

## SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO II DAS ZONAS URBANAS</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO III DOS USOS E ATIVIDADES</b>	<b>7</b>
SEÇÃO I DA COMPOSIÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES	8
SEÇÃO II DAS ATIVIDADES E INSTALAÇÕES ESPECIAIS	9
Subseção I Disposições Específicas	9
Subseção II Dos Postos de Abastecimento e Serviços para Veículos	10
Subseção III Das Estações de Radiocomunicação dos Serviços de Telecomunicações	11
SEÇÃO III DAS ATIVIDADES E EDIFICAÇÕES DESCONFORMES	11
<b>CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO</b>	<b>12</b>
SEÇÃO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO	12
Subseção I Dos Parâmetros	12
Subseção II Do Potencial Construtivo	13
Subseção III Do Gabarito	15
Subseção IV Da Taxa de Permeabilidade	15
Subseção V Da Taxa de Ocupação	16
Subseção VI Dos Afastamentos da Edificação	16
Subseção VII Do Lote Mínimo	17
Subseção VII Do Lotes Localizados em Áreas Sujeitas a Inundações	17
<b>CAPÍTULO V DAS VAGAS DE GARAGENS E ESTACIONAMENTOS</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO VI DA REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)</b>	<b>18</b>
SEÇÃO I DA APLICAÇÃO	18

SEÇÃO II DOS PROCEDIMENTOS E IMPOSIÇÕES	20
SEÇÃO III DA ELABORAÇÃO DO EIV	22
SEÇÃO IV DA CONCLUSÃO DO PROCESSO	25
<b>CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS</b>	<b>26</b>

## **ANEXOS**

**ANEXO 1. ENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES E USOS**

**ANEXO 2. QUADRO DE USOS E ATIVIDADES POR ZONA URBANA**

**ANEXO 3. QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

**ANEXO 4. QUADRO DAS VAGAS DE GARAGEM E ESTACIONAMENTOS**

**ANEXO 5. GLOSSÁRIO**

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 525/2019**

**Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano no Município de Três Corações/MG e dá outras providências.**

O Povo do Município de Três Corações, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou, e eu, em seu nome sanciono a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º O uso e a ocupação do solo para fins urbanos atenderão aos princípios, objetivos, estratégias e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município de Três Corações - PDDUA, à legislação federal, estadual e municipal aplicável e aos comandos desta Lei Complementar, assegurados o interesse público e a função social da Cidade e da propriedade urbana, e, em especial, às seguintes diretrizes gerais para a Macrozona Urbana:

I - Promover o desenvolvimento da Cidade sobre a malha urbana já implantada, privilegiando-se o parcelamento de glebas vagas e o aproveitamento de terrenos vazios;

II - Direcionar o adensamento urbano para as áreas com melhores condições de moradia, servidas por infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;

III - Promover a urbanização com infraestrutura e equipamentos em áreas carentes de qualificação urbana;

IV - Priorizar a implantação de equipamentos públicos e de melhorias nos espaços urbanos nos bairros que integram a Zona de Qualificação da Estrutura Urbana;

V - Reconhecer e valorizar o conjunto urbano e paisagístico do Centro Histórico da Cidade;

VI - Revigorar a zona central de Três Corações a partir de uma política de valorização e preservação do conjunto histórico e cultural;

VII - Impedir a ocupação de áreas de risco, corrigir as situações de desconformidade e restringir a ocupação em áreas sujeitas a inundações;

VIII - Qualificar e complementar o conjunto de praças, parques e áreas verdes da cidade de modo a garantir equilibrada distribuição de áreas de amenidades e lazer em toda a área urbana.

IX - Investir na qualificação dos espaços públicos da cidade;

X - Elaborar, com participação das comunidades envolvidas, e implementar projetos de regularização urbanística e fundiária nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

XI - Adotar soluções, tanto na legislação urbanística como na ação pública, que favoreçam a distribuição de habitações de interesse social em diferentes bairros na malha urbana existente;

XII - Incentivar a mistura de usos nos bairros por meio do direcionamento da localização de atividades de maior impacto sobre o uso residencial para as vias de maior hierarquia no sistema viário;

XIII - Restringir a implantação de empreendimentos que bloqueiam excessivamente a permeabilidade da malha urbana;

XIV - Desenvolver projeto urbano para área entre a Estação Ferroviária e o Bairro Triângulo, incluindo a área do Estádio Elias Arbex, que deve ser pensada de forma integrada, envolvendo múltiplas ações de valorização do espaço público, recuperação do patrimônio histórico e integração entre áreas urbanas nas duas margens do Rio Verde, podendo ainda abrigar empreendimentos imobiliários que participem da viabilização econômica do projeto;

XV - Aproveitar e expandir a produção de mudas, já realizada pela Prefeitura, incorporando espécies nativas pioneiras e intermediárias, visando orientar a produção de acordo com as demandas de recuperação ambiental e arborização urbana.

Art. 2º Os critérios de uso e ocupação do solo, adicionais àqueles já estabelecidos no PDDUA, e os procedimentos quanto ao licenciamento urbanístico definidos nesta Lei Complementar têm por objetivos:

I - Orientar o desenvolvimento urbano de Três Corações de forma sustentável;

II - Compatibilizar padrões de ocupação do solo com o desenvolvimento socioeconômico do Município, considerando as singularidades das Zonas Urbanas estabelecidas no PDDUA;

III - Contribuir para a preservação do patrimônio construído e para qualidade ambiental urbana de Três Corações;

IV - Assegurar coerência entre as diretrizes do PDDUA, os parâmetros estabelecidos para o parcelamento do solo urbano e os padrões de uso e ocupação do solo em Três Corações;

V - Qualificar o ambiente urbano do Município, em consideração às características geoclimáticas local.

Art. 3º Os dispositivos contidos nesta Lei Complementar se aplicam em toda a Macrozona Urbana delimitada no PDDUA e em Zonas de Urbanização Específica nele indicadas ou que vierem a ser criadas no futuro.

Parágrafo único. Além das zonas mencionadas no *caput* deste artigo, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) poderá ser aplicado nas demais Macrozonas, de acordo com as disposições do PDDUA e as condições estabelecidas no Capítulo VI desta Lei Complementar que o regulamenta.

Art. 4º São partes integrantes desta Lei Complementar, os seguintes anexos:

I - Anexo 1. Enquadramento das Atividades nos Usos;

II - Anexo 2. Quadro de Usos e Atividades por Zona Urbana;

III - Anexo 3. Quadro de Parâmetros Urbanísticos;

IV - Anexo 4. Quadro das Vagas de Garagem e Estacionamentos;

V - Anexo 5. Glossário.

## **CAPÍTULO II DAS ZONAS URBANAS**

Art. 5º Para fins da aplicação desta Lei Complementar, conforme definido no PDDUA, o zoneamento urbano é constituído pelas seguintes zonas:

I - Zona Central – ZC e Área de Preservação do Ambiente Cultural - APAC Centro Histórico contida na Zona Central)

II - Zona de Qualificação da Estrutura Urbana - ZQEU;

III - Zona de Adensamento 1 - ZAD 1;

IV - Zona de Adensamento 2 - ZAD 2;

V - Zona de Baixa Densidade - ZBD;

VI - Zona de Expansão Urbana - ZEU;

VII - Zona Especial de Interesse Institucional 1 – ZEINST 2;

VIII - Zona Especial de Interesse Institucional 2 – ZEINST 2;

IX - Zona de Especial Interesse Social - ZEIS;

X - Zona Industrial Urbana - ZIU.

Art. 6º A Área de Preservação do Ambiente Cultural (APAC) do Centro Histórico de Três Corações equipara-se a uma Zona Urbana para aplicação desta Lei Complementar.

§1º Nas localidades de Flora e de Amadeu Miguel, bem como na Zona de Urbanização Específica da Unidade da Paisagem 2 (UP2) - Área de Expansão do Turismo de Saúde da Colônia Santa Fé, contida na Macrozona de Estruturação e Transformação Urbana, conforme estabelecida no PDDUA, serão adotados os parâmetros urbanísticos definidos para a Zona de Expansão Urbana.

§2º Para cada uma das localidades mencionadas no parágrafo anterior, o Executivo Municipal poderá desenvolver plano urbanístico específico, que estabeleça parâmetros urbanísticos próprios para a respectiva localidade.

§3º O plano urbanístico de que trata o §3º deverá abranger integralmente a área urbana da localidade para a qual se destina e ser instituído por lei municipal.

Art. 7º Nas vias ou trechos de vias que constituírem limite entre Zonas Urbanas diferentes serão considerados, em ambos os lados da via, os critérios da zona que resultar mais restritiva para efeito de aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos no PDDUA e nesta Lei Complementar, bem como para enquadramento de usos e atividades.

Art. 8º Nos lotes que possuírem mais de uma testada serão aplicados os parâmetros de uso e ocupação do solo da via de maior hierarquia, respeitado o critério estabelecido no artigo precedente.

Art. 9º Os parâmetros urbanísticos aplicáveis em áreas de Operação Urbana Consorciada (OUC), ao longo de seu período de vigência serão aqueles estabelecidos na lei específica que a criar para implantação do respectivo projeto urbano.

### **CAPÍTULO III DOS USOS E ATIVIDADES**

## **SEÇÃO I DA COMPOSIÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES**

Art. 10. Para aplicação das normas de uso e ocupação do solo, considera-se a seguinte categorização de usos:

I - Uso Residencial;

II - Uso Não Residencial;

§1º O uso residencial é aquele destinado à moradia, podendo se caracterizar como unifamiliar, bifamiliar ou multifamiliar.

§2º Os usos não residenciais são aqueles caracterizados como comercial, de serviços, industrial ou institucional, admitindo-se edificações de uso misto;

§3º A conjugação de usos diferentes ou uso misto em uma mesma edificação sujeitam-se às condições de compatibilidade previstas nesta Lei Complementar.

Art. 11. Os usos não residenciais são classificados conforme o grau de impacto sobre o meio urbano, de acordo com a seguinte graduação:

I - Nível 1 - uso de serviços e industrial artesanal com impacto irrelevante e as seguintes características:

a) convivência pacífica com o uso residencial, na mesma unidade domiciliar;

b) não geram fluxo de veículos ou de público significativo;

c) área construída da edificação residencial licenciada menor ou igual a 180m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados);

II - Nível 2 - uso comercial, de serviços, industrial e institucional com baixo impacto e as seguintes características:

a) instalados em unidades de pequeno porte, com área construída de até 240m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados);

b) compatíveis com a vizinhança do uso residencial;

III - Nível 3 - uso comercial, de serviços, industrial e institucional com médio impacto e as seguintes características:

a) desenvolvidos em unidades de qualquer porte;

b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições, particularmente em razão de impactos sobre o sistema viário ou pela concentração de pessoas em determinados horários;

IV - Nível 4 - uso comercial, de serviços, industrial e institucional com alto impacto e as seguintes características:

a) instalados em unidades de qualquer porte;

b) convivência com o uso residencial e o meio urbano com restrições severas, sejam elas ambientais, viárias ou em razão da concentração de uma mesma atividade ou de naturezas diversas;

V - Nível 5 - uso industrial com impacto severo e as seguintes características:

a) instalados em unidades de qualquer porte;

b) incompatíveis com os demais usos.

§1º Independentemente do grau de impacto dos usos e atividades sobre o meio urbano, serão observadas as exigências relativas ao licenciamento sanitário e ambiental, sempre que aplicável.

§2º O Município poderá adotar procedimentos para simplificar a tramitação de processos relativos a empreendimentos que requerem diferentes licenças, observado seu grau de impacto.

Art. 12 . Os usos e atividades não residenciais estão enquadrados quanto à sua natureza e graduação de impacto no Anexo 1 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Atividades não constantes do Anexo 1 terão seu enquadramento efetuado conforme similaridade de natureza, funcionamento e/ou processo produtivo com aquelas nele previstas e, em caso de dúvida ou complexidade para enquadramento por similaridade, estudos técnicos e/ou consulta a especialistas deverão ser acionados, de forma a dirimi-la.

Art. 13. Os usos e as atividades permitidos por Zona Urbana estão estabelecidos no Anexo 2 desta Lei Complementar.

## **SEÇÃO II DAS ATIVIDADES E INSTALAÇÕES ESPECIAIS**

### **Subseção I Disposições Específicas**

Art. 14. Atividades e instalações especiais constituem-se em estabelecimentos e equipamentos públicos ou privados, potencialmente causadores de impacto ambiental negativo e de risco potencial à segurança, ao bem-estar e à saúde da população.

§1º Consideram-se atividades e instalações especiais os postos de abastecimento e serviços para veículos e as estações e equipamentos de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações.

§2º Ao longo do tempo, outras atividades e instalações especiais poderão ser incluídas como tal ao processo de licenciamento urbanístico, devendo ser enquadradas segundo a sua natureza e graduação de impacto.

Art. 15. A implantação das atividades e instalações especiais deverá ser feita em obediência aos princípios e normas federais, estaduais e municipais pertinentes à matéria.

#### **Subseção II** **Dos Postos de Abastecimento e Serviços para Veículos**

Art. 16. Os postos de abastecimento e serviços para veículos automotivos só poderão ser implantados em um raio de influência igual ou superior a 250m (duzentos e cinquenta metros) de:

I - Escolas e similares;

II - Hospitais e similares;

III ~~— Edificações para reunião de público.~~ [\(Revogada pela Lei Complementar nº 557/2021\)](#)

§1º Fica proibida a instalação de novos postos de abastecimento e de serviços automotivos na Zona Central e em vias locais de qualquer zona urbana.

§2º Postos de abastecimento e de serviços automotivos já instalados na Zona Central ou em vias locais, na data de publicação desta Lei Complementar, poderão ter alvarás de funcionamento renovados.

§3º Para o licenciamento municipal das instalações de postos de abastecimento e serviços para veículos é obrigatório o atendimento das exigências dispostas na legislação ambiental e de segurança do trabalho aplicáveis, nas normas técnicas brasileiras sobre o assunto e nas normas da Agência Nacional do Petróleo (ANP).

Art. 17. Tanques, bombas, filtros, descarga à distância e respiros deverão manter distanciamento mínimo de qualquer divisa com imóveis adjacentes ao posto de abastecimento, em conformidade com as Normas Técnicas aplicáveis e demais legislações vigentes. **(NR)** [Redação Dada pela Lei Complementar nº 557/2021](#)

~~Art. 17. A distância mínima entre postos de abastecimento e de serviços para veículos automotivos deverá obedecer a um raio de 500m (quinhentos metros), salvo quando localizados em Via Arterial Principal, onde o raio poderá ser de 200m (duzentos metros).~~

~~Parágrafo único. Tanques, bombas, filtros, descarga à distância e respiros deverão manter distância de 15m (quinze metros) de qualquer divisa com imóveis adjacentes ao posto de abastecimento.~~ [Revogada pela Lei Complementar nº 557/2021](#)

### **Subseção III**

#### **Das Estações de Radiocomunicação dos Serviços de Telecomunicações**

Art. 18. Fica vedada a implantação de estações e equipamentos de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações nos seguintes locais:

- I - Áreas de preservação permanente;
- II - Praças, canteiros centrais e vias públicas;
- III - Escolas, hospitais e edificações para reunião de público;
- IV - No entorno de bens e equipamentos de interesse sociocultural e paisagístico.

Parágrafo único. No caso da instalação de estações e equipamentos de telefonia móvel, a distância entre o ponto de emissão da antena transmissora e as edificações e áreas de acesso e circulação destinadas a hospitais, clínicas, centros de saúde e similares e deverá ser superior a 30m (trinta metros).

Art. 18-A. Ficam excepcionados dos requisitos contidos no artigo 18 e seu Parágrafo único desta Lei Complementar, as Estações Transmissoras de Radiocomunicação de Pequeno Porte – ETR de Pequeno Porte, conforme definição constante do inciso III, do Art. 2º da Lei Complementar Nº 593, de 19 de outubro de 2022 e do Decreto Federal nº 10.480, de 1º de setembro de 2020, bem como suas respectivas infraestruturas de suporte. **(NR)** [Redação Dada pela Lei Complementar nº 609/2023](#)

~~Art. 18 A. Ficam excepcionados dos requisitos contidos no artigo 18 e seu Parágrafo único, desta Lei Complementar, as Estações Transmissoras de Radiocomunicação e as respectivas infraestruturas de suporte, exclusivamente correlatas à tecnologia de quinta geração (5G).~~ **(AC)** [Incluída pela Lei Complementar nº 593/2022](#)

### **SEÇÃO III DAS ATIVIDADES E EDIFICAÇÕES DESCONFORMES**

Art. 19. Consideram-se atividades desconformes aquelas regularmente licenciadas nos termos da legislação anterior e que estejam em desacordo com as normas de uso do solo previstas nesta Lei Complementar.

§1º As atividades desconformes são classificadas como compatíveis ou incompatíveis.

§2º Fica assegurada a renovação da licença nos estabelecimentos cujas atividades sejam enquadradas nos casos previstos neste artigo, cumpridas as exigências de redução das desconformidades.

Art. 20. Atividades compatíveis são aquelas que, apesar de não se enquadrarem entre as atividades permitidas para a respectiva zona ou categoria de via em que se situam, apresentam condições relativas a dimensionamento e funcionamento que não descaracterizam a zona ou via e não apresentam conflitos com a vizinhança.

Parágrafo único. A ampliação ou reforma nas edificações que abriguem as atividades previstas no *caput* deste artigo estará condicionada a:

I - Avaliação, pelo setor municipal responsável pelo licenciamento, de compatibilidade da atividade;

II - Definição, em conjunto com o interessado, de medidas para redução do impacto do funcionamento da atividade no meio urbano se for o caso.

Art. 21. Atividades incompatíveis são aquelas que não se enquadram nas atividades permitidas para as respectivas zonas ou vias em que se localizam e que descaracterizam a área ou que geram conflitos quanto ao convívio com os demais usos da vizinhança.

Parágrafo único. São vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma em edificações que abriguem atividades incompatíveis, exceto quando se tratar de obras de segurança, higiene ou que promovam a redução do grau de incompatibilidade.

Art. 22. Consideram-se edificações desconformes aquelas preexistentes à vigência desta Lei Complementar que não atendam aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDDUA e legislação dele decorrente, para as respectivas zonas ou vias em função de suas destinações específicas e seus aspectos edilícios próprios.

§1º Fica vedada obra de reforma com ampliação de área construída em edificações desconformes, salvo quando necessária para manutenção da edificação, segurança, higiene ou de adaptação às normas de acessibilidade.

§2º Admite-se a alteração de uso em edificações desconformes, desde que o novo uso seja admitido na zona e via em que se situa o imóvel, respeitadas as disposições do Código Municipal de Obras e Edificações aplicáveis.

§3º Fica assegurada a renovação de licença das atividades abrigadas nas edificações desconformes aprovadas em data anterior à vigência desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **SEÇÃO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO**

#### **Subseção I Dos Parâmetros**

Art. 23. Além do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) definidos no PDDUA para cada Zona Urbana, são considerados os seguintes parâmetros para o controle da intensidade da ocupação do solo e do potencial construtivo dos lotes:

- I - Gabarito;
- II - Taxa de Permeabilidade;
- III - Taxa de Ocupação;
- IV - Afastamentos;
- V - Lote Mínimo.

§1º Dentro de cada Zona Urbana, os parâmetros urbanísticos são definidos em função da categoria da via, podendo haver diferenciação de intensidade do uso e de ocupação admitidos.

§2º Os parâmetros urbanísticos listados nos incisos I a V estão definidos, bem como as ressalvas cabíveis, no Anexo 3 desta Lei Complementar.

§3º Complementam os parâmetros incluídos no *caput* deste artigo aqueles contemplados na Lei de Parcelamento do Solo urbano.

§4º As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) terão parâmetros urbanísticos definidores da intensidade de ocupação estabelecidos em lei específica, de acordo com o respectivo projeto de implantação e/ou de regularização urbanística e/ou fundiária.

§5º No caso de ZEIS 2, conforme definido no PDDUA, prevalecem os parâmetros urbanísticos de Zona de Qualificação da Estrutura Urbana enquanto não for editada lei específica para a área.

§6º No âmbito do Programa de Construção de Calçadas e Enquadramento de Vias, conforme previsto no PDDUA, a Prefeitura poderá exigir faixa de Recuo (Rc) junto às testadas de lotes integrantes de loteamentos já implantados, cuja largura será arbitrada a partir dos estudos de enquadramento da via em que se localizarem.

## **Subseção II** **Do Potencial Construtivo**

Art. 24. O Potencial Construtivo de um terreno urbano é determinado pelos Coeficientes de Aproveitamentos definidos no PDDUA e condicionado pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar, assim como por limitações impostas pela legislação ambiental, de parcelamento do solo urbano e normas de segurança contra incêndio, quando for o caso.

§1º O Potencial Construtivo Básico é determinado pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) definido no PDDUA e pode ser exercido sem ônus para o interessado.

§2º O Potencial Construtivo Máximo é determinado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) definido no PDDUA e só poderá ser exercido por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), respeitadas as isenções previstas no PDDUA.

§3º A OODC incidirá sobre toda a área construída acima do Potencial Construtivo Básico, de acordo com o projeto apresentado para licenciamento.

§4º O proprietário do imóvel não fará jus a nenhum tipo de indenização na hipótese da combinação de parâmetros urbanísticos aplicáveis ao terreno impossibilitarem o integral aproveitamento básico ou máximo permitidos.

§5º Na hipótese de obras de ampliação de construções regulares existentes antes da vigência desta Lei Complementar, a OODC será cobrada apenas sobre a nova área a ser construída, se for o caso.

Art. 25. A edificação acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, nas Zonas em que o PDDUA prevê Coeficiente de Aproveitamento Máximo, fica condicionada à regulamentação e implementação dos procedimentos de cobrança da OODC.

Art. 26. O cálculo da área total edificável deve englobar todas as edificações do lote, existentes e projetadas, excluindo-se:

I - As áreas destinadas ao provimento de serviços e funcionamento da edificação, como cisternas e caixas d'água, reservatórios de coleta de águas pluviais, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, pontos de coleta e depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás, centrais de ar condicionado, bicicletários e similares;

II - Em edificações residenciais uni ou bifamiliares, a área de garagem coberta destinada à guarda de 1 (um) veículo se unifamiliar e de 2 (dois) veículos quando bifamiliar e os terraços, varandas e balcões abertos, ainda que cobertos;

III - Em edificações residenciais multifamiliares, a área de estacionamento de veículos em subsolo e os terraços, varandas e balcões abertos, ainda que cobertos, áreas destinadas ao lazer dos moradores se descobertas;

IV - Em edificações não residenciais, as áreas obrigatórias para estacionamento de veículos aberto ao público e os pátios de manobra e descarga.

Parágrafo único. Nos casos em que houver doação ao Município de partes de terreno necessárias à abertura ou alargamento de logradouros públicos pela Prefeitura, será considerada a área original do terreno, isto é, aquela anterior à doação da parte mencionada, para o cálculo dos Potenciais Construtivos Básicos e Máximos, devendo os demais parâmetros urbanísticos ser calculados a partir das dimensões resultantes após a doação.

### **Subseção III Do Gabarito**

Art. 27. O gabarito estabelece o número máximo de pavimentos para a construção de um imóvel.

Parágrafo único. Excluem-se do cálculo do gabarito os pavimentos em subsolo ou em pavimentos inferiores à cota de soleira, no caso de edificações situadas nos terrenos em declive, bem como elementos tais como casas de máquinas, caixa d'água, entre outros destinados ao funcionamento da edificação, constantes da cobertura.

### **Subseção IV Da Taxa de Permeabilidade**

Art. 28. A Taxa de Permeabilidade determina a relação percentual mínima exigida entre a parcela do lote livre de impermeabilização, destinada à percolação das águas pluviais, e a área total do terreno.

§1º Serão consideradas no cálculo do percentual da Taxa de Permeabilidade as seguintes áreas, quando integrantes totalmente ou em parte do lote onde se situa a edificação:

I - Áreas de Preservação Permanente (APPs) florestadas;

II - Áreas com vegetação nativa preservada;

III - Faixas *non aedificandi* ao longo das calhas naturais de drenagem, nos termos da Lei Complementar de Parcelamento do Solo Urbano;

IV - Outras áreas ou faixas *non aedificandi*, a critério do setor competente pelo licenciamento;

V - As áreas correspondentes à projeção de prismas de ventilação e iluminação sobre o solo, desde que vegetadas ou dotadas de pavimento do tipo drenante.

§2º Independentemente do uso da edificação, admite-se:

I - a pavimentação de 50% (cinquenta por cento) da área de reserva obrigatória a ser mantida livre de impermeabilização, com piso do tipo drenante, desde que tecnicamente comprovada a sua capacidade de percolação igual ou maior que 80% (oitenta por cento), e a área remanescente seja integralmente vegetada;

II - a adoção da solução de coleta e reservação de águas pluviais para reuso, conforme detalhamento específico dentro do projeto devidamente aprovado pelo Município, em substituição de até 20% (vinte por cento) da área de reserva obrigatória a ser mantida livre de impermeabilização, desde que a área remanescente seja integralmente vegetada. **(NR) [Redação Dada pela Lei Complementar nº 609/2023](#)**

~~§2º Independentemente do uso da edificação, admite-se a pavimentação de 50% (cinquenta por cento) da área de reserva obrigatória a ser mantida livre de impermeabilização, com piso do tipo drenante, desde que tecnicamente comprovada a sua capacidade de percolação igual ou maior que 80% (oitenta por cento) e a área remanescente seja integralmente vegetada.~~

§3º Poderão ser aceitas em conjunto, as soluções contidas nos incisos I e II, do parágrafo 2º deste artigo, considerando-se o somatório de seus percentuais de pavimentação e de substituição, para fins de fixação da área remanescente sujeita a vegetação integral. **(NR) [Redação Dada pela Lei Complementar nº 609/2023](#)**

~~§3º A critério do setor municipal competente pelo licenciamento de projetos e obras poderá ser admitida Taxa de Permeabilidade 20% =  $T_{xp} = 25%$  (maior/igual a vinte por cento, menor/igual a vinte e cinco por cento), no caso de pavimento térreo destinado integralmente ao uso comercial ou de serviços onde parte das unidades se voltem para o interior do lote resultando em fachadas ativas com acesso de pedestres, desde que adotada solução de coleta e reservação~~

~~das águas pluviais para reuso e pavimentação com piso drenante, desde que tecnicamente comprovada a sua capacidade de percolação igual ou maior que 80% (oitenta por cento).~~

#### **Subseção V Da Taxa de Ocupação**

Art. 29. A Taxa de Ocupação determina a relação máxima admitida entre a projeção da(s) edificação(s) sobre o lote, incluindo subsolo, e a área do mesmo a área da projeção horizontal da área da(s) edificação(ões), incluindo subsolo, e a área do lote.

#### **Subseção VI Dos Afastamentos da Edificação**

Art. 30. Os afastamentos determinam as distâncias mínimas e obrigatórias a manter entre a edificação e as divisas do lote com as seguintes denominações:

- I - A partir da testada do lote, afastamento frontal;
- II - A partir das divisas laterais do lote, afastamento lateral;
- III - A partir da divisa de fundos do lote, afastamento de fundos.

§1º É permitida a construção de beirais, abas e elementos decorativos sobre os afastamentos da edificação, desde que se observem as disposições do Código de Obras e Edificações e o regulamento do Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais.

§2º A construção de varandas, balcões ou sacadas em balanço, bem como de guaritas, deverão respeitar os afastamentos frontal, laterais e de fundos, não podendo projetar-se sobre estes.

~~§3º É permitida a construção de edícula com até 2 (dois) pavimentos no fundo do lote destinado ao uso residencial unifamiliar, mantida a distância mínima de 3m (três metros) entre esta e as demais edificações do lote.~~ [Revogada pela Lei Complementar nº 609/2023](#)

§4º A critério do setor municipal competente pelo licenciamento de projetos e obras poderá ser admitida redução dos afastamentos em lotes de esquina, no caso de pavimento térreo destinado integralmente ao uso comercial ou de serviços onde parte das unidades se voltem para o interior do lote resultando em fachadas ativas com acesso de pedestres, desde que adotada solução de coleta e reservação das águas pluviais para reuso e pavimentação com piso drenante, cuja capacidade de percolação acima de 80% (oitenta por cento) seja tecnicamente comprovada.

#### **Subseção VII Do Lote Mínimo**

Art. 31. O lote mínimo, determinado por zona, corresponde à área mínima admitida para um lote em novos parcelamentos para fins urbanos.

### **Subseção VIII Dos Lotes Localizados em Áreas Sujeitas a Inundações**

Art. 32. O lote urbano localizado em Áreas Sujeitas a Inundações delimitadas no PDDUA, a serem monitoradas pelo Programa Municipal de Controle de Cheias, de acordo com os artigos 86 a 90 do PDDUA, fica submetido às seguintes restrições, independentemente da Zona Urbana em que se localiza:

I - A área total edificável ficará limitada ao índice admitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB);

II - Não será autorizado o uso residencial multifamiliar ou qualquer outro uso com mais de 3 (três) pavimentos;

III - O nível dos pavimentos habitáveis da edificação não poderá ser inferior ao da cota de referência adotada na delimitação das Áreas Sujeitas a Inundação.

Parágrafo único. Observadas as condições estabelecidas no PDDUA, as restrições de que trata o caput deste artigo poderão ser revistas, em razão de ajustes à cota máxima das cheias.

## **CAPÍTULO V DAS VAGAS DE GARAGENS E ESTACIONAMENTOS**

Art. 33. A previsão do número mínimo de vagas para veículos, segundo a destinação de uso e atividades da edificação estão especificadas no Quadro de Vagas de Garagem e Estacionamento de Veículos no Anexo 4 desta Lei Complementar.

Art. 34. As exigências de vagas de estacionamento ou garagem deverão ser aplicadas para novas edificações e para aquelas com mudança de uso, reformadas ou não.

## **CAPÍTULO VI DA REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

### **SEÇÃO I DA APLICAÇÃO**

Art. 35. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é obrigatório para o licenciamento de empreendimentos ou atividades que requerem análise das condições de aplicabilidade dos

parâmetros urbanísticos vigentes no caso concreto, em razão de seu potencial impacto à vizinhança ou, subsidiariamente, à Cidade, conforme determinações deste Capítulo.

§1º A vizinhança, para fins de aplicação do EIV, é a área de influência do empreendimento ou atividade, seja na fase de implantação, incluindo obras, seja no seu funcionamento em curto, médio e longo prazo.

§2º A exigência do EIV não elimina a necessidade do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), nem de qualquer outra análise, licença ou autorização exigida para realização da atividade ou instalação do empreendimento.

Art. 36. Para obtenção das licenças ou alvarás de construção, ampliação ou funcionamento, sujeitam-se ao EIV os seguintes empreendimentos e atividades localizados na Macrozona Urbana, conforme definida no PDDUA:

I - Empreendimentos de impacto ao meio urbano como centros comerciais e de serviços, *shopping centers*, supermercados e similares, enquadrados em Nível 4 no Enquadramento de Impactos de Usos e Atividades constante do Anexo I desta Lei Complementar;

II - Terminais de transporte de qualquer natureza;

III - Mercados, centrais de abastecimento, de estocagem de produtos e gêneros alimentícios e similares;

IV - Complexos esportivos e de lazer como clubes, autódromo, hipódromo, estádio, parque temático e similares;

V - Locais de aglomeração de pessoas como auditórios e teatros, centros de convenções, parques de exposição e similares;

VI - Casas de festas e locais de culto com área útil superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados)

VII - Presídios, penitenciárias e outras instituições penais;

VIII - Estabelecimentos de ensino fundamental, médio, de nível técnico ou superior com área construída superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

IX - Hospital ou clínica que possua centro cirúrgico e/ou atendimento de emergência e/ou mais de 30 (trinta) leitos;

X - Atividades com grau de impacto de nível 4, quando localizadas fora da Zona Industrial Urbana, por solicitação do órgão responsável pelo licenciamento urbanístico;

XI - Atividades e instalações especiais, conforme definidas nesta Lei Complementar, a critério do órgão municipal competente;

XII - Condomínio urbanístico horizontal cuja área do empreendimento resulte maior que 31.500m<sup>2</sup> (trinta e um mil quinhentos e cinquenta metros quadrados);

XIII - Qualquer condomínio urbanístico destinado à construção de grupamento de edificações verticais.

Parágrafo único. Além daqueles especificados no *caput* deste artigo, são sujeitos à aplicação do EIV, empreendimentos considerados de potencial impacto no meio urbano que possuam pelo menos uma das seguintes características:

I - Em terreno com área superior a 1 ha (um hectare), quando localizado fora de Zona de Baixa Densidade ou Zona Industrial Urbana;

II - Com área de construção superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

III - Com demanda por número de vagas de estacionamento superior a 100 (cem), de acordo como as exigências do Quadro de Vagas de Garagem e Estacionamento de Veículos constante do Anexo 4;

IV - Com mais de 250 (duzentos e cinquenta) unidades habitacionais;

V - Os empreendimentos sujeitos a EIV de acordo com o que estabelece a Lei Complementar de Parcelamento do Solo Urbano;

VI - Todas as Operações Urbanas Consorciadas;

VII - Todos os empreendimentos e atividades localizados na Macrozona de Estruturação e Transformação Territorial.

## **SEÇÃO II DOS PROCEDIMENTOS E IMPOSIÇÕES**

Art. 37. O Município condicionará a expedição de licença de obras ou autorização de funcionamento do empreendimento ou atividade sujeita a EIV, ao cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos sobre o meio urbano.

§1º A implantação e, conforme o caso, a manutenção de medidas mitigadoras e compensatórias será feita com recursos financeiros do interessado, no prazo indicado no ato de aprovação, sob pena de:

I - Não expedição da licença de obras ou da autorização para funcionamento, caso a implantação das medidas mitigadoras e compensatórias constitua condição prévia para esses atos;

II - Embargo da obra, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida;

III - Suspensão das atividades, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida;

IV - Cassação da licença, após 60 (sessenta) dias do decurso do prazo para o cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida.

§2º Os prazos previstos nos incisos III e IV do §1º deste artigo poderão ser desconsiderados em caso de grave risco à ordem urbana.

§3º A partir da segunda reincidência, a autoridade municipal competente poderá promover o procedimento administrativo para a cassação da licença.

§4º Para fins da efetividade de medidas compensatórias, poderá haver flexibilização de parâmetros urbanísticos, ouvido o COMDUR.

Art. 38. A elaboração do EIV, de responsabilidade do empreendedor, e a avaliação de seus resultados pelo setor municipal de licenciamento, incluindo a fixação de medidas compensatórias e mitigadoras, observarão:

I - As diretrizes estabelecidas para a área de influência do empreendimento ou atividade;

II - As estimativas, metas e parâmetros, quando existentes, relacionados aos padrões de qualidade urbana ou ambiental fixados nos planos governamentais ou em outros atos normativos federais, estaduais ou municipais aplicáveis, bem como as normas técnicas expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

III - Os programas e projetos governamentais, propostos ou em implantação na área de influência do empreendimento, atividade ou obra;

Art. 39. Conforme estabelecido no PDDUA, o Poder Executivo Municipal, para evitar ou superar os impactos negativos a serem gerados pela atividade ou empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de medidas de qualificação da área de influência da atividade ou empreendimento, tais como:

I - Ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada;

III - Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização, ciclofaixas, estacionamentos e rotas acessíveis;

IV - Proteção acústica com adoção de filtros ou outros mecanismos que minimizem incômodos da atividade ou empreendimento, em especial ao uso residencial existente;

V - Recuperação e/ou manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural;

VI - Produção de unidades habitação de interesse social no próprio empreendimento ou em sua área de influência;

VII - Implantação, recuperação e/ou manutenção de espaços públicos e áreas verdes;

VIII - Disponibilidade de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional ao longo da construção do empreendimento para moradores de baixa renda da área de influência;

IX - Outras que se mostrem adequadas em razão do tipo de empreendimento ou atividade.

§1º As exigências previstas no caput deste artigo deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§2º A aprovação do empreendimento ou atividade ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da sua implantação e funcionamento, bem como demais exigências estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal.

§3º O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só será emitido mediante comprovação da conclusão das medidas previstas no parágrafo anterior.

### **SEÇÃO III DA ELABORAÇÃO DO EIV**

Art. 40. O EIV será elaborado de acordo com diretrizes expedidas pelo órgão licenciador, devendo conter:

I - A caracterização do empreendimento ou atividade;

II - A caracterização da área de influência do empreendimento ou atividade;

III - A caracterização dos potenciais impactos do empreendimento ou atividade, considerando o conteúdo mínimo estabelecido no PDDUA;

IV - A descrição das medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

§1º Para caracterização do empreendimento ou atividade, deverão ser contemplados aspectos tais como:

I - Localização geográfica e indicação da área de influência;

II - Descrição das atividades a serem desenvolvidas no empreendimento ou funcionamento da atividade a ser licenciada;

III - Dados quantitativos do empreendimento ou atividade;

IV - Compatibilização com as diretrizes gerais e Eixos Estratégicos que integram o PDDUA;

§2º Para caracterização da área de influência do empreendimento ou atividade, deverão ser contemplados aspectos tais como:

I - Descrição qualitativa da área de influência;

II - Equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade e que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;

III - Serviços públicos oferecidos na área de influência que serão utilizados pelo empreendimento ou atividade ou por seus usuários e empregados;

IV - Identificação dos elementos referenciais que compõem os sistemas de mobilidade e de áreas verdes e espaços públicos previstos no Plano Diretor Municipal;

V - Bens de interesse histórico e cultural;

VI - Planos, programas e projetos governamentais previstos ou em implantação na área de influência do empreendimento.

§3º Para avaliação do impacto potencial do empreendimento ou atividade, deverão ser contemplados os seguintes aspectos:

I - Adensamento populacional:

a) população residente estimada em caso de empreendimentos residenciais e de população frequentadora em caso de empreendimentos não residenciais;

b) estimativas do aumento ou redução do número de pessoas que habitarão ou frequentarão diariamente a área de influência, podendo, se for o caso, incluir projeções ao longo do tempo;

c) caracterização da população residente e frequentadora da área de influência, atual e futura, por critérios como renda, faixa etária e outros indicadores sociodemográficos.

#### II - Equipamentos urbanos e comunitários:

a) demanda adicional por equipamentos urbanos e comunitários existentes na localidade, sempre que possível, quantificando-a;

b) demanda adicional por serviços públicos na localidade, sempre que possível, quantificando a ampliação necessária ou descrevendo as alterações, especialmente quanto a transporte público e saneamento básico;

c) condições quantitativa ou qualitativa preexistente na oferta de equipamentos urbanos ou comunitários e prestação de serviços na área de influência frente às novas demandas;

#### III - Uso e ocupação do solo:

a) tendências de mudança de uso do solo e transformações urbanísticas em razão da implantação do empreendimento ou atividade;

b) potencial do empreendimento para o favorecimento da mistura de usos e para estímulo à ocupação de terrenos vazios na área de influência;

#### IV - Valorização imobiliária:

a) estimativa da valorização ou desvalorização imobiliária na área de influência decorrente do empreendimento ou atividade;

b) possíveis impactos da valorização ou desvalorização imobiliária no perfil da população residente ou usuária da área influência.

#### IV - Geração de tráfego e demanda por transporte público:

a) estimativa de geração e intensificação do tráfego na área de influência;

b) demanda por transporte público;

c) condições de tráfego e circulação de pedestres e pessoas como deficiência ou mobilidade reduzida no entorno do empreendimento ou atividade;

d) transtornos causados na área de influência em razão do aumento do tráfego viário;

V - Ventilação, iluminação e conforto ambiental:

a) análise de aspectos relacionados à circulação de ar, iluminação natural e aumento de temperatura, considerando os fatores atuantes quanto às condições climáticas específicas que influenciam o microclima urbano na área de influência do empreendimento, como variações da umidade e regime de chuvas;

b) avaliação da adequabilidade dos espaços vazios entre as construções, a proporção entre áreas verdes e impermeabilizadas, a formação de ilhas de calor ou de túneis de vento e, ainda o sombreamento das edificações vizinhas, além da análise de geração de poluição sonora direta (gerada pelo empreendimento) e indireta, decorrente das transformações urbanas esperadas, como a intensificação de tráfego de veículos;

c) avaliação das condições de projeto quanto à promoção da eficiência energética do empreendimento;

VI - Paisagem urbana e patrimônio histórico, cultural e paisagístico:

a) avaliação dos riscos de descaracterização da paisagem natural e do patrimônio cultural;

b) inserção do empreendimento no conjunto arquitetônico e paisagístico existente e valorização da paisagem cultural da Cidade;

c) identificação dos eventuais conflitos com a identidade e a legibilidade da paisagem urbana do entorno;

d) alterações significativas à paisagem original pela movimentação de terra (tanto das áreas de empréstimo quanto das de descarte), e modificação das condições de infiltração e drenagem superficial do solo;

e) garantias de que a realização das obras evitarão danos à estrutura das edificações protegidas ou imóveis vizinhos.

§4º No caso de empreendimentos ou atividades localizadas na Macrozona de Estruturação e Transformação Urbana, o EIV contemplará, além do conteúdo previsto neste artigo, aquele especificado no artigo 47 do PDDUA.

Art. 41. Considerando as características próprias do empreendimento ou atividade a licenciar, inclusive quanto à sua localização, o setor municipal competente poderá especificar aspectos que mereçam maior aprofundamento para compreensão dos potenciais impactos sobre a vizinhança e avaliação da adequação de eventuais medidas mitigadoras ou compensatórias.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, as especificações deverão ser apresentadas juntamente com as diretrizes a serem estabelecidas pelo setor municipal competente.

#### **SEÇÃO IV DA CONCLUSÃO DO PROCESSO**

Art. 42. O conjunto das informações e conclusões do EIV deverá ser apresentado de forma objetiva e adequado à sua compreensão em Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), de modo a explicitar as características do projeto proposto, os potenciais impactos sobre a vizinhança e as medidas mitigadoras e compensatórias previstas.

Art. 43. Quando o EIV for exigido para ação a ser promovida pelo Município, deverá ser elaborado antes da implantação da mesma, do início da execução das obras necessárias, ou antecedendo a licitação para execução indireta, quando for o caso.

Art. 44. O setor municipal competente poderá solicitar informações complementares, em decorrência da análise das conclusões e documentos apresentados no EIV, podendo haver reiteração da solicitação quando os esclarecimentos e complementações não tenham sido satisfatórios.

Art. 45. Após análise do setor municipal, o EIV e o RIV ficarão à disposição para consulta por qualquer interessado pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

§1º Será publicado, resumidamente, na imprensa oficial e na página da Prefeitura na internet, o pedido de licença ou autorização com indicação sobre como se consultar o EIV e o RIV.

§2º A publicação de que trata o parágrafo anterior será informada aos membros titulares e suplentes do COMDUR.

Art. 46. Será designada pelo menos uma audiência pública para discussão do EIV, quando:

I - Houver solicitação de pelo menos 3 (três) entidades da sociedade civil sem fins lucrativos, tais como as representantes de classe ou movimentos sociais, associação de moradores ou demais associações com atuação em questões urbanas e ambientais;

II - Houver solicitação de qualquer órgão ou entidade pública federal, estadual ou municipal de controle;

III - Houver solicitação do COMDUR;

IV - O setor responsável pelo licenciamento entender conveniente;

V - Quando se tratar de empreendimento ou atividade na Macrozona de Estruturação e Transformação Urbana;

VI - Quando se tratar de EIV de Operação Urbana Consorciada.

§1º O prazo para solicitação de audiência pública é de 45 (quarenta e cinco) dias contados a partir da publicação do EIV e do RIV.

§2º A audiência pública deverá ser marcada e divulgada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

Art. 47. O setor municipal competente elaborará parecer técnico conclusivo, opinando pela expedição ou não da licença ou autorização após a realização de audiência pública, quando essa for exigida.

Parágrafo único. Caso opine pela concessão da licença, o setor municipal competente deverá indicar as condições a serem observadas, se for o caso, contemplando todas as alternativas.

## **CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 48. O Executivo Municipal editará Decreto que estabelecerá os procedimentos administrativos próprios do licenciamento urbanístico.

Parágrafo único. Os procedimentos relativos à aplicação do EIV poderão ser tratados em Decreto próprio.

Art. 48-A. A implantação, o funcionamento, a instalação e compartilhamento de ETR Móvel, de ETR de Pequeno Porte, de ETR em Área Internas, a substituição da infraestrutura de suporte para ETR já licenciada, o compartilhamento de infraestrutura de suporte e ETR já licenciada, nos termos de legislação específica, não estarão sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança estabelecido nesta Lei Complementar. **(AC) [\(Incluída pela Lei Complementar nº 593/2022\)](#)**

Art. 49. As infrações às disposições desta Lei Complementar estarão sujeitas às sanções administrativas previstas no Código de Obras e Edificações.

Art. 50. O artigo 76 da Lei Complementar nº 006/95, Código de Obras, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 76. A construção, demolição, reforma, modificação ou ampliação de construção, obra e edificações, bem como de suas dependências, muros e grades, só poderá ser iniciada e

executada após a obtenção da referida licença, cumpridas as exigências deste Código, do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.” **(NR)**

Art. 51. O artigo 76 da Lei Complementar nº 006/95, Código de Obras, fica acrescido dos seguintes §3º e §4º:

“Art. 76. -----

§1º. -----

§2º. -----

§3º No caso de empreendimentos obrigados ao pagamento da contrapartida exigida pela OODC, a expedição de licença dependerá do cumprimento da obrigação ou, na hipótese de autorização de parcelamento do pagamento da contrapartida, as condições estabelecidas constarão da licença.

§4º No caso de empreendimentos sujeitos a EIV, a expedição da licença dependerá da assinatura, pelo interessado, do Termo de Compromisso previsto no artigo 132 do PDDUA.”

Art. 52. O artigo 90 da Lei Complementar nº 006/95, Código de Obras, fica acrescido do seguinte §5º:

“Art. 90 - -----

§5º Submetem às penalidades previstas neste Código as infrações aos dispositivos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, que serão apuradas no processo de licenciamento de obras.”

Art. 53. Por infração às disposições desta Lei Complementar serão aplicadas as penalidades previstas na legislação municipal, estadual e federal.

Art. 54. Ficam revogadas as restrições urbanísticas convencionais existentes, aprovadas ou não pelo Município, que disciplinarem o uso e ocupação do solo de forma diversa do previsto no Plano Diretor, nesta Lei Complementar e nas demais leis municipais.

~~Art. 55. As edificações urbanas efetivamente concluídas até a data de 31 de julho de 2019, implementadas em desconformidade com os requisitos da Legislação Urbanística municipal então vigente, serão objeto de condições especiais para regularizações, conforme critérios instituídos em Decreto regulamentador, pelo período de 90 (noventa) dias contados da publicação da presente Lei Complementar.~~

Art. 55. As edificações urbanas efetivamente concluídas até a data de 31 de julho de 2019, implementadas em desconformidade com os requisitos da legislação urbanística municipal

então vigente, serão objeto de condições especiais para regularizações, conforme critérios instituídos em lei específica. **(NR) [Redação Dada pela Lei Complementar nº 545/2020](#)**

§1º As regularizações das edificações nos termos do caput do artigo 55 serão passíveis de multas e taxas, conforme disposto na Legislação vigente, que deverão estar quitadas junto à Fazenda Municipal para emissão do Habite-se.

§2º O benefício instituído neste artigo 55 não compreenderá edificações nas seguintes condições:

- a) quando houver invasão ao logradouro;
- b) imóvel de uso não conforme com a destinação da construção;
- c) o imóvel esteja situado em faixas não edificáveis junto a represas, lagos, lagoas, córregos, fundo de vale, faixa de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão ou em áreas atingidas por melhoramentos viários previstos em lei;
- d) imóvel sub judice de obras irregulares;
- e) imóvel com infrações e restrições contratuais de loteamento aprovado;
- f) obra que esteja embargada e/ou interditada pelas esferas Municipal, Estadual e Federal;
- g) que se situem sobre o recuo viário;
- h) loteamento irregular – não aprovado;
- i) que afete direito de vizinhança.

§3º Nas edificações ora beneficiadas, não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a não conformidade em relação à legislação de obras em vigor.

Art. 56. Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação, com exceção do artigo 23, que entra em vigor 90 (noventa) dias após a publicação.

Art. 57. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a LC Nº 406/2015, de 25 de março de 2015.

Prefeitura Municipal de Três Corações, em 05 de novembro de 2019.

**CLÁUDIO COSME PEREIRA DE SOUZA**  
Prefeito Municipal