

O Presidente da Câmara Municipal de Brumadinho, no uso de suas atribuições e nos termos do disposto nos §§ 1º e 8º do Art. 89 da Lei Orgânica Municipal do município de Brumadinho, promulga e faz publicar a seguinte Lei:

LEI Nº 1.438/04

Dispõe sobre normas de uso e ocupação do solo no Município de Brumadinho.

Texto compilado:

Lei nº 2.133/15

Lei Complementar nº 95/2016

Lei Complementar nº 107/2019

Lei Complementar nº 130/2023

Vide normas:

Lei Ordinária nº 1.149/2000 - Estabelece normas relativas a edificações e demolições no município de Brumadinho – renomeada para Lei Complementar nº 31/2000.

Lei ordinária nº 2.441/2018

Lei Complementar nº 36/2003 - Lei de Parcelamento do Solo.

Lei Complementar nº 85/2014

Lei Complementar nº 118/2021

Lei Complementar nº 120/2022 – “Dispõe sobre a regularização de edificações no âmbito do Município de Brumadinho e dá outras providências.”

Lei Complementar Nº 126, de 01 de fevereiro de 2023 - Dispõe sobre normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes e condomínio urbano simples no município de Brumadinho e dá outras providências.

O Povo do Município de Brumadinho, por seus representantes na Câmara Municipal decreta e eu, Prefeito Municipal, promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei tem por objetivo o ordenamento do uso e ocupação do solo no território municipal de Brumadinho, observadas ainda, no que couber, diretrizes definidas para a APA SUL RMBH, o Código Florestal – Lei Federal

4.771, de 15/09/65, alterações e regulamento, a Lei Florestal do Estado de Minas Gerais – Lei Estadual 10.561, de 27/12/91, alterações e regulamento, demais leis ambientais vigentes, e as leis municipais relativas ao Parcelamento do Solo, Código de Obras e Código de Posturas.

Art. 2º - A Comissão Municipal de Planejamento e Meio Ambiente – COPLAMA, criada pela Lei de Parcelamento do Solo, terá também como atribuição o acompanhamento e o controle do disposto nesta Lei e a discussão e deliberação sobre os casos omissos.

Art. 3º - Para o cumprimento do disposto no Art. 1º será necessária a definição do perímetro urbano, das zonas de expansão urbana, zonas urbanas especiais, das zonas de uso e ocupação do solo, das zonas especiais de projetos, das zonas de preservação, das áreas de diretrizes especiais, das categorias de uso e ocupação do solo, das exigências de licenciamento ambiental, dos parâmetros de ocupação do solo relacionados a taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento, taxas de permeabilidade, afastamentos de dividas e outras exigências.

Parágrafo Único – O Perímetro Urbano definido nos Mapas de Zoneamento, anexos a esta Lei, é objeto de lei municipal específica contendo sua descrição. **(O Mapa de Zoneamento anexo desta Lei foi alterado no ponto específico de que trata a área identificada no art.1º da Lei 2.441/2018)**

CAPITULO II

Das Zonas de Uso e Ocupação do Solo

Art. 4º - O território municipal de Brumadinho compõe-se das seguintes zonas de uso e ocupação do solo:

I – Zona Urbana;

II – Zona Rural.

§ 1º - A Zona Urbana é aquela contida pelo Perímetro Urbano aprovado por lei e subdivide-se em zonas urbanas diferenciadas pela ocupação e uso do solo de projetos e zona de expansão urbana.

§ 2º - A Zona Rural é aquela externa ao Perímetro Urbano.

Art. 5º - Para os efeitos de aplicação dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo definidos nesta Lei e em atendimento às necessidades básicas de estruturação do espaço urbano, gerando equilíbrio entre o assentamento humano e o meio ambiente, as zonas urbanas são representadas pelo Distrito Sede, demais Distritos e povoados, conforme descrição constantes das Seções de I a XIV do Capítulo II desta Lei: [\(Vide art.3º da Lei Complementar nº 85/2014\)](#)

I – Zona Urbana do Distrito Sede de Brumadinho;

II – Zona Urbana Especial do Distrito de Conceição do Itaguaú;

III - Zona Urbana Especial do Distrito de São José do Paraopeba;

IV - Zona Urbana Especial do Distrito de Aranha;

V - Zona Urbana Especial do Distrito de Piedade do Paraopeba;

VI - Zona Urbana Especial da localidade de Palhano;

VII - Zona Urbana Especial da localidade de Casa Branca;

VIII - Zona Urbana Especial da localidade de Alberto Flores;

IX - Zona Urbana Especial do Povoado de Coronel Eurico;

X - Zona Urbana Especial do povoado de Córrego de Feijão;

XI - Zona Urbana Especial do povoado de Marinhos;

XII - Zona Urbana Especial do povoado de Melo Franco;

XIII - Zona Urbana Especial do povoado de Tejuco;

XIV - Zona Urbana Especial do povoado de Suzana;

SEÇÃO I

Da Zona Urbana do Distrito Sede de Brumadinho – ZUB

Art. 6º - A Zona Urbana do Distrito Sede de Brumadinho compreende:

~~— I — Zona de Uso Preferencialmente Residencial 1 — ZUR 1: áreas a serem ocupadas com baixa e média baixa densidades, parceladas com lotes padrão de 360m², representando a predominância dos parcelamentos da malha urbana de Brumadinho. Na ZUR 1 será permitido edificações para o uso residencial unifamiliar e multifamiliar, com no máximo 2 pavimentos, em lotes de 360m² e 720m² e no máximo 3 pavimentos em lotes de 720m², bem como o uso residencial unifamiliar e multifamiliar, misto residencial, o uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte, o uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias;~~

~~— II — Zona de Uso Preferencialmente Residencial 2 — ZUR 2: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, caracterizadas por lotes mínimos de 1.000m², podendo ter edificações com no máximo 2 pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso misto residencial, uso institucional relacionado à educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias, comércio e prestação de serviços de pequeno porte.~~

~~— III — Zona de Uso Preferencialmente Residencial 3 — ZUR 3: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, parceladas com lote padrão de 360m², onde será permitido edificações com no máximo 2 pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso misto residencial, uso institucional relacionado à saúde, educação,~~

~~recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte, e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial;~~

~~—IV— Zona do Centro Comercial — ZC: áreas a serem ocupadas com baixa e média densidade, destinadas preferencialmente a atividades de comércio e prestação de serviços com nível de médio porte e de atendimento para toda a cidade, onde será permitido edificações com no máximo 3 pavimentos em lotes mínimos de 360m². Nessa zona será permitido ainda o uso misto residencial, o uso misto comercial e de serviços, serviços públicos de educação, saúde, cultura e lazer;~~

~~—V— Zona Central 1 — ZC 1: área destinada à média e média alta densidade de ocupação, correspondendo aos principais corredores viários da cidade, existentes e previstos, destinada preferencialmente a atividades comerciais e de serviços com raio de abrangência de atendimento para toda a cidade. Ali serão incentivados o uso misto residencial, uso institucional, em geral, serviços públicos, uso misto comercial e de serviços em edificações com no máximo 5 pavimentos, em lotes de 720m² e no máximo 3 pavimentos em lotes de 360m² e 720m²;~~

~~—VI— Zona de Uso Residencial de Interesse Social — ZUR Social: áreas parceladas e ocupadas com loteamentos de interesse social, com lotes padrão mínimo de 240m², destinadas à baixa densidade de ocupação, sendo ali permitido apenas o uso residencial unifamiliar, comércio e serviços de atendimento local e o uso institucional de pequeno porte relacionado à saúde, educação, associações comunitárias, atividades religiosas, recreação e lazer. Os loteamentos a serem aprovados na ZEU — Social serão caracterizados como ZUR Social;~~

~~—VII— Zona de Uso Preferencialmente Comercial — ZUC: áreas destinadas à média e média alta densidade, onde serão permitidos os usos comercial e de serviços de médio e grande porte, com raio de abrangência de atendimento para toda a cidade e cidades próximas, o uso industrial de pequeno e médio porte, com indústrias não poluidoras e que utilizam tecnologias limpas, e o uso institucional relacionado a equipamentos de infraestrutura;~~

~~—VIII— Zona Especial de Projeto 1 — ZEP 1: áreas dentro do perímetro urbano com parcelamento e ocupação irregulares, e/ou invasão em áreas de risco, bem como parcelamentos aprovados e não implantados ou implantados em parte, com problemas e riscos de degradação ambiental. Estas áreas deverão ser objeto de projetos de regularização da ocupação, remanejamento de assentamentos, tratamento e recuperação de terrenos, revisão de projeto, definição sobre usos permitidos e parâmetros urbanísticos para sua ocupação, no prazo de 12 (doze) meses a partir da data de aprovação desta Lei;~~

~~—IX— Zona Especial de Projeto 2 — ZEP 2: áreas indivisas dentro do perímetro urbano que deverão ser objeto de estudos específicos para a delimitação de áreas de risco, áreas impróprias para parcelamento e áreas de interesse para preservação, sendo as áreas remanescentes, após estes estudos, caracterizadas como zonas de Expansão Urbana, enquadrando-se na classificação revista na Lei de Parcelamento do Solo, no prazo de 12 (doze) meses a contar da data de publicação desta Lei;~~

~~—X— Zona Especial de Projeto 3 — ZEP 3: áreas dentro do perímetro urbano reservadas para a implantação de projetos viários em geral, articulações e interseções de vias existentes, obras de drenagem e canalizações, equipamentos de infraestrutura urbana, obras de recuperação de áreas de risco e outras destinações em termos de serviços e equipamentos de infraestrutura urbana, destinados a melhorias das condições da estrutura urbana da cidade;~~

