização fundiária.

§ 1º A desapropriação por hasta pública somente será possível após a realização de procedimento administrativo que reconheça a finalidade de renovação urbana da medida, o que, nos casos de Reurb, terá como pressuposto a regularização fundiária do imóvel a ser desapropriado.

§ 2º A necessidade e utilidade pública da desapropriação por hasta pública deverão ser expressas no ato normativo de implantação, apontando-se, fundamentadamente, as razões administrativas e elementos que demonstrem a adequação da modalidade aos fins de renovação urbana e regularização fundiária.

§ 3º A desapropriação por hasta pública será implementada pelo Poder Público na forma prevista nesta seção e na legislação pertinente, sendo regulamentada através de ato específico.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

§ 4º Ato do Poder Executivo regulamentará as condições e requisitos mínimos do edital da hasta pública para arrematação do imóvel.

Art. 260. A desapropriação por hasta pública somente será possível após a averbação da notificação do proprietário do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 261. A carta de arrematação expedida em favor do arrematante pela entidade pública expropriante constituirá título hábil para o registro imobiliário da alienação e da hipoteca, na forma do art. 167, I, 26, da Lei Federal n. 6.015, de 1973.

Seção XI – Da Regularização Fundiária

Art. 262. Consideram-se instrumentos de regularização fundiária, para fins de execução da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- I– regularização fundiária urbana de interesse social e específico;
- II– usucapião especial de imóvel urbano;
- III– concessão de uso especial para fins de moradia;
- IV– concessão de direito real de uso;
- V– demarcação urbanística;
- VI– legitimação fundiária;
- VII– legitimação de posse;
- VIII– condomínio de lotes.

§ 1º Os instrumentos previstos neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, em especial pelas Leis Federais nº 10.257, de 2001, e nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ou sucedâneas, observado o disposto nesta Lei Complementar.

§ 2º Para fins de regularização fundiária poderão ser utilizados ainda, de forma individual ou conjugada com os instrumentos previstos neste artigo, os seguintes instrumentos urbanísticos.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

I– PEUC, IPTU progressivo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

II– consórcio imobiliário urbanístico;

III– direito de preempção;

IV– transferência do direito de construir;

V– operações urbanas consorciadas.

Art. 263. Os instrumentos de regularização fundiária poderão, no que couber, ser regulamentados pelo Município.

Art. 264. Cabe ao Poder Público fomentar políticas públicas que visem garantir assessoria técnica, urbanística, jurídica e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações visando à regularização fundiária e à qualificação dos assentamentos existentes.

Seção XII – Da Readequação do Potencial Construtivo no Lote

Art. 265. A Readequação do Potencial Construtivo no Lote, a ser regulamentada por ato normativo, viabiliza a utilização integral da área do terreno original para calcular o Coeficiente de Aproveitamento, a Taxa de Ocupação e o número de unidades no lote, quando couber, a ser utilizada nas seguintes situações:

I – lotes que contenham imóveis protegidos;

II – lotes inseridos em ADE-P;

III – lotes que contenham área ambientalmente protegida e não edificável, assim caracterizada por legislação federal, estadual ou municipal, inclusive Área de Preservação Permanente nos termos da Lei Federal nº 12.651, de 2012, desde que a área onerada esteja delimitada por manifestação técnica do órgão ambiental competente e permaneça integralmente submetida ao regime jurídico de proteção.

Parágrafo único. A Readequação do Potencial Construtivo no Lote está condicionada ao pagamento da OODC sobre a área que ultrapassar o CAb para a localidade. A Readequação não autoriza intervenção, supressão,



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

ocupação ou edificação na área ambientalmente protegida, que permanecerá submetida ao regime jurídico próprio. É vedada a cumulação da Readequação, pelo mesmo fato gerador, com TDC ou outro mecanismo compensatório de potencial construtivo.

CAPÍTULO II – DO TERMO DE AJUSTAMENTO MUNICIPAL

Art. 266. Para cumprimento do disposto nesta Lei Complementar, o Poder Público poderá celebrar Termo de Ajustamento Municipal – TAM, título executivo extrajudicial, nos termos da Lei Federal nº 7.347, de 1985, ou sucedânea, com pessoas físicas ou jurídicas responsáveis ou potencialmente responsáveis pela reparação integral dos danos ambientais, urbanísticos ou culturais, visando ao ajustamento de conduta às exigências legais, mediante cominações.

§ 1º O TAM poderá versar sobre a recuperação de bens imóveis, áreas ou espaços, mediante a fixação de obrigações a serem cumpridas pelo compromissário, visando à cessação da irregularidade ou da situação de desconformidade e à reparação integral dos danos causados, com definição de prazos, metas, formas de verificação e cominações.

§ 2º O Poder Executivo regulamentará as hipóteses de cabimento, o trâmite e o procedimento de celebração do TAM, observadas as competências dos órgãos municipais envolvidos e o controle de legalidade.

Art. 267. No âmbito da Governança Urbana, Ambiental e da Paisagem Cultural, o TAM constitui instrumento de composição administrativa destinado a fazer cessar a situação de desconformidade e a assegurar a recomposição e a reparação integral dos danos ambientais, urbanísticos ou culturais, podendo conter, quando técnica e juridicamente cabíveis, obrigações de mitigação e compensação, sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis.

Parágrafo único. O TAM destina-se, no âmbito da Governança Urbana, Ambiental e da Paisagem Cultural, à viabilização de correções ou compensações necessárias decorrentes da irregularidade ou clandestinidade de empreendimentos, para o atendimento das exigências preconizadas nesta Lei Complementar e nas normas pertinentes, sem implicar convalidação automática de obras, usos ou parcelamentos irregulares e sem substituir licenças, alvarás, autorizações ou demais atos administrativos exigidos pela legislação, nem afastar a aplicação das sanções cabíveis.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

TÍTULO V – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ÀS NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I – DAS INFRAÇÕES

Art. 268. Incorre em infração à ordem urbanística quem, por ação ou omissão, cause conduta que caracterize desconformidade com os objetivos, diretrizes, ações ou parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar ou nas normas dela decorrentes, ou que não observe os preceitos de leis, regulamentos ou outros atos normativos federais, estaduais ou municipais pertinentes.

Art. 269. As infrações à ordem urbanística acarretam aplicação de sanções administrativas, sem prejuízo daquelas apuradas civil, penalmente ou no âmbito da Administração Pública estadual ou federal.

§ 1º Os débitos resultantes de multas aplicadas em virtude de infrações à ordem urbanística poderão ser parcelados em até 24 (vinte e quatro) vezes ou obter desconto de 20% (vinte por cento) para o recolhimento à vista.

§ 2º As infrações à ordem urbanística tipificadas na legislação federal e estadual em vigor, em especial na Lei Federal nº 6.766, de 1979, ou sucedânea, e na Lei Complementar Estadual nº 107, de 2009, ou sucedânea, serão autuadas e sancionadas com base nas leis respectivas, aplicando-se subsidiariamente as normas previstas nesta Lei Complementar.

Art. 270. As sanções previstas nesta Lei Complementar incidirão sobre os infratores, pessoas naturais ou jurídicas, de direito público ou privado, que, direta ou indiretamente, deem causa à conduta ou se beneficiem do cometimento da infração.

Art. 271. Aquele que incorrer em infração à ordem urbanística, além de se sujeitar às penalidades previstas nesta Lei Complementar, deverá promover a regularização do fato que ensejou o ilícito.

Art. 272. As infrações às disposições desta Lei Complementar ou às normas dela decorrentes serão classificadas como leves, médias ou graves, levando-se em consideração as consequências para a ordem urbanística e a qualidade de vida da população, o risco potencial, o tipo de atividade, o porte do empreendimento e a localização.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 273. Considera-se infração leve divulgar ou veicular em proposta, contrato, peça publicitária, anúncios físicos ou on-line ou quaisquer outros meios de propaganda ou comunicação ao público, informações falsas sobre a regularidade, perante o Município, de parcelamento do solo.

Art. 274. Considera-se infração média:

I– promover, por quaisquer meios, parcelamento do solo sem a observância das determinações constantes no ato administrativo de licenciamento emitido pela autoridade competente;

II– descumprir ordem administrativa emitida pela autoridade competente contra parcelamento do solo, inclusive suspensão das atividades ou embargo.

Art. 275. Considera-se infração grave:

I– promover, por quaisquer meios, parcelamento do solo para fins urbanos sem amparo de ato administrativo de licenciamento municipal ou de registro emanado das autoridades competentes;

II– descumprir normas e diretrizes específicas relacionadas com a ordem urbanística, na forma desta Lei Complementar ou de suas normas complementares;

III– a ação ou omissão em desconformidade com as normas urbanísticas previstas nesta Lei Complementar.

Art. 276. Fica o Poder Executivo autorizado a prever e a graduar infrações à ordem urbanística não previstas nesta Lei Complementar, observadas as determinações da legislação federal, estadual e municipal pertinente.

Parágrafo único. Serão aplicadas às infrações à ordem urbanística previstas na forma do caput as penalidades previstas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO II – DAS SANÇÕES

Art. 277. As infrações às disposições desta Lei Complementar, às normas, aos critérios, aos parâmetros e aos padrões estabelecidos em decorrência dela, bem como às disposições da legislação federal, estadual e municipal, e às exigências técnicas ou operacionais feitas pelos órgãos competentes para exercerem o controle urbanístico serão punidas com as seguintes sanções, aplicadas de forma individual ou cumulativa:



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

- I– advertência;
- II– multa simples;
- III– interdição temporária ou definitiva de atividades, mediante lacração de edificações, obras ou maquinário;
- IV– embargo ou demolição de obras ou edificações;
- V– suspensão ou cassação de licenças, autorizações ou alvarás emitidos pelo Município;
- VI– apreensão de instrumentos, petrechos, equipamentos ou veículos de qualquer natureza utilizados na prática da infração;

§ 1º Quando o infrator cometer, simultaneamente, duas ou mais infrações, ser-lhe-ão aplicadas, cumulativamente, as penalidades a elas cominadas.

§ 2º A aplicação das penalidades previstas nesta Lei Complementar não exonera o infrator das cominações civis e penais cabíveis, tampouco da reparação dos danos urbanísticos ou de sanções administrativas aplicadas aos níveis federal e estadual.

Art. 278. Quando da lavratura dos autos de infração, os agentes fiscais deverão considerar os seguintes critérios para aplicação e graduação das penalidades:

- I– a classificação da infração em leve, média ou grave;
- II– a existência de circunstâncias atenuantes ou agravantes;
- III– a configuração de reincidência por parte do infrator.

§ 1º São consideradas circunstâncias atenuantes, para fins de graduação das sanções:

- I– a iniciativa do infrator em proceder à comunicação prévia das autoridades competentes sobre a existência do ilícito;
- II– a colaboração do infrator com os agentes fiscais durante os procedimentos de fiscalização;
- III– a não configuração de reincidência por parte do infrator;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

IV– a existência de histórico de conformidade nos processos de licenciamento urbanístico porventura existentes;

§ 2º São consideradas circunstâncias agravantes, para fins de graduação das penalidades:

I– a reincidência;

II– o cometimento de infrações para recebimento de vantagens pecuniárias indevidas;

III– a utilização de métodos de coação contra terceiros para a execução material da infração;

IV– a omissão do infrator quanto a providências necessárias para a mitigação dos efeitos da infração;

V– a realização de parcelamentos irregulares em áreas não inseridas no perímetro urbano, classificadas como macrozonas ou zonas rurais, ou em áreas cuja realização do parcelamento do solo para fins urbanos é vedada, em desrespeito à legislação federal, estadual e municipal em vigor, aos atos autorizativos competentes ou ao módulo mínimo rural.

Art. 279. A advertência será aplicada por escrito, quando for constatada a irregularidade, caso se tratar de primeira infração e esta seja classificada como de natureza leve, devendo o agente fiscal, quando for o caso, fixar prazo para que as irregularidades sejam sanadas, sob pena de imposição de outras sanções.

Art. 280. A multa será aplicada sempre que o infrator, por culpa ou dolo, incorrer nas infrações descritas nesta Lei Complementar, excetuando-se o caso previsto no art. 279.

§ 1º A multa será aplicada com a indicação da quantia total da penalização, graduada pelo agente fiscal, de acordo com os critérios do art. 278.

§ 2º O valor das multas previstas nesta Lei Complementar será calculado e periodicamente corrigido com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC – ou outro índice de correção monetária que venha a substituí-lo com índice oficialmente adotado pelo Município.

Art. 281. A multa poderá variar dentro dos seguintes patamares, considerada a gravidade da infração, a reincidência e o prejuízo ao interesse público:



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

I– de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), no caso de infração leve;

II– de R\$ 5.001,00 (cinco mil e um reais) a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no caso de infração média;

III– de R\$ 100.001,00 (cem mil e um reais) a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso de infração grave.

Art. 282. A interdição temporária ou definitiva de atividades ou estabelecimentos poderá ser aplicada nos seguintes casos:

I– perigo iminente à ordem urbanística ou ao bem-estar da população;

II– a partir da segunda reincidência pelo mesmo fato gerador da sanção;

Art. 283. O embargo será aplicado no caso de parcelamentos do solo executados sem a devida licença, registro ou em desconformidade com as licenças outorgadas.

Art. 284. A suspensão ou cassação de licenças, autorizações ou alvarás emitidos pelo Município será realizada pelos órgãos competentes do Poder Público, em cumprimento ao parecer técnico lavrado pelo agente fiscal e homologado pela Secretaria Municipal competente.

Art. 285. A apreensão de instrumentos, petrechos, equipamentos ou veículos utilizados na prática infracional poderá ser determinada sem a necessidade de precedência das penalidades de advertência e multa.

§ 1º Os produtos da apreensão poderão ser convertidos ao patrimônio público municipal, vendidos ou, se desprovidos de utilidade para o Poder Público municipal ou de valor econômico, poderão ser descaracterizados por meio de reciclagem ou ser doados, observadas, no que couber, as normas afetas à licitação.

§ 2º A devolução de materiais apreendidos somente poderá ocorrer nos casos de ferramentas ou objetos de trabalho de uso pessoal de empregados ou contratados pelo responsável pela infração, assim entendido o proprietário da área, o contratante, o empregador, desde que o dono dos materiais ou ferramentas firme termo de compromisso de não mais utilizá-las em trabalhos que estejam em desconformidade com a ordem urbanística e não seja reincidente.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

CAPÍTULO III – DA FISCALIZAÇÃO

Art. 286. Cabe ao Poder Público a fiscalização do cumprimento das disposições desta Lei Complementar e das normas dela decorrentes, a ser realizada por agentes fiscais e por demais servidores públicos para tal fim designados, integrantes ou não do quadro efetivo da Prefeitura Municipal de Nova Lima, nos limites da lei.

Parágrafo único. A lavratura de autos de infração compete, exclusivamente, aos agentes e servidores componentes do quadro funcional da unidade administrativa competente para o exercício da fiscalização, nos termos da estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Política Urbana- SEMPUR ou de outra estrutura administrativa que vier a substituí-la.

Art. 287. No exercício da ação fiscalizadora serão assegurados aos agentes fiscais o livre acesso e a permanência, pelo tempo necessário, nos estabelecimentos públicos ou privados.

Parágrafo único. Os agentes fiscais deverão, no ato de vistoria, identificar-se por meio de credencial funcional, na forma de documento oficial emitido pela prefeitura municipal.

Art. 288. Para garantir a observância dos objetivos prescritos nesta Lei Complementar, o Poder Público poderá, em complemento ao exercício do poder de polícia administrativa que lhe é atribuído:

- I– emitir documentos de cobrança e exercer atividades arrecadatórias de taxas ou pagamentos pela realização de serviços;
- II– firmar convênios, acordos ou termos de cooperação técnica com órgãos ou entidades que, de modo compartilhado, exerçam as atribuições de fiscalização;
- III– participar de operações conjuntas relacionadas com a fiscalização;
- IV– aplicar as sanções administrativas previstas nesta Lei Complementar;
- V– articular-se com órgãos ou entidades estaduais ou federais para promover a integração de práticas de fiscalização, de elaboração normativa e de levantamento de dados que venham a subsidiar a consecução de políticas prescritas por esta Lei Complementar.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 289. Aos agentes fiscais, sem prejuízo de outras atribuições previstas na legislação municipal, compete:

I– efetuar visitas e vistorias, periódicas ou pontuais, para averiguar o cumprimento das normas descritas nesta Lei Complementar e nas normas dela decorrentes;

II– lavrar autos de fiscalização, quando realizada vistoria, de infração, quando da vistoria forem apuradas irregularidades, e relatório técnico, quando necessário esclarecer as circunstâncias apuradas in loco;

III– propor ou aplicar, conforme a legislação municipal e regulamento específico, as sanções cabíveis às infrações, sem prejuízo das previstas nas legislações estaduais ou federais;

IV– oficiar aos órgãos ou às entidades competentes para o exercício do poder de polícia ou para a adoção de medidas administrativas e judiciais cabíveis, relacionadas aos fatos apurados em atividade de fiscalização;

V– exercer atividade orientadora visando à adoção de atitudes preventivas;

VI– exercer o seu poder de polícia administrativa, com o auxílio da autoridade policial civil ou militar, quando necessário, com o objetivo de fazer cessar o dano, a irregularidade ou o ilícito;

VII– determinar, em caso de grave e iminente risco, medidas emergenciais, suspensão ou embargo, durante o período necessário para a supressão do risco.

CAPÍTULO IV – DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE FISCALIZAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 290. O processo administrativo de fiscalização urbanística é composto por uma sequência de diligências administrativas, utilizado pelo Poder Público para apurar a situação urbanística de empreendimentos situados no Município de Nova Lima.

Art. 291. A atividade de fiscalização será realizada de ofício ou mediante notícia de irregularidade.

§ 1º O requerimento de fiscalização, quando feito por órgãos e entes externos à Administração Pública Municipal ou por cidadãos, deverá ser formulado por escrito e endereçado à unidade administrativa competente



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

para o exercício da fiscalização, nos termos da estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Política Urbana ou de outra estrutura administrativa que vier a substituí-la.

§ 2º O requerimento, após recebido, poderá ser analisado tecnicamente pelos agentes fiscais e pela equipe responsável pela fiscalização, a fim de instruir a vistoria e de qualificar técnica e factualmente a lavratura dos autos.

Art. 292. Os prazos do processo administrativo de fiscalização urbanística começam a correr a partir:

I– da notificação do autuado;

II– do recebimento da defesa ou recurso pelo responsável por sua análise ou julgamento.

Parágrafo único. Exclui-se da contagem de prazos o dia do início e inclui-se o dia do vencimento.

Art. 293. O processo administrativo de fiscalização urbanística tem o seu início a partir da lavratura do auto de fiscalização ou do relatório técnico, quando este couber, que deverá ser lavrado pelo agente fiscal no momento da vistoria.

Art. 294. Os requerimentos de fiscalização que não forem imediatamente atendidos deverão ser dispostos em listagem de fiscalizações a serem realizadas, devendo a unidade administrativa competente para o exercício da fiscalização comunicar ao requerente a data prevista para a vistoria.

Art. 295. O auto de fiscalização será lavrado *in loco* sempre que houver atividade de vistoria, contendo o detalhamento das circunstâncias fáticas apuradas em ato de vistoria.

Parágrafo único. Cópia do auto de fiscalização será encaminhada ao endereço do autuado, caso ele não esteja presente no momento da vistoria, preferencialmente por via postal, com Aviso de Recebimento, que deverá ser anexado ao processo administrativo, bem como para o requerente e órgãos ou entes públicos competentes.

Art. 296. São requisitos essenciais do auto de fiscalização:

I– a identificação do autuado;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

II– o local e a data de lavratura do auto;

III– a situação fática encontrada no momento da vistoria;

IV– a assinatura do agente fiscal, contendo local e data;

V– a lista de documentação solicitada ao autuado, para fins de apuração documental de irregularidades urbanísticas;

VI– o endereço e a autoridade competente para o recebimento da documentação solicitada no auto de fiscalização.

Art. 297. O autuado deverá apresentar a documentação solicitada pelos agentes fiscais no prazo de 10 (dez) dias corridos, improrrogáveis.

Parágrafo único. A documentação apresentada será apreciada pela unidade administrativa competente para o exercício da fiscalização, nos termos da estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Política Urbana ou de outra estrutura administrativa que vier a substituí-la, e poderá ser acatada, afastando a aplicação de sanções, ou rejeitada, ocasião em que haverá a lavratura do auto de infração.

Art. 298. Verificada a ocorrência de infração à legislação urbanística, ou em caso de não apresentação de documentação complementar que ateste a regularidade urbanística do empreendimento, se solicitado, será lavrado o auto de infração.

Art. 299. O auto de infração deverá conter:

I– nome e qualificação do autuado, com o respectivo endereço;

II– descrição detalhada do fato constitutivo da infração;

III– disposição legal ou regulamentar em que se fundamenta a autuação, bem como as consequências infracionais e sancionatórias e, ainda, as medidas corretivas a serem imediatamente adotadas;

IV– descrição de circunstâncias que agravem ou atenuem a sanção;

V– existência de reincidência;

VI– prazo e procedimentos para apresentação de defesa administrativa;

VII– local, data e hora da autuação;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

VIII– identificação e assinatura do agente fiscal responsável pela lavratura do auto de infração.

Art. 300. Nas ocasiões em que o auto de infração seja lavrado na ausência do autuado, deverá ser realizada a intimação no processo administrativo.

§ 1º A intimação deverá conter:

I– a identificação do processo administrativo de fiscalização de parcelamento do solo;

II– a identificação do autuado e do empreendimento;

III– os prazos e meios para apresentação de defesa administrativa contra a aplicação da penalidade descrita no auto de infração;

IV– cópias dos autos de fiscalização e de infração.

§ 2º A intimação a que se refere o caput será realizada no endereço do autuado, de seu representante legal ou preposto, por via postal com aviso de recebimento – AR, que será juntado ao processo.

§ 3º Caso o autuado recuse o recebimento dos autos de fiscalização ou de infração, o agente fiscal registrará nos autos a recusa de recebimento.

Art. 301. O autuado poderá apresentar defesa administrativa, direcionada ao titular da unidade administrativa competente para o exercício da fiscalização, nos termos da estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Política Urbana ou de outra estrutura administrativa que vier a substituí-la, em até 30 (trinta) dias corridos, improrrogáveis, contados a partir da notificação válida, pessoal ou postal, do auto de infração, sendo-lhe facultada a juntada de documentos que julgar necessários à sua defesa.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal regulamentará a garantia à ampla defesa e ao contraditório no processo administrativo de fiscalização municipal.

Art. 302. Da decisão do titular da unidade administrativa competente para o exercício da fiscalização caberá recurso hierárquico, endereçado ao Secretário Municipal de Política Urbana, ou a quem vier a substituí-lo na estrutura administrativa do Município, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da notificação válida do autuado ou da publicação do extrato da decisão.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 303. O auto de infração terá sua exequibilidade suspensa até a decisão definitiva em sede administrativa.

Parágrafo único. A defesa ou recurso não terá efeito suspensivo nos casos em que o auto de infração determine o embargo a obras ou a interdição de atividades e estabelecimentos que representem perigo iminente à ordem urbanística ou ao bem-estar da população, devendo tal condição ser registrada pelo agente fiscalizador no respectivo auto.

Art. 304. A penalidade aplicada no auto de infração se tornará definitiva:

I– no primeiro dia útil após o transcurso dos prazos para apresentação de defesa ou recurso, nos termos dos arts. 301 e 302, contados da notificação válida do auto de infração ao autuado;

II– no primeiro dia útil após a notificação válida ao autuado, ou a publicação de seu extrato, da decisão do Secretário Municipal de Política Urbana, ou de quem vier a substituí-lo na estrutura administrativa do Município, que negar provimento ao recurso apresentado e mantiver o auto de infração.

Art. 305. Tornada definitiva a penalidade aplicada no auto de infração, o autuado deverá cumpri-la:

I– no prazo de 10 (dez) dias corridos, em caso de multa;

II– no prazo indicado no auto de infração, em caso de obrigação de fazer.
Parágrafo único. Não sendo cumprida a penalidade no prazo previsto no caput, a unidade administrativa competente para o exercício da fiscalização deverá remeter os autos do processo administrativo:

I– ao órgão fazendário, para inscrição do valor da multa inadimplida em dívida ativa;

II– à Procuradoria-Geral do Município, para providências judiciais cabíveis.

Art. 306. Notificado da lavratura do auto de infração, nos termos do art. 301, o autuado poderá manifestar junto ao órgão municipal competente pela Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, o interesse em celebrar Termo de Ajustamento Municipal – TAM –, observados os arts. 266 e 267 desta Lei Complementar.

Art. 307. Cumpridas integralmente as obrigações assumidas pelo infrator no TAM, a unidade administrativa competente para o exercício da



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

fiscalização reduzirá em 50% (cinquenta por cento) do valor arbitrado em multa.

Art. 308. Persistindo a irregularidade ou revelando-se a atitude do infrator como meramente paliativa ou procrastinatória, serão cobradas as multas sustadas, com acréscimo de 30% (trinta por cento), sem prejuízo das multas que vierem a ser estipuladas no TAM.

TÍTULO VI – DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 309. São partes integrantes desta Lei Complementar os seguintes anexos:

I– Anexo I – Glossário;

II– Anexo II – Mapa de Hierarquia Viária – Vias Existentes;

III– Anexo III – Características geométricas e parâmetros para as vias;

IV– Anexo IV – Mapa de Hierarquia das Vias Propostas;

V– Anexo V – Mapa Unidades de Conservação;

VI– Anexo VI - Mapa de Potencial Turístico;

VII– Anexo VII – Mapa de Perímetro Urbano;

VIII– Anexo VIII – Mapa de Delimitação dos Distritos;

IX– Anexo IX – Mapa de Macrozoneamento;

X– Anexo X – Mapa de Zoneamento;

XI– Anexo XI – Mapa de Áreas de Diretrizes Especiais;

XII– Anexo XII – Quadros de Parâmetros Urbanísticos;

XIII– Anexo XIII – Quadro de Graus Incomodidade quanto ao Impacto Ambiental e Urbanístico;

XIV– Anexo XIV – Mapa de Áreas com Restrição à Ocupação e de Monitoramento e Controle;



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

XV– Anexo XV – Mapa de Unidades de Planejamento – UPs;

XVI– Anexo XVI – Quadro de Bairros por Unidades de Planejamento – UPs.

Art. 310. O Poder Executivo deverá garantir a utilização de base cartográfica atualizada na aplicação da legislação urbanística municipal, inclusive em relação ao sistema viário e ao parcelamento do solo.

Parágrafo único. Qualquer correção necessária nos anexos desta Lei Complementar deverá ser submetida à aprovação da Câmara Municipal, ressalvadas as exceções previstas nesta Lei Complementar.

Art. 311. Até que seja promovida a regulamentação a que se refere o caput do art. 129, as atividades não residenciais serão classificadas conforme o grau de incomodidade gerado, observado o Anexo XIII desta Lei Complementar.

§ 1º Os graus de incomodidade são classificados em:

I– baixo ou inexistente, o qual abarca as atividades que ensejam impactos sobre o ambiente urbano e a paisagem cultural pouco expressivos ou nulos, independentemente do porte do empreendimento, sendo compatíveis com as atividades residenciais e conviventes com o uso misto, observada a classificação de risco das atividades econômicas de Nível I prevista no Decreto Estadual nº 48.036, de 10 de setembro de 2020, ou sucedâneo;

II– médio, o qual abarca as atividades que promovam o lançamento de gases, materiais particulados ou odores no ambiente urbano ou que produzam ruídos ou vibrações que perturbem a vizinhança, a depender do porte do empreendimento, sendo compatíveis com as atividades residenciais e conviventes com o uso misto, observada a classificação de risco das atividades econômicas de Nível II prevista no Decreto Estadual nº 48.036, de 2020, ou sucedâneo;

III– alto, o qual abarca as atividades de repercussão negativa sobre o ambiente urbano e a paisagem cultural, de modo a comprometer a qualidade ambiental e urbanística, perturbar a vizinhança ou gerar risco à segurança e à salubridade de seu entorno imediato ou mediato, observada a classificação de risco das atividades econômicas de Nível I prevista no Decreto Estadual nº 48.036, de 10 de setembro de 2020, ou sucedâneo.

§ 2º O Poder Executivo poderá adotar classificações locais de graus de incomodidade, mediante decreto.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 312. Os planos setoriais deverão ser revistos a cada dez anos e os planos setoriais relacionados à mobilidade, ao saneamento e à habitação deverão ser revistos em até três anos após a aprovação desta Lei Complementar.

Art. 313. Os usos admitidos pela Lei Complementar nº 2.007, de 2007, que sejam desconformes com este Plano Diretor, serão tolerados pelo Município, sendo vedados:

I- o reestabelecimento do uso depois de decorridos 6 (seis) meses de cessação das atividades;

II- a ampliação das edificações, salvo para adequação aos parâmetros previstos na legislação em vigor;

III- a alteração de uso para usos não admitidos nesta Lei Complementar.

Art. 314. As doações de bens ao Município a título de contrapartida por medidas compensatórias e mitigatórias deverão observar as seguintes condicionantes:

I- o bem a ser doado deve estar livre de quaisquer ônus;

II- as doações serão precedidas da apresentação de documento de propriedade e certidão de registro, no caso de bens imóveis, ao órgão competente no qual tramita o processo;

III- o particular deve promover o recolhimento das taxas e emolumentos cartoriais e outras despesas necessárias à transferência do bem;

IV- a doação prevista neste artigo é imune de tributação nos termos do Art. 150, VI, alínea "a" da Constituição da República de 1988.

Art. 315. Os processos de licenciamento urbanístico e ambiental, para fins de aprovação de parcelamento do solo em quaisquer de suas modalidades, de construção, reforma, demolição ou ampliação de edificação e de instalação ou funcionamento de atividades, no âmbito dos quais não tenha sido proferido despacho decisório de indeferimento, serão analisados integralmente de acordo com a legislação em vigor à data de abertura junto à Prefeitura Municipal de Nova Lima, em garantia ao direito de protocolo.

Art. 316. Os empreendimentos sujeitos a licenciamento urbanístico e ambiental protocolados após a entrada em vigor desta Lei Complementar deverão dispor em seus projetos, quando houver diretriz específica do órgão



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

responsável pelo licenciamento, da alternativa de rede subterrânea de alimentação de iluminação pública, em substituição à rede aérea, mediante motivação técnica fundada em critérios urbanísticos, paisagísticos, de segurança operacional ou de compatibilização com interferências e obras públicas, observadas as normas técnicas aplicáveis.

Parágrafo único. Na hipótese de incidência do caput, em caso de impossibilidade técnica do cumprimento do disposto no caput deste artigo, o interessado deverá apresentar justificativa fundamentada a embasar o não atendimento, a ser analisada pelo órgão responsável pelo licenciamento.

Art. 317. O uso do imóvel no Município será classificado como:

I– uso conforme, quando se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde o imóvel se situar;

II– uso não conforme, quando não se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde o imóvel se situar.

§ 1º O uso não conforme será tolerado, desde que, cumulativamente:

I– seja comprovado seu licenciamento até a data da entrada em vigor desta Lei Complementar;

II– não venha a ocorrer ampliação das instalações;

III– não venha a ocorrer aumento das condições de desconformidade;

IV– sejam respeitadas as determinações ambientais do órgão municipal de meio ambiente quanto às condições operacionais.

§ 2º Nos termos da legislação ambiental vigente, os usos não conformes estão sujeitos a licenciamento ambiental corretivo, a juízo dos órgãos municipais.

Art. 318. A entrada em vigor desta Lei Complementar não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.

Art. 319. Para assegurar recursos materiais, humanos e financeiros necessários à implementação dos planos, programas, projetos e atividades derivadas desta Lei Complementar, fica o Poder Executivo autorizado a inserir no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Orçamentária Anual, a previsão dos recursos indispensáveis para sua execução.

Parágrafo único. Fica o Poder Executivo autorizado a abrir créditos especiais ou de natureza suplementar necessários ao cumprimento desta Lei Complementar.

Art. 320. Não dependerão de licença as seguintes obras e atividades:

I– pinturas e pequenos consertos externos de edificações, exceto aquelas realizadas em bens e áreas sob tutela do órgão responsável pelo patrimônio cultural;

II– construção de galerias e caramanchões, jardins, piscinas, pavimentações e outras obras a céu aberto, exceto aquelas realizadas em bens e áreas sob tutela do órgão responsável pelo patrimônio cultural;

III– instalações de bombas elevatórias de água, exceto aquelas realizadas em bens e áreas sob tutela do órgão responsável pelo patrimônio cultural;

IV– obras de reforma ou de modificações internas, sem acréscimo de área, exceto aquelas realizadas em bens e áreas sob tutela do órgão responsável pelo patrimônio cultural;

V– construção, restauração e reforma de passeios, desde que não prejudiquem sua permeabilidade, exceto aquelas realizadas em bens e áreas sob tutela do órgão responsável pelo patrimônio cultural;

VI– instalações de aparelhos de ar-condicionado e de exaustão mecânica, centrais ou individuais, desde que devidamente assinadas por profissional responsável e adequadas às normas vigentes, exceto aquelas realizadas em bens e áreas sob tutela do órgão responsável pelo patrimônio cultural.

§ 1º A autorização para instalação de antenas destinadas a telecomunicações e radiotransmissão, bem como seus equipamentos, depende de declaração do responsável atestando o atendimento às normas específicas.

§ 2º Fica vedada a execução de obras de construção, modificação, acréscimo, reforma e similares que dificultem ou impeçam a livre circulação de pedestres e o acesso às edificações vizinhas.

Art. 321. Aplicam-se a esta Lei Complementar, no que couber, as diretrizes emanadas da autoridade metropolitana contidas em Lei ou regulamento.



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

Art. 322. Casos omissos serão resolvidos pelo Poder Executivo na forma da lei.

Art. 323. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial:

Renumerar

III– Lei nº 2.007, de 28 de agosto de 2007;

IV– Lei nº 2.139, de 23 de dezembro de 2009;

V– Lei Complementar nº 2.440, de 10 de junho de 2014;

VI– Lei nº 2.790, de 11 de agosto de 2020;

VII– Lei nº 2.803, de 23 de novembro de 2020;

VIII– os arts. 15 a 47 e os Anexos I e II da Lei nº 3.090, de 26 de dezembro de 2023.

Art. 324. Esta Lei Complementar entra em vigor decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação.

Nova Lima, na data da sanção.

JOÃO MARCELO DIEGUEZ PEREIRA
PREFEITO MUNICIPAL