~~—XI— Zona Especial de Projeto do Bairro José Henriques — ZEP José Henriques: áreas de ocupação de baixa densidade, apresentando arruamento irregular e lotes não padronizados, de dimensões variadas, caracterizando uma tipologia de transição entre o urbano e o rural, onde ainda ocorrem pequenos sítios e atividades rurais de pequeno porte. Essas áreas serão objeto de estudos e projeto específico para a definição dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo e dos usos a serem ali permitidos, bem como dos loteamentos e desmembramentos que serão ali permitidos e das intervenções necessárias à melhoria do sistema viário e das condições de acesso, sem descaracterizar a tipologia de transição rural/urbano, ali existente, melhorando e preservando as~~

~~condições originais de ocupação, de forma a garantir qualidade ao ambiente urbano ali definido;~~

~~—XII— Zona de Projeto de Interesse Especial 1— ZIE 1: áreas dentro do perímetro urbano destinadas a projetos de revitalização, valorização e renovação urbana, com o objetivo de criação de espaços públicos de uso coletivo e pontos de encontro e interesse para as manifestações culturais da cidade e do município como um todo, favorecendo a integração do espaço urbano e a identificação da comunidade com esse espaço. Essas áreas deverão ser objeto de projeto específico no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de aprovação desta Lei;~~

~~XIII— Zona de Interesse Especial 2— ZIE 2: áreas dentro do perímetro urbano onde já estão localizados espaços e equipamentos de uso coletivo, voltados para recreação, lazer, práticas esportivas, educação, atividades culturais, comunitárias, bem como áreas de propriedade da administração pública municipal e áreas livres com estudos de destinação já definidos para instalação de atividades voltadas para a educação universitária. Essas áreas não poderão ser parceladas e, se houver necessidade de substituição do uso atual a que se destinam, somente será permitido ali a localização de atividades semelhantes e afins com o uso anterior, mantendo as características de uso coletivo e destinado à recreação, lazer, práticas esportivas, educação, atividades culturais e comunitárias;~~

~~—XIV— Zona Urbana de Preservação —PeRmanente ZUPP: compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parque urbanos públicos implantados, em processo de implantação ou com áreas já reservadas para essa utilização, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, as faixas de servidão de oleodutos da REGAP, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias e ferrovias;~~

~~— XV — Zonas de Expansão Urbana — ZEU: áreas contidas dentro do perímetro urbano, cuja classificação segue o disposto na Lei de Parcelamento do Solo, sendo:~~

~~a) — ZEU 1: áreas não parceladas e destinadas a loteamentos com lotes mínimos de 360m² e 450m² de acordo com o disposto na Lei de Parcelamento do Solo. Os loteamentos aprovados na ZEU 1 serão automaticamente caracterizados como ZUR 1;~~

~~b) — ZEU 2: áreas não parceladas e destinadas a loteamentos com lotes mínimos de 1.000m² de acordo com o disposto na Lei de Parcelamento do Solo. Os loteamentos aprovados na ZEU 2 serão automaticamente caracterizados como ZUR 2;~~

~~c) — ZEU 3: áreas não parceladas e destinadas a loteamentos com lotes mínimos de 360m² e 450m² de acordo com o disposto na Lei de Parcelamento do Solo. Os loteamentos aprovados na ZEU 3 serão automaticamente caracterizados como ZUR 3;~~

~~d) — ZEU 6: áreas não parceladas e destinadas a loteamentos cuja ocupação e uso preferencialmente voltado para indústrias, comércio atacadista, comércio e serviços de grande porte e similares, deverá permitir módulos mínimos de 1.500m², de acordo com o disposto na Lei de Parcelamento do Solo. Os loteamentos aprovados na ZEU 6 serão automaticamente caracterizados como ZUC;~~

~~e) — ZEU Social: áreas não parceladas e destinadas à implantação de loteamentos de interesse social, de acordo com o disposto na Lei de Parcelamento do Solo.~~

I – Zona de Uso Misto 1 – ZM 1: As áreas ainda não parceladas deverão possuir quadras com no máximo 200m de extensão e terrenos com área mínima de 360m². Concomitantemente, a abertura de novas vias deverá atender aos parâmetros do Quadro 1 do Decreto Estadual 44.646/2007. As áreas deste

zoneamento, ainda não parceladas, deverão ajustar suas glebas à projeção do Anel Viário, no caso de decisão pela abertura de loteamento, conforme inciso VI do Art. 4º. Nestas áreas serão permitidas edificações com no máximo 3 pavimentos (conforme inciso IX do Art. 3º), para o uso habitacional (unifamiliar e multifamiliar), uso misto, uso comercial, de serviços, uso comunitário^{1, 2 e 3}. As atividades permitidas para esta zona deverão ser de pequeno e médio porte (comércio e serviço vicinal, comércio e serviço de bairro, comércio e serviço setorial);

II – Zona de Uso Misto 2 – ZM 2: As áreas ainda não parceladas deverão possuir quadras com no máximo 200m de extensão e terrenos com área mínima de 360m², concomitantemente, a abertura de novas vias deverá atender aos parâmetros do Quadro 1 do Decreto Estadual 44646/2007. As áreas deste zoneamento, ainda não parceladas, deverão ajustar suas glebas à projeção do Anel Viário no caso de decisão pela abertura de loteamento, conforme inciso VI do Art. 4º. Nestas áreas serão permitidas edificações com no máximo 6 pavimentos (conforme inciso IX do Art. 3º) para o uso habitacional (unifamiliar e multifamiliar), uso misto, uso comunitário 1, 2 e 3, comercial e de serviços de pequeno e médio porte (comércio e serviço vicinal, comércio e serviço de bairro e comércio e serviço setorial);

III - Zona Central - ZC: Nestas áreas serão permitidas edificações com no máximo 6 pavimentos (conforme inciso IX do Art. 3º) para o uso habitacional, uso misto, uso comunitário 1 e 2, uso comercial e de serviços de pequeno e médio porte (comércio e serviço vicinal, comércio e serviço de bairro, comércio e serviço setorial). Tendo em vista as condições frágeis de infraestrutura e/ou de articulação viária todos os projetos para esta zona deverão ser submetidos a aprovação do COMDESP (Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento);

IV - Zona de Grandes Equipamentos – ZGE: Nestas áreas serão permitidas edificações de médio-grande e grande porte com uso industrial e de comércio e serviços gerais e específicos (conforme Anexo I). Este zoneamento está sujeito à análise de parâmetros específicos;

V – Zona de Interesse Específico – ZIE: Nestas áreas serão permitidas edificações com no máximo 6 pavimentos (conforme inciso IX do Art. 3º) para o uso misto, uso comunitário 1 e 2, uso comercial e de serviços de pequeno porte (comércio e serviço vicinal, comércio e serviço de bairro, comércio e serviço setorial). Tendo em vista as condições frágeis de infraestrutura e/ou de articulação viária todos os projetos para esta zona deverão ser submetidos a aprovação do COMDESP (Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento).;

VI - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS: zonas ocupadas desordenadamente, nas quais existe interesse público em promover programas de urbanização e regularização fundiária, urbanística e jurídica, visando à promoção de melhoria de qualidade de vida de seus habitantes e a sua integração a malha urbana, conforme Lei Complementar 070/2013;

VII – Zona Urbana de Preservação Permanente ZUPP: compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais de demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e/ou os parques urbanos públicos implantados, em processo de implantação ou com áreas já reservadas para essa utilização, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos, não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidas das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias. **(Art.6º com redação dada pela Lei Complementar nº 85/2014)**

SEÇÃO II

Da Zona Urbana Especial do Distrito de Conceição de Itaguá

Art. 7º - A Zona Urbana Especial do Distrito de Conceição do Itaguá está delimitada pelo Perímetro Urbano aprovado pela Lei Municipal nº 1.071, de 11/02/2000, e compreende:

I - Zona Urbana de Interesse Histórico Intermediário de Conceição do Itaguá – ZUHI Itaguá: constituída pela ocupação original do antigo povoado de Brumado do Paraopeba, cujo traçado apresenta características urbanísticas que configuram uma aglomeração urbana de interesse dentro da memória histórica do município. Ali serão permitidos o uso residencial unifamiliar, o uso misto residencial, comércio e serviços de pequeno porte e abrangência de atendimento local, uso institucional de pequeno porte relacionado à saúde, educação, atividades comunitárias, religiosas e associativas, recreação e lazer;

II - Zona de Interesse Ambiental 1 – ZIA 1: áreas não parceladas e não ocupadas, apresentando faixas de declividade mais altas, florestadas em parte, onde não serão permitidos parcelamentos e nenhum tipo de ocupação que as descaracterize como entorno paisagísticos da ZUHI Itaguá, podendo ali apenas ocorrer atividades de reflorestamento e/ou voltadas para a preservação ecológica do conjunto natural que representam;

III – Zona de Uso Preferencialmente Residencial 2 – ZUR 2: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, caracterizadas por lotes mínimos de 1.000m², podendo ter edificações com no máximo 2 pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso institucional relacionado à educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias, comércio e prestação de serviços de pequeno porte;

~~IV – Zona de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, parceladas com lote padrão de 360m², onde será permitido edificações com no máximo 2 pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso misto residencial, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial;~~

IV - Zona de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, parceladas com lote padrão de 360m², onde será permitido edificações com no máximo 2 pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso residencial multifamiliar sob a forma de uma única, duas ou mais unidades residenciais, uso misto residencial, uso institucional relacionado à saúde,

educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial. **(Inciso IV do art.7º com redação dada pela Lei Complementar nº 130/2023)**

V – Zona de Uso Residencial de Interesse Social – ZUR Social: áreas parceladas e ocupadas com loteamentos de interesse social, com lotes de padrão mínimo de 240m², destinadas à baixa densidade de ocupação, sendo ali permitido apenas o uso residencial unifamiliar, comércio e serviços de atendimento local e o uso institucional de pequeno porte relacionado à saúde, educação, associações comunitárias, atividades religiosas, recreação e lazer. Os loteamentos a serem aprovados na ZEU – Social serão caracterizados como ZUR Social;

VI – Zona Especial de Projeto 1 – ZEP 1: áreas dentro do perímetro urbano com parcelamento e ocupação irregulares, e/ou invasão em áreas de risco, bem como parcelamentos aprovados e não implantados ou implantados em parte, com problemas e riscos de degradação ambiental. Estas áreas deverão ser objeto de projetos de regularização da ocupação, remanejamento de assentamentos, tratamento e recuperação de terrenos, revisão de projeto, definição sobre usos permitidos e parâmetros urbanísticos para sua ocupação, no prazo de 12 (doze) meses a partir de data de aprovação desta Lei; **(Vide art.22 da Lei Complementar nº 120/2022)**

VII – Zona Especial de Projeto 2 – ZEP 2: áreas indivisas dentro do perímetro urbano que deverão ser objeto de estudos específicos para a delimitação de áreas de risco, áreas impróprias para parcelamento e áreas de interesse para preservação, sendo as áreas remanescentes, após estes estudos, caracterizadas como Zonas de Expansão Urbana, enquadrando-se na classificação prevista nesta Lei de Parcelamento do Solo, no prazo de 12 (doze) meses a contar da data de publicação desta Lei;

VIII – Zona de Interesse Especial 2 – ZIE 2: áreas dentro do perímetro urbano onde já estão localizados espaços e equipamentos de uso coletivo, voltados para recreação, lazer, práticas esportivas, educação, atividades culturais, comunitárias, bem como áreas de propriedade da administração pública

municipal. Essas áreas não poderão ser parceladas e, se houver necessidade de substituição do uso atual a que se destinam, somente será permitido ali a localização de atividades semelhantes e afins com o uso anterior, mantendo as características de uso coletivo e destinado à recreação, lazer, práticas esportivas, educação, atividades culturais e comunitárias;

IX – Zona Urbana de Preservação Permanente ZUPP: compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e/ou os parques urbanos públicos implantados, em processo de implantação ou com áreas já reservadas para essa utilização, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos, não poderão ser parceladas, as faixas de servidão das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidas das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias;

X – Zonas de Expansão Urbana – ZEU: áreas contidas dentro do perímetro urbano, cuja classificação segue o disposto na Lei de Parcelamento do Solo, como segue:

a) ZEU 2: áreas não parceladas e destinadas a loteamentos com lotes mínimos de 1.000m² de acordo com o disposto na Lei de Parcelamento do Solo. Os loteamentos aprovados na ZEU 2 serão automaticamente caracterizados como ZUR 2;

~~b) ZEU 3: áreas não parceladas e destinadas a loteamentos com lotes mínimos de 360m² e 450m² de acordo com o disposto na Lei de Parcelamento do Solo.~~

b) ZEU 3: áreas não parceladas e destinadas a loteamentos com lotes mínimos de 360m², de acordo com o disposto na Lei de Parcelamento do Solo.
(Alínea “b” com redação dada pela Lei Complementar nº 85/2014)

SEÇÃO III

**Da Zona Urbana Especial do Distrito de São José do
Paraopeba – ZUE SJP**

Art. 8º - A Zona Urbana Especial do Distrito de São José do Paraopeba é constituída pela área efetivamente parcelada e ocupada do Distrito, configurando um aglomerado com características urbanas.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, o perímetro urbano da ZUE SJP coincide com os limites da área efetivamente parcelada e ocupada do Distrito.

§ 2º - A ZUE SJP deverá ser objeto de estudos específicos para promover ajustes que forem necessários na definição e descrição do perímetro urbano, no prazo de 12 (cento e vinte) dias contados da data de aprovação desta Lei.

§ 3º - A Zona Urbana Especial do Distrito de São José do Paraopeba, conforme definida no caput deste artigo, compreende:

I – Zona de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas com baixa densidade de ocupação, com lotes mínimos de 360m², onde será permitido edificações com no máximo 2 pavimentos, o uso residencial unifamiliar, o uso misto residencial, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, comunitárias e associativas, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial;

II – Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP: compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos, não poderão ser parceladas, as faixas de servidas das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da

COPASA, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias.

SEÇÃO IV

Da Zona Urbana Especial do Distrito de Aranha – ZUE

Art. 9º - A Zona Urbana Especial do Distrito de Aranha é constituída pelas áreas efetivamente parcelada e ocupada do Distrito, configurando um aglomerado com características urbanas.

§ 1º - Para os efeitos desta Lei, o perímetro urbano da ZUE A coincide com os limites da área efetivamente parcelada e ocupada do Distrito, ficando também incluído neste perímetro o loteamento Estâncias Nevada.

§ 2º - A ZUEA deverá ser objeto de estudos específicos para promover ajustes que forem necessários na definição e descrição do perímetro urbano, no prazo de 120 (cento e vinte dias) contados da data de aprovação desta Lei.

§ 3º - A Zona Urbana Especial do Distrito de Aranha, conforme definida no caput deste artigo, compreende:

I – Zona de Uso Preferencialmente Residencial 3 ZUR 3: áreas de baixa densidade de ocupação, com lotes mínimos de 360m², onde será permitido edificações com no máximo 2 pavimentos, uso residencial unifamiliar, o uso misto residencial, uso institucional relacionado à saúde, educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias, uso comercial e de prestação de serviços de pequeno porte e pequena produção artesanal convivendo com o uso residencial;

II - Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP: compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, áreas que pelas condições

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

III – Zona de Interesse Ambiental 2 – ZIA 2: áreas não ocupadas e não parceladas, representadas pelas encostas, talvegues e fundos de vale, que participam da paisagem urbana existente e que deverão manter baixa densidade de ocupação e ser objeto de projeto ambiental e paisagístico com a definição dos usos a serem ali permitidos, no prazo de 06 (seis) meses a partir da data de aprovação desta Lei; [\(Vide art.22 da Lei Complementar nº 120/2022\)](#)

SEÇÃO V

Da Zona Urbana Especial do Distrito de Piedade do Paraopeba - ZUEPP

Art. 10 – A Zona Urbana Especial do Distrito de Piedade do Paraopeba compreende:

I – Zona Urbana de Interesse Histórico Rigoroso de Piedade do Paraopeba – ZUHR Piedade: áreas ocupadas ou em processo de ocupação, cujo traçado urbano e tipologia arquitetônica configuram o centro histórico original do Distrito de Piedade do Paraopeba, do final do século XVII, século XVIII e século XIX, onde os parâmetros de ocupação do solo e os usos permitidos deverão preservar as características específicas do centro histórico, obedecendo aos dispositivos constantes do Código de Obras, do Código de Posturas e do Anexo a esta Lei. As edificações ali construídas deverão ter apenas um pavimento ou pavimento com porão e área máxima de 170m²;

II – Zona Urbana de Interesse Histórico Intermediário de Piedade do Paraopeba – ZUH I Piedade: áreas ocupadas ou em processo de ocupação, localizadas no entorno imediato do centro histórico original do Distrito de Piedade do Paraopeba, caracterizado como ZUHR Piedade, cujo traçado urbano e tipologia arquitetônica configuram assentamento posteriores e esse centro histórico. Os

parâmetros de ocupação do solo e os usos permitidos deverão obedecer aos dispositivos constantes do Código de Obras, Código de Posturas e do Anexo a esta Lei e as edificações ali construídas deverão ter apenas um pavimento ou um pavimento com porão e área máxima de 170m²;

III - Zona de Interesse Ambiental 2 – ZIA 2: áreas não ocupadas e não parceladas, representadas pelas encostas, talvegues e fundos de vale, que participam da paisagem urbana existente e que deverão manter baixa densidade de ocupação e ser objeto de projeto ambiental e paisagístico com a definição dos usos a serem ali permitidos, no prazo de 06 (seis) meses a partir da data de aprovação desta Lei; [\(Vide art.22 da Lei Complementar nº 120/2022\)](#)

IV - Zona Especial de Projeto 1 – ZEP 1: áreas dentro do perímetro urbano com parcelamento e ocupação irregulares, e/ou invasão em áreas de risco, bem como parcelamentos aprovados e não implantados ou implantados em parte, com problemas e riscos de degradação ambiental. Estas áreas deverão ser objeto de projetos de regularização da ocupação, remanejamento de assentamentos, tratamento e recuperação de terrenos, revisão de projeto, definição sobre usos permitidos e parâmetros urbanísticos para sua ocupação, no prazo de 12 (doze) meses a partir da data de aprovação desta Lei; [\(Vide art.22 da Lei Complementar nº 120/2022\)](#)

V - Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP: compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos, não poderão ser parceladas, as faixas de servidas das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias.

VI – Zona Urbana Especial de Projeto Campos de Cataguá – ZUEP – Cataguá: área definida pelos limites do loteamento Campos de Cataguá, não contíguo ao perímetro urbano da Zona Urbana Especial de Piedade do Paraopeba, aprovado em 1983, e não implantado, que deverá ser objeto de projeto específico para adequação à legislação ambiental vigente e definição dos critérios de uso e ocupação do solo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de aprovação desta Lei;

VII – Zona Urbana Especial de Projeto Recanto do Lazer – ZUEP Recanto: área já parcelada e em processo de ocupação, cujo parcelamento não foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Brumadinho e que deverá ser objeto de projeto de regularização.

VIII – Zona Urbana de Uso Preferencial Residencial 2 – ZUR 2 Piedade: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade, podendo ter edificações de no máximo 2 (dois) pavimentos, sendo permitido o uso residencial unifamiliar, uso institucional de pequeno porte e uso misto residencial, comércio e serviços de pequeno e médio portes. [\(Inciso VIII acrescido pela Lei Complementar nº 95/2016\)](#)

Parágrafo Único: Em obras de interesse das áreas de promoção em saúde, educação e desenvolvimento social pelo poder público do Município de Brumadinho, ficam excetuadas as limitações a que se dispõe o caput deste artigo e incisos, observando-se para as fachadas o traço arquitetônico. [\(Parágrafo único acrescido pela Lei 2.133/15\)](#)

SEÇÃO VI

Da Zona Especial da localidade de Casa Branca – ZUECB

Art. 11 – A Zona Urbana Especial da localidade de Casa Branca compreende: [\(Vide art.21 da Lei Complementar 120/2022\)](#)

I – Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 2 pavimentos,

podendo apresentar desmembramentos de terrenos cujos lotes mínimos resultantes tenham 360m² e declividade inferior a 30%. A ZUR 3 na ZUECB, para efeito desta Lei, é definida pelos terrenos do Bairro Jardim Casa Branca, aprovado em 1980, situados à margem esquerda do Ribeirão Casa Branca, conforme Mapa de Zoneamento anexo a esta Lei. Nesta zona será permitido 2 pavimentos, o uso unifamiliar, o uso residencial multifamiliar com no máximo 2 pavimentos, o uso misto residencial, o uso comercial e de serviços de pequeno porte e o uso institucional;

II - Zona de Uso Preferencialmente Residencial 2 – ZUR 2: áreas a serem ocupadas com baixa densidade, caracterizadas por lotes mínimos de 1.000m², podendo ter edificações com no máximo 2 pavimentos, uso residencial unifamiliar, uso institucional relacionado à educação, recreação e lazer, atividades religiosas, associativas e comunitárias, comércio e prestação de serviços de pequeno porte; ([Vide art.21 da Lei Complementar 120/2022](#))

III – Zona Central 2 – ZC 2: áreas destinadas à baixa densidade de ocupação, caracterizada como centro comercial e destinada preferencialmente a atividades comerciais e de prestação de serviços com abrangência de atendimento para toda a ZUECB. Ali serão permitidas edificações com no máximo 2 pavimentos e incentivados o uso misto residencial, o uso comercial e de serviços, o uso misto comercial e de serviços, o uso institucional em geral; ([Vide art.21 da Lei Complementar 120/2022](#))

IV – Zona de Interesse Especial 3 – ZIE 3: área integrante do centro comercial e destinada a projeto de revitalização, valorização e renovação urbana, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação desta Lei;

V - Zona Especial de Projeto 1 – ZEP 1: áreas dentro do perímetro urbano com parcelamento e ocupação irregulares, e/ou invasão em áreas de risco, bem como parcelamentos aprovados e não implantados ou implantados em parte, com problemas e riscos de degradação ambiental. Estas áreas deverão ser objeto de projetos de regularização da ocupação, remanejamento de assentamentos, tratamento e recuperação de terrenos, revisão de projeto, definição sobre usos

permitidos e parâmetros urbanísticos para sua ocupação, no prazo de 12 (doze) meses a partir de data de aprovação desta Lei; ([Vide art.22 da Lei Complementar nº 120/2022](#))

VI - Zona Especial de Projeto 2 – ZEP 2: áreas indivisas dentro do perímetro urbano que deverão ser objeto de estudos específicos para a delimitação de áreas de risco, áreas impróprias para parcelamento e áreas de interesse para preservação, sendo as áreas remanescentes, após estes estudos, caracterizadas como Zonas de Expansão Urbana, enquadrando-se na classificação prevista nesta Lei de Parcelamento do Solo, no prazo de 12 (doze) meses a contar da data de publicação desta Lei;

VII - Zona Especial de Projeto 3 – ZEP 3: áreas dentro do perímetro urbano reservadas para a implantação de projetos viários em geral, articulações e interseções de vias existentes, obras de drenagem e canalizações, equipamentos de infraestrutura urbana, obras de recuperação de áreas de risco e outras destinações em termos de serviços e equipamentos de infraestrutura urbana, destinados a melhorias das condições da estrutura urbana da cidade;

VIII - Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP: compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos, não poderão ser parceladas, as faixas de servidas das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias.

IX – Para os efeitos desta Lei, integra ainda a ZUECB, a Zona Urbana Especial de Projeto do Loteamento Retiro das Pedras – ZUEP RP, ocupando área não contígua ao perímetro urbano da ZUECB, e cujos limites e confrontações coincidem com os limites do loteamento aprovado em 1962, que deverá ser objeto

de projeto específico de zoneamento para definição dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo e dos usos a serem ali permitidos, no prazo de 90 (noventa) dias contados a partir da data de publicação desta Lei.

~~Parágrafo Único Nas ZUR 2 e ZUR 3 integrantes da ZUECB, serão permitidas edificações destinadas ao uso de hospedagem como hotéis, pousadas e similares, observados o máximo de 2 pavimentos e os demais parâmetros urbanísticos previstos para a zona, e constantes do Anexo a esta Lei.~~

§ 1º. Nas ZUR 2 e ZUR 3 integrantes da ZUECB, serão permitidas edificações destinadas ao uso de hospedagem como hotéis, pousadas e similares, observados o máximo de 2 pavimentos e os demais parâmetros urbanísticos previstos para a zona, e constantes do Anexo a esta Lei. **(Parágrafo único alterado para §1º pela Lei Complementar nº 120/2022)**

§ 2º. Aplica-se a zona especial de projeto do Loteamento Retiro das Pedras, ZUEP RP, integrante da Zona Urbana especial da Localidade de Casa Branca – ZUECB - os parâmetros da ZUR 2, da ZUECB até que sejam definidos os parâmetros específicos de que trata o inciso IX. (AC) **(§ 2º acrescido pela Lei Complementar nº 120/2022)**

§ 3º. Aplicam-se aos lotes existentes em ZUR 2, integrantes da ZUECB, com área inferior a 1.000m² (um mil metros quadrados) e igual ou superior a 600m² (seiscentos metros quadrados) os mesmos parâmetros aplicáveis aos lotes de área de 1.000m² (um mil metros quadrados). (AC) **(§ 3º acrescido pela Lei Complementar nº 120/2022)**

SEÇÃO VII

Da Zona Urbana Especial da localidade de Palhano – ZUEPA

Art. 12 – A Zona Urbana Especial da localidade de Palhano compreende: **(Vide art.21 da Lei Complementar 120/2022)**

~~I — Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 2 — ZUR 2: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 2 pavimentos, sendo ali permitido o uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, uso institucional de pequeno porte, uso misto residencial, comércio e serviços de pequeno porte;~~

I. Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 2 – ZUR 2: áreas parceladas e ocupadas, ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade, com edificações de no mínimo 2 (dois) pavimentos, sendo ali permitido o uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, uso institucional de pequeno porte, uso misto residencial, comércio, serviços de pequeno porte e Serviços Especiais – SE. **(Inciso I com redação dada pela Lei Complementar 107/2019)**

II - Zona Central 2 – ZC 2: áreas destinadas à baixa densidade de ocupação, caracterizada como centro comercial e destinada preferencialmente a atividades comerciais e de prestação de serviços com abrangência de atendimento para toda a ZUEPA. Ali serão permitidas edificações com no máximo 2 pavimentos e incentivados o uso misto residencial, o uso comercial e de serviços, o uso misto comercial e de serviços, o uso institucional em geral;

III - Zona Especial de Projeto 1 – ZEP 1: áreas dentro do perímetro urbano com parcelamento e ocupação irregulares, e/ou invasão em áreas de risco, bem como parcelamentos aprovados e não implantados ou implantados em parte, com problemas e riscos de degradação ambiental. Estas áreas deverão ser objeto de projetos de regularização da ocupação, remanejamento de assentamentos, tratamento e recuperação de terrenos, revisão de projeto, definição sobre usos permitidos e parâmetros urbanísticos para sua ocupação, no prazo de 12 (doze) meses a partir de data de aprovação desta Lei; **(Vide art.22 da Lei Complementar nº 120/2022)**

IV - Zona Especial de Projeto 2 – ZEP 2: áreas indivisas dentro do perímetro urbano que deverão ser objeto de estudos específicos para a delimitação de áreas de risco, áreas impróprias para parcelamento e áreas de interesse para preservação, sendo as áreas remanescentes, após estes estudos,

caracterizadas como Zonas de Expansão Urbana, enquadrando-se na classificação prevista nesta Lei de Parcelamento do Solo, no prazo de 12 (doze) meses a contar da data de publicação desta Lei;

V - Zona Especial de Projeto 3 – ZEP 3: áreas dentro do perímetro urbano reservadas para a implantação de projetos viários em geral, articulações e interseções de vias existentes, obras de drenagem e canalizações, equipamentos de infraestrutura urbana, obras de recuperação de áreas de risco e outras destinações em termos de serviços e equipamentos de infraestrutura urbana, destinados a melhorias das condições da estrutura urbana da cidade;

VI - Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP: compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos, não poderão ser parceladas, as faixas de servidas das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias.

SEÇÃO VIII

Da Zona Urbana Especial da localidade de Alberto Flores - ZUEAF

Art. 13 – Para os efeitos desta Lei, a Zona Urbana Especial da localidade de Alberto Flores substitui a ZEU AF criada pela Lei Municipal nº 1.096, de 18/05/2000, sendo, entretanto, mantida a descrição do Perímetro Urbano contida naquela Lei. **(Vide art.4º da Lei Complementar nº 85/2014)**

Parágrafo Único – A Zona Urbana Especial da localidade Alberto Flores compreende:

I - Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 2 – ZUR 2: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 2 pavimentos, sendo ali permitido o uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, uso institucional de pequeno porte, uso misto residencial, comércio e serviços de pequeno porte; **(Vide art.21 da Lei Complementar 120/2022)**

II - Zona Especial de Projeto 1 – ZEP 1: áreas dentro do perímetro urbano com parcelamento e ocupação irregulares, e/ou invasão em áreas de risco, bem como parcelamentos aprovados e não implantados ou implantados em parte, com problemas e riscos de degradação ambiental. Estas áreas deverão ser objeto de projetos de regularização da ocupação, remanejamento de assentamentos, tratamento e recuperação de terrenos, revisão de projeto, definição sobre usos permitidos e parâmetros urbanísticos para sua ocupação, no prazo de 12 (doze) meses a partir de data de aprovação desta Lei; **(Vide art.22 da Lei Complementar nº 120/2022)**

III - Zona Especial de Projeto 2 – ZEP 2: áreas indivisas dentro do perímetro urbano que deverão ser objeto de estudos específicos para a delimitação de áreas de risco, áreas impróprias para parcelamento e áreas de interesse para preservação, sendo as áreas remanescentes, após estes estudos, caracterizadas como Zonas de Expansão Urbana, enquadrando-se na classificação prevista nesta Lei de Parcelamento do Solo, no prazo de 12 (doze) meses a contar da data de publicação desta Lei;

IV - Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP: compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos, não poderão ser parceladas, as faixas de servidas das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da

COPASA, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias.

SEÇÃO IX

Da Zona Urbana Especial do povoado de Coronel Eurico – ZUE Coronel Eurico

Art. 14 – A Zona Urbana Especial do povoado de Coronel Eurico está delimitada pelo Perímetro Urbano aprovado pela Lei Municipal nº 1.015, de 05/04/99, e compreende:

~~I – Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 2 pavimentos e lotes mínimos de 360m², podendo apresentar desmembramentos também em lotes mínimos de 360m², em terrenos com declividade inferior a 30%. Nesta zona será permitido o uso residencial unifamiliar, o uso residencial multifamiliar, o uso misto permitido o uso residencial unifamiliar, o uso misto residencial, o uso comercial e de serviços de pequeno porte, o uso institucional;~~

I - Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas a ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 2 pavimentos e lotes mínimos de 360m², podendo apresentar desmembramentos também em lotes mínimos de 360m², em terrenos com declividade inferior a 30%. Nesta zona será permitido o uso residencial unifamiliar, uso residencial multifamiliar em uma única, duas ou mais edificações, uso misto residencial, uso comercial, uso de serviços de pequeno porte e uso institucional. **(Inciso I com redação dada pela Lei Complementar nº 130/2023)**

II - Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP: compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos, não poderão ser parceladas,

as faixas de servidas das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias.

III - Zona Especial de Projeto 2 – ZEP 2: áreas indivisas dentro do perímetro urbano que deverão ser objeto de estudos específicos para a delimitação de áreas de risco, áreas impróprias para parcelamento e áreas de interesse para preservação, sendo as áreas remanescentes, após estes estudos, caracterizadas como Zonas de Expansão Urbana, enquadrando-se na classificação prevista nesta Lei de Parcelamento do Solo, no prazo de 12 (doze) meses a contar da data de publicação desta Lei;

SEÇÃO X

Da zona Urbana Especial do Povoado de Córrego do Feijão - ZUE Feijão

Art. 15 – O povoado de Córrego do Feijão fica caracterizado como Zona Urbana Especial, constituída pela área efetivamente parcelada e ocupada no povoado, configurando um aglomerado com características urbanas, compreendendo:

~~I – Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 2 pavimentos e lotes mínimos de 360m², podendo apresentar desmembramentos também em lotes mínimos de 360m², em terrenos com declividade inferior a 30%. Nesta zona será permitido o uso residencial unifamiliar, o uso residencial multifamiliar, o uso misto permitido o uso residencial unifamiliar, o uso misto residencial, o uso comercial e de serviços de pequeno porte, o uso institucional;~~

I - Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas a ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 2 pavimentos e lotes mínimos de 360m², podendo apresentar desmembramentos também em lotes

mínimos de 360m², em terrenos com declividade inferior a 30%. Nesta zona será permitido o uso residencial unifamiliar, uso residencial multifamiliar em uma única, duas ou mais edificações, uso misto residencial, uso comercial, uso de serviços de pequeno porte e uso institucional. **(Inciso I com redação dada pela Lei Complementar nº 130/2023)**

II - Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP: compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos, não poderão ser parceladas, as faixas de servidas das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias.

§ 1º - A ZUE Feijão deverá ser objeto de estudos específicos para promover ajustes no perímetro urbano, redefini-lo, se necessário, e descrevê-lo no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação desta Lei.

§ 2º - A redefinição do perímetro urbano da ZUE Feijão, conforme disposto no parágrafo anterior, poderá indicar a revisão do zoneamento e a definição de zonas de expansão urbana.

SEÇÃO XI

Da Zona Urbana Especial do Povoado de Marinhos - ZUE Marinho

Art. 16 - O povoado de Marinhos fica caracterizado como Zona Urbana Especial, constituída pela área efetivamente parcelada e ocupada no povoado, configurando um aglomerado com características urbanas, compreendendo:

~~I - Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 3 - ZUR 3: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 2 pavimentos e lotes mínimos de 360m², podendo apresentar desmembramentos também em lotes mínimos de 360m², em terrenos com declividade inferior a 30%. Nesta zona será permitido o uso residencial unifamiliar, o uso residencial multifamiliar, o uso misto permitido o uso residencial unifamiliar, o uso misto residencial, o uso comercial e de serviços de pequeno porte, o uso institucional;~~

I - Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas a ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 2 pavimentos e lotes mínimos de 360m², podendo apresentar desmembramentos também em lotes mínimos de 360m², em terrenos com declividade inferior a 30%. Nesta zona será permitido o uso residencial unifamiliar, uso residencial multifamiliar em uma única, duas ou mais edificações, uso misto residencial, uso comercial, uso de serviços de pequeno porte e uso institucional. **(Inciso I com redação dada pela Lei Complementar nº 130/2023)**

II - Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP: compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos, não poderão ser parceladas, as faixas de servidas das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias.

§ 1º - A ZUE Marinhos deverá ser objeto de estudos específicos para promover ajustes no perímetro urbano, redefini-lo, se necessário, e descrevê-lo no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação desta Lei.

§ 2º - A redefinição do perímetro urbano da ZUE Marinho, conforme disposto no parágrafo anterior, poderá indicar a revisão do zoneamento e a definição de zonas de expansão urbana.

SEÇÃO XII

Da Zona Urbana Especial do Povoado de Melo Franco - ZUE Melo Franco

Art. 17 – O povoado de Melo Franco fica caracterizado como Zona Urbana Especial, constituída pela área efetivamente parcelada e ocupada no povoado, configurando um aglomerado com características urbanas, compreendendo:

~~I – Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 2 pavimentos e lotes mínimos de 360m², podendo apresentar desmembramentos também em lotes mínimos de 360m², em terrenos com declividade inferior a 30%. Nesta zona será permitido o uso residencial unifamiliar, o uso residencial multifamiliar, o uso misto permitido o uso residencial unifamiliar, o uso misto residencial, o uso comercial e de serviços de pequeno porte, o uso institucional;~~

I - Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas a ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 2 pavimentos e lotes mínimos de 360m², podendo apresentar desmembramentos também em lotes mínimos de 360m², em terrenos com declividade inferior a 30%. Nesta zona será permitido o uso residencial unifamiliar, uso residencial multifamiliar em uma única, duas ou mais edificações, uso misto residencial, uso comercial, uso de serviços de pequeno porte e uso institucional. **(Inciso I com redação dada pela Lei Complementar nº 130/2023)**

II - Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP: compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, áreas que pelas condições

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

§ 1º - A ZUE Melo Franco deverá ser objeto de estudos específicos para promover ajustes no perímetro urbano, redefini-lo, se necessário, e descrevê-lo no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação desta Lei.

§ 2º - A redefinição do perímetro urbano da ZUE Melo Franco, conforme disposto no parágrafo anterior, poderá indicar a revisão do zoneamento e a definição de zonas de expansão urbana.

SEÇÃO XIII

Da Zona Urbana Especial do Povoado de Tejuco – ZUE Tejuco

Art. 18 – O povoado de Tejuco fica caracterizado como Zona Urbana Especial, constituída pela área efetivamente parcelada e ocupada no povoado, configurando um aglomerado com características urbanas, compreendendo:

~~I – Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 2 pavimentos e lotes mínimos de 360m², podendo apresentar desmembramentos também em lotes mínimos de 360m², em terrenos com declividade inferior a 30%. Nesta zona será permitido o uso residencial unifamiliar, o uso residencial multifamiliar, o uso misto permitido o uso residencial unifamiliar, o uso misto residencial, o uso comercial e de serviços de pequeno porte, o uso institucional;~~

I - Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas a ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 2 pavimentos e lotes mínimos de 360m², podendo apresentar desmembramentos também em lotes

mínimos de 360m², em terrenos com declividade inferior a 30%. Nesta zona será permitido o uso residencial unifamiliar, uso residencial multifamiliar em uma única, duas ou mais edificações, uso misto residencial, uso comercial, uso de serviços de pequeno porte e uso institucional. **(Inciso I com redação dada pela Lei Complementar nº 130/2023)**

II - Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP: compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos, não poderão ser parceladas, as faixas de servidas das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias.

§ 1º - A ZUE Tejuco deverá ser objeto de estudos específicos para promover ajustes no perímetro urbano, redefini-lo, se necessário, e descrevê-lo no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação desta Lei.

§ 2º - A redefinição do perímetro urbano da ZUE Tejuco, conforme disposto no parágrafo anterior, poderá indicar a revisão do zoneamento e a definição de zonas de expansão urbana.

SEÇÃO XIX

Da Zona Urbana Especial do Povoado de Suzana – ZUE Suzana

Art. 19 - O povoado de Suzana fica caracterizado como Zona Urbana Especial, constituída pela área efetivamente parcelada e ocupada no povoado, configurando um aglomerado com características urbanas compreendendo:

~~I - Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas à ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 2 pavimentos e lotes mínimos de 360m², podendo apresentar desmembramentos também em lotes mínimos de 360m², em terrenos com declividade inferior a 30%. Nesta zona será permitido o uso residencial unifamiliar, o uso residencial multifamiliar, o uso misto permitido o uso residencial unifamiliar, o uso misto residencial, o uso comercial e de serviços de pequeno porte, o uso institucional;~~

I - Zona Urbana de Uso Preferencialmente Residencial 3 – ZUR 3: áreas parceladas e ocupadas ou em processo de ocupação, destinadas a ocupação de baixa densidade, com edificações de no máximo 2 pavimentos e lotes mínimos de 360m², podendo apresentar desmembramentos também em lotes mínimos de 360m², em terrenos com declividade inferior a 30%. Nesta zona será permitido o uso residencial unifamiliar, uso residencial multifamiliar em uma única, duas ou mais edificações, uso misto residencial, uso comercial, uso de serviços de pequeno porte e uso institucional. **(Inciso I com redação dada pela Lei Complementar nº 130/2023)**

II - Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP: compreende áreas não parceladas e/ou não ocupadas dentro do Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente pelo Código Florestal, pela Lei Florestal de Minas Gerais e demais leis ambientais em vigor, bem como as praças e os parques urbanos públicos a serem implantados, áreas que pelas condições geológicas do solo, recursos hídricos e paisagísticos, não poderão ser parceladas, as faixas de servidas das linhas de transmissão de energia elétrica (LT) que atravessam a área urbana, de acordo com as normas da CEMIG, as faixas de servidão das adutoras de abastecimento de água, de acordo com as normas da COPASA, as áreas com declividade acima de 30% e as faixas de domínio de rodovias.

§ 1º - A ZUE Suzana deverá ser objeto de estudos específicos para promover ajustes no perímetro urbano, redefini-lo, se necessário, e descrevê-lo no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de aprovação desta Lei.

§ 2º - A redefinição do perímetro urbano da ZUE Suzana, conforme disposto no parágrafo anterior, poderá indicar a revisão do zoneamento e a definição de zonas de expansão urbana.

SEÇÃO XV

Das Zonas de Expansão Urbana – ZEU

Art. 20 – Para os efeitos desta Lei, as Zonas de Expansão Urbana são aquelas definidas pela Lei de Parcelamento do Solo, compreendendo:

I – Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1;

II - Zona de Expansão Urbana 2 – ZEU 2;

III - Zona de Expansão Urbana 3 – ZEU 3;

IV - Zona de Expansão Urbana 4 – ZEU 4;

V - Zona de Expansão Urbana 5 – ZEU 5;

VI - Zona de Expansão Urbana 6 – ZEU 6;

VII - Zona de Expansão Urbana Social – ZEU Social.

Parágrafo Único – As áreas inviáveis para parcelamento, situadas em cada uma das Zonas de Expansão Urbana – ZEU, definidas pela Lei de Parcelamento do Solo e listadas no caput desse artigo, serão convertidas, automaticamente, em Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP, destinadas a parques públicos para lazer e a áreas livres, com cobertura vegetal para proteção do solo e dos recursos hídricos.

SEÇÃO XVI

Das áreas remanescentes das Zonas Especiais de Projeto

Art. 21 – As áreas impróprias para o parcelamento do solo, remanescentes das Zonas Especiais de Projeto definidas como ZEP 1, ZEP 2 e ZEP 3, e descritas nas Seções de I a XIV do Capítulo II desta Lei, após a elaboração final do projeto a que se destinam, serão convertidas, automaticamente, em Zona Urbana de Preservação Permanente – ZUPP, podendo ser utilizadas para parques urbanos destinados ao lazer ou para reflorestamento e recuperação da vegetação nativa, ou áreas livres de proteção ao projeto ali implantado, sendo nessas zonas permitidas apenas construções de suporte ao uso a que se destinam, como guaritas, quiosques, sanitários e similares, observando-se, em cada caso, o Código Florestal, a Lei Florestal de Minas Gerais, as normas das concessionárias de energia elétrica e de saneamento, as faixas de domínio de rodovias, ferrovias e dutos e demais dispositivos da legislação ambiental vigente.

SEÇÃO XVII

Da Zona Rural

Art. 22 – A Zona Rural subdivide-se em:

I – Zona Rural de Preservação - ZRP;

II – Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS;

§ 1º - A Zona Rural de Preservação – ZRP, compreende:

I – ZRP 1: áreas externas ao Perímetro Urbano, consideradas de preservação permanente de acordo com o Código Florestal e a Lei Florestal de Minas Gerais, com as áreas ocupadas por matas nativas e cobertura vegetal de interesse para preservação, as áreas marginais a cursos d'água e a lagoas, áreas de proteção de mananciais, áreas descritas e protegidas pela legislação ambiental vigente e demais áreas que, a critério do Poder Público Municipal sejam consideradas de interesse para a preservação, tendo em vista o benefício coletivo, a qualidade dos recursos hídricos e a conciliação entre as transformações do sítio natural pela localização de atividades com a manutenção do equilíbrio do ecossistema existente;

II – ZRP 2: áreas externas ao Perímetro Urbano e integrantes da APA-SUL RMBH, sujeitas às diretrizes de Zoneamento Ambiental da APA, em processo de definição, que deverão ser objeto de análise e estudos específicos por parte dos órgãos ambientais que compõem o Conselho da APA SUL e pelo CODEMA, e também serem objeto de inventário para a delimitação do patrimônio natural e paisagístico a ser ali preservado, e regulamentação sobre os parâmetros para a ocupação do solo e os usos e atividades a serem ali permitidos.

§ 2º - A Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS, compreende as áreas rurais não classificadas como ZRP onde serão permitidas atividades rurais voltadas para a produção agropecuária, reflorestamento ou similar e ainda para sítio, hotéis-fazenda, centros de repouso, clubes campestres para lazer e similares, podendo as glebas serem desmembradas em módulos mínimos de 20.000m², de acordo com o disposto na Lei de Parcelamento do Solo e em conformidade com o módulo mínimo do INCRA para o município. Os desmembramentos e parcelamentos ali permitidos, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, bem como as obras necessárias à instalação dos usos ali permitidos, estarão sujeitos ao licenciamento ambiental pelos órgãos ambientais competentes, como condição para serem aprovadas pela Prefeitura.

CAPÍTULO III

Das Áreas de Diretrizes Especiais

Art. 23 - Sem prejuízo das demais Zonas de Uso de Ocupação do Solo, ficam instituídas no município as seguintes Áreas de Diretrizes Especiais – ADE:

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

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

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

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

d) a obrigatoriedade dessas áreas serem caracterizadas como ZRP após a recuperação prevista no item b, quando estiverem localizadas na APA SUL RMBH e integrarem o inventário dos conjuntos representativos do patrimônio natural da região e caracterizadas como ZRDS nos demais casos.

II – Área de Diretrizes Especiais do Centro Comercial do Distrito Sede – ADE Central: área coincide com a Zona do Centro Comercial – ZC, caracterizada como áreas central o centro comercial do Distrito Sede de Brumadinho, que deverá ser objeto de projeto especial de tratamento paisagístico e desenho urbano, de forma a valorizar , consolidar e revitalizar o centro da cidade, sendo objeto de regulamentação e legislação complementar, a ser definida no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de aprovação desta Lei;

III – Área de Diretrizes Especiais de Projetos Públicos – ADE Projeto: áreas externas ao perímetro urbano que já são objeto de diretrizes específicas para a implantação de projetos viários e projetos de infraestrutura de saneamento básico e ainda áreas em estudo para serem reservadas à implantação de novos projetos públicos, não podendo ser objeto de parcelamento rural. As áreas remanescentes, após a implantação dos projetos a que se destinam, serão caracterizadas como ZRDS, devendo adequar-se às condições de ocupação e uso previstas para esta zona;

IV – Áreas de Diretrizes Especiais de Interesse Ambiental – ADE Ambiental: áreas coincidentes com a ZIA 1 da Zona Urbana Especial do Distrito de Conceição do Itaguá e com a ZIA 2 da Zona Urbana Especial do Distrito de Piedade do Paraopeba, representada por conjuntos naturais de interesse para preservação, como entorno paisagístico das zonas urbanas de interesse histórico desses distritos. As ADE – Ambiental deverão ser objeto de projeto especial

definindo sua delimitação e regulamentando as atividades e os usos a serem ali permitidos, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de aprovação desta Lei;

V – Área de Diretrizes Especiais das Reservas Particulares do Patrimônio Natural – ADE Reservas Particulares: conjuntos naturais já definidos ou em processo de definição como RPPN – Reservas Particulares do Patrimônio Natural, que poderão coincidir no todo ou em parte com as ZUPP, as ZRP e as ADE Ambiental, devendo adequar-se às condições de ocupação e uso previstas para estas zonas.

CAPITULO IV **Do Uso do Solo**

SEÇÃO I **Das Categorias de Uso do Solo**

Art. 24 - Os usos do solo no município de Brumadinho compreenderão as seguintes categorias:

I – Uso Residencial 1 – UR 1: uso residencial unifamiliar entendido como uma única unidade residencial em um lote ou conjunto de lotes, com no máximo 2 pavimentos acima do nível da rua;

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

III – Uso Residencial 3 – UR 3: uso residencial multifamiliar sob a forma de duas ou mais unidades residenciais em uma única edificação, construída em um lote ou conjunto de lotes, com mais de dois pavimentos;

IV – Uso Residencial 4 – UR 4: uso residencial unifamiliar entendido como uma única unidade residencial em um terreno ou conjunto de terrenos, com um pavimento ou um pavimento com porão, com área máxima de ocupação no lote de 170m², por edificação;

V – Uso Residencial 5 - UR 5: uso residencial multifamiliar entendido sob a forma de duas ou mais unidades residenciais em uma única edificação construída em um terreno ou conjunto de terrenos, com um pavimento ou um pavimento com porão, com área máxima de ocupação no lote de 170m², por edificação;

VI – Uso Residencial Misto 1 – URM 1: uso residencial unifamiliar misto, constituído por uma única edificação, com no máximo dois pavimentos, onde poderão ser instaladas atividades de comércio e de prestação de serviços de pequeno porte e abrangência local, com acesso independente do acesso à residência e voltado diretamente para a via pública, com área máxima construída de 40m²;

VII - Uso Residencial Misto 2 – URM 2: uso residencial unifamiliar misto, constituído por uma única edificação, com no máximo dois pavimentos, onde poderá ser instalado comércio e/ou serviços de pequeno porte, prestação de serviços com base em informática, escritórios de profissionais liberais com acesso independente do acesso à residência, voltados diretamente para a via pública e com área máxima construída de 40m²;

VIII - Uso Residencial Misto 3 – URM 3: uso residencial unifamiliar misto, constituído por uma única edificação, com no máximo dois pavimentos, convivendo com atividade de produção artesanal de pequeno porte, com área máxima construída até 40m²;

IX - Uso Residencial Misto 4 – URM 4: uso residencial unifamiliar misto, constituído por uma única edificação, com no máximo um pavimento com porão e área máxima de ocupação no lote de 170m², por edificação, onde poderá ser instalado comércio e/ou serviços de pequeno porte, pequena produção artesanal, serviços de informática, escritórios de profissionais liberais, com acesso independente do acesso às residências e voltado diretamente para a via pública, com área máxima construída de 40m², área esta incorporada aos 170m² máximos permitidos;

X - Uso Residencial Misto 5 – URM %: uso residencial multifamiliar misto, sob a forma de duas ou mais unidades residenciais, em uma edificação com no máximo dois pavimentos acima do nível da rua, convivendo com atividades comerciais e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, com acesso independente do acesso às unidades residenciais e voltados diretamente para a via pública, com área máxima de 80m²;

XI - Uso Residencial Misto 6 – URM 6: uso residencial multifamiliar misto, sob a forma de duas ou mais unidades residenciais em uma edificação, com mais de dois pavimentos, convivendo com atividades comerciais e de prestação de serviços de pequeno e médio porte, com acesso independente do acesso às unidades residenciais e voltadas diretamente para a via pública, com área máxima construída de 150m²;

XII – Comércio Varejista 1 – CV 1: pequeno porte, com abrangência de atendimento local, ao nível do bairro ou do loteamento, com área máxima construída de 40m²;

- padaria, pequenas mercearias, quitandas e doces, papelaria, jornais e revistas, farmácia, armarinhos, presentes e artesanato e outros similares;

XIII - Comércio Varejista 2 – CV 2: com raio de atendimento ao nível de cada distrito, povoado e localidade, com área máxima construída de 80²:

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

XIV - Comércio Varejista 3 – CV 3: com raio de atendimento ao nível de todo o município, com área máxima construída de 150m²:

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

XV – Comércio Varejista Especial 1 – CVE 1: com raio de atendimento ao nível de todo o município e, ainda, cidades vizinhas, sem limitação de área construída:

- supermercados, lojas de departamento, revendedoras de veículos, revendedoras de máquinas em geral, grandes depósitos de material de construção, lojas de maior porte para insumos e produtos agrícolas e veterinários, e outros similares;

XVI - Comércio Varejista Especial 2 – CVE 2: com raio de atendimento ao nível de todo o município, sem limitação de área construída:

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

XVII – Comércio Atacadista e Grandes Depósitos 1 – CA 1: compreende atividades de comércio atacadista e de estocagem em geral, exceto aquelas classificadas como CA 2, em instalações com áreas máximas construída de 150m²;

XVIII - Comércio Atacadista e Grandes Depósitos 2 – CA 2: compreende atividades de comércio atacadista e de estocagem consideradas de impacto sobre a vizinhança e o meio ambiente e de risco para a saúde e segurança da população e que estarão sujeitas a licenciamento ambiental, tais como:

a) atividades cujas instalações tenham área construída superior a 150m²;

b) as de produtos tóxicos, inflamáveis explosivos e outros similares;

c) depósitos de sucata e outros produtos não perecíveis;

d) outras modalidades atacadistas e de estocagem que forem consideradas similares e constem de normas expedidas pelos órgãos ambientais competentes;

XIX – Prestação de Serviços 1 – PS 1: pequeno porte, com abrangência de atendimento local, ao nível do bairro ou do loteamento, com área máxima construída de 40m²:

- costureira e consertos de roupas, pequena produção artesanal, barbeiro, salão de beleza, sapateiro, loterias, consertos de eletrodomésticos, videolocadora, bar/botequim, restaurante, sorvetes, café e lanchonetes e outros similares;

XX - Prestação de Serviços 2 – PS 2: médio porte com área máxima construída de 80m², compreendendo:

- correios e telégrafos, escritórios de profissionais liberais e empresas relacionadas à engenharia, arquitetura, contabilidade, topografia e ainda consultórios médicos e odontológicos, assistência técnica especializada em eletro-eletrônicos, restaurante, sorveterias, boite, casas de jogos, espaços culturais para espetáculos e/ou exposições, imobiliária, funerária e outros similares;

XXI - Prestação de Serviços 3 – PS 3: sem limitação de área construída e abrangência de atendimento para todo o município e ainda cidades vizinhas:

- agências bancárias, seguradoras, serviços gráficos, agências de viagem, cinema, teatro e outros similares e ainda os serviços relacionados no inciso XIX deste artigo, sem limitação de área construída;

XXII - Prestação de Serviços 4 – PS 4: sem limitação de área construída e abrangência de atendimento para todo o município e cidades vizinhas:

- serviços de recreação e lazer integrados a atividades relacionadas ao turismo ecológico e/ou rural, serviços de hospedagem em geral e outros similares;

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

- carpintaria, serralheria, reparação, manutenção e conservação de veículos e máquinas em geral, postos de gasolina, garagens de empresas transportadores de passageiros e cargas, locadoras de veículos, garagens para guarda de veículos, e outros similares;

XXIV – Uso Misto Comercial e de Serviços – UMCS: com raio de atendimento ao nível de todo o município e cidades vizinhas, sem limitação de área construída, integrando em uma mesma edificação os usos classificados como Comércio Varejista; CV 1, CV 2 e CV 3 e Prestação de Serviços: PS 1, PS 2 e PS 3;

XXV – Uso Institucional 1 – I 1: abrangência de atendimento ao nível do bairro ou do loteamento, cujas instalações físicas tenham área máxima construída de 100m²:

- Posto de Saúde, creches, parques infantis, praças e parques urbanos para recreação e lazer, atividades associativas,

comunitárias e de assistência social, atividades religiosas, equipamentos de infraestrutura urbana e instalações para serviços públicos;

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

- Posto de Saúde, pré-escolar, escolas de 1º e 2º graus, parques infantis, creches, atividades associativas, atividades religiosas, atividades de assistência social, atividades sociais, praças e parques urbanos para lazer e recreação, atividades esportivas, equipamentos de infraestrutura urbana e instalações para serviços públicos;

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

- Cursos Técnicos, Profissionalizantes, Faculdades, escolas de 1º e 2º graus, Hospital, Centro de Saúde, Praças de Esportes, Clubes Sociais, Clubes Recreativos, e outros similares;

XXVIII - Uso Institucional 4 – I 4: equipamentos com nível de atendimento para a cidade e/ou cada distrito ou localidade, compreendendo: Cemitério, terminais e pontos de parada rodoviários, instalações para serviços públicos e outros similares;

XXIX – Usos Industriais – UI: compreende atividades de manufatura e produção industrial não poluentes e não impactantes, sem limitação de área construída, sujeitas a licenciamento ambiental de acordo com a legislação ambiental vigente.

§1º - Caberá ao CODEMA, apoiado em parecer técnico da COPLAMA, a responsabilidade pelo licenciamento ambiental das atividades e empreendimentos que não estiverem sujeitas às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às Deliberações Normativas do COPAM – Conselho Estadual do Política Ambiental de Minas Gerais.

§ 2º - Os casos omissos serão objeto de análise e definição por parte da COPLAMA, observando-se ainda a legislação ambiental a respeito e ouvidos o CODEMA, no âmbito do município e, no que couber, os órgãos estaduais e federais de meio ambiente, principalmente com relação às atividades que possam causar impactos na APA SUL RMBH.

§ 3º - Dada a especificidade do Município de Brumadinho e sua vocação potencial para atividades de apoio ao turismo, serão permitidas nas ZUR 2, ZUR 3, ZC 2, ZUHR, ZUH I e Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável, a prestação de serviços de recreação e lazer integrados à atividades relacionadas ao turismo ecológico e/ou rural, serviços de alimentação, como restaurantes e similares, bem como serviços de hospedagem tipo pousadas, em edificações de médio porte, cujos projetos estarão sujeitos ao licenciamento ambiental, observada a legislação vigente e ainda o disposto no Código de Obras, Código de Posturas e na Lei Ambiental Municipal.

SEÇÃO II

Do Licenciamento do Uso do Solo

Art. 25 – Nas diferentes subdivisões da Zona Urbana, as categorias de uso do solo descritas no Art. 24 desta Lei, ressalvadas as condições estabelecidas para as atividades sujeitas a licenciamento ambiental, serão licenciadas de acordo com o disposto nos Anexos desta Lei.

§ 1º - Caberá à COPLAMA, quando necessário, analisar se a categoria de uso estará sujeita a licenciamento ambiental no âmbito do Município, ou no âmbito federal ou estadual, tendo por base os empreendimentos e as atividades listadas nas Deliberações Normativas 01/90 e 036/99 do COPAM, e na Resolução 237/97 do CONAMA.

§ 2º - Para efeito do disposto no parágrafo anterior deverá a COPLAMA, no prazo máximo de 90 dias após a assinatura, pelo Poder Executivo, do decreto de regulamentação de suas atribuições e funcionamento, regulamentar os procedimentos necessários ao licenciamento ambiental para a localização das

atividades e empreendimentos no âmbito do Município, com base na legislação pertinente, bem como os procedimentos para encaminhamento aos órgãos estaduais e/ou federais dos processos de licenciamento de competência dessas esferas de governo.

Art. 26 – Nas subdivisões da Zona Rural os usos permitidos serão:

I – Zona Rural de Preservação – ZRP: nas áreas situadas dentro dos limites da APA – SUL RMBH serão permitidos os usos compatíveis com a preservação da área, de acordo com diretrizes para o Zoneamento Ambiental da APA e nas demais áreas, externas aos limites da APA, serão permitidos os usos compatíveis com os objetivos de sua preservação, podendo ali serem instalados Parques e Reservas Ecológicas abertos ou não à visitação pública, a pesquisas científicas e culturais e ao turismo, atendendo para isto a critérios de instalação e operação dos órgãos públicos de controle ambiental;

II – Zona Rural de Desenvolvimento Sustentável – ZRDS: usos relacionados a atividades agropastoris, parcelamentos rurais, reflorestamentos, empreendimentos isolados compatíveis com o meio ambiente e com o meio rural, como turismo ecológico, turismo rural, recreação e lazer, observando-se, dentro dos limites da APA – SUL RMBH, os condicionantes relacionados às diretrizes para o Zoneamento Ambiental.

SEÇÃO III

Da Conformidade de Uso

Art. 27 – O uso do imóvel no Município de Brumadinho será classificado: ([Vide Lei Complementar 85/2014](#))

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

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

§ 1º - O “uso não conforme” será tolerado e sua licença de funcionamento renovada desde que atenda simultaneamente aos seguintes requisitos:

I - Seja comprovada sua licença para funcionamento até a data de aprovação desta Lei;

II - Não ocorra ampliação das instalações;

III - Sejam respeitadas as normas estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes, com relação às condições de instalação e de operação da atividade.

§ 2º - O descumprimento das condições acima acarretará a cassação da licença de funcionamento da atividade e as demais sanções cabíveis.

§ 3º - As instalações industriais pré-existentes bem como comércio atacadista, comércio especial e serviços especiais, conforme incisos XVI, XVII, XVIII, XXIII e XXVIII do Art. 24, com licença de funcionamento vigente até a data de aprovação desta Lei, localizadas fora da ZUC na Zona Urbana do Distrito Sede de Brumadinho, poderão, a critério da COPLAMA, e comprovando-se o benefício econômico e social da atividade para o município, solicitar a ampliação de suas instalações, desde que sejam cumpridos os requisitos constantes do inciso III, parágrafo 1º, deste artigo.

CAPÍTULO V

Da Ocupação do Solo

SEÇÃO I

Dos Critérios e Parâmetros de Ocupação do Solo

Art. 28 – O Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área total da construção e a área do terreno a edificar, variando em função da capacidade da infraestrutura de saneamento básico e sistema viário e demais condições sociais, econômicas e ambientais.

Parágrafo Único – Nos lotes de terrenos a partir de 1000m², com declividade maior do que 20% (vinte por cento), nos termos da Lei de

Parcelamento do Solo de Brumadinho, o aproveitamento deverá ser de, no máximo, 50% (cinquenta por cento).

Art. 29 – A Taxa de Ocupação é a relação entre a projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área do terreno a edificar, variando com o Coeficiente de Aproveitamento, de forma a favorecer condições adequadas para a preservação ambiental, o conforto e higiene da edificação e a paisagem urbana.

Art. 30 – Afastamentos Laterais e de Fundo são as distancias horizontais entre a edificação e as divisas laterais e de fundo do terreno a edificar, medidas perpendicularmente a estas divisas.

Art. 31 – Afastamento Frontal é a distancia horizontal entre a edificação e o alinhamento do terreno com a via pública de acesso, medida perpendicularmente ao alinhamento.

Art. 32 – Taxa de Permeabilidade é a relação entre a área não pavimentada e não construída e a área total do terreno a edificar, podendo estar também relacionada à declividade do terreno.

Art. 33 – Os valores do Coeficiente de Aproveitamento da Taxa de Ocupação, da Taxa de Permeabilidade e dos Afastamentos Laterais, de Fundo e Frontal, para as diferentes subdivisões da Zona Urbana, deverão atender ao disposto nos Anexos desta Lei.

§ 1º - Nas edificações de Uso Residencial 3 – UR 3, conforme definido no inciso III do Art. 24 desta Lei, e nas edificações coletivas de uso não residencial ou misto, (UMCS e URM 6), as seguintes dependências de acesso e circulação interna, em comum, estão excluídas da área máxima de construção permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento:

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

II – áreas dos vestíbulos de acesso geral das edificações;

III – áreas das circulações horizontais e verticais em comum;

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

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

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

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

§ 2º - Os pavimentos em subsolo e o pavimento térreo das edificações coletivas, quando destinados, respectivamente, a estacionamentos e aos usos de comércio e serviços e uso misto comercial e de serviços, poderão ter Taxa de Ocupação maior que as indicadas nos Anexos desta Lei, desde que:

I – não seja superior a 0,7 (sete décimos), em terrenos com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

II – não seja superior a 0,6 (seis décimos), em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

III – o terreno a edificar esteja situado nas ZC e ZC 1;

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

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

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

§ 3º - Os afastamentos laterais e de fundo, além do disposto nos Anexos desta Lei, deverão observar as seguintes condições:

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

~~a) a altura da edificação na divisa não seja maior que 5,00m (cinco metros), medida em relação ao nível médio do terreno, no trecho edificado;~~

a) a altura da edificação na divisa não seja maior que 6,00m (seis metros), medida em relação ao nível médio do terreno, no trecho edificado, **(Alínea “a” alterada pela LC 120/2022)**

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

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

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

§ 5º - Nas edificações com apenas dois pavimentos, definidos acima do nível médio do meio-fio da via pública de acesso, o valor mínimo dos afastamentos

laterais e de fundo do segundo pavimento poderá ser de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

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

§ 7º - Para efeito do disposto nos incisos I e II do parágrafo 3º deste artigo, deverão ser considerados os valores mínimos dos pés-direitos dos compartimentos, estabelecidos pelo Código de Obras do Município.

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

§ 9º - Na ocorrência de faixas “*non aedificandi*” relacionadas ao disposto no Código Florestal e na Lei Florestal do Estado de Minas Gerais, bem como relacionadas a faixas de servidão de dutos e linhas de transmissão, os afastamentos frontais, laterais e de fundo, deverão ser medidos a partir da faixa “*non aedificandi*” estabelecida.

§ 10º - Nos casos previstos nos incisos I e II do parágrafo 2º deste artigo, as Taxas de Permeabilidade exigidas nos Anexos desta Lei, poderão ser reduzidas de 0,05 (cinco centésimos), desde que exclusivamente para atender a acessos de veículos e pedestres.

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

I – mantida a vegetação existente;

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

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

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

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

§ 14º - Em terrenos localizados dentro da Zona Urbana que apresentem vegetação considerada de preservação permanente pelo Código Florestal, Lei Florestal de Minas Gerais e diretrizes de Zoneamento Ambiental da APA – SUL RMBH, a Taxa de Permeabilidade deverá ser igual a, no mínimo, a Taxa de Ocupação definida nesta Lei, para a zona onde se situa o terreno.

Art. 34 – Para efeito do disposto no Art. 33 e demais disposições desta Lei, entende-se como:

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

II – Pavimentos em Subsolo: os que tiverem o piso abaixo do nível médio do meio-fio da via pública de acesso ao terreno;

III -Declividade de um Terreno: a declividade média da sua linha de maior declive.

Art. 35 – Os valores do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação para as subdivisões da Zona Rural deverão atender ao disposto nos Anexos desta Lei.

Art. 36 – Os estacionamentos para veículos serão obrigatórios nas edificações da Zona Urbana, nas seguintes proporções mínimas:

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

II – 1 (uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados), ou fração, da área útil de edificação ou parte de edificação destinada a categorias de uso comercial, prestação de serviços, industrial e institucional.

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

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

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

SEÇÃO II

Das Condições Complementares da Edificação

Art. 37 – O terreno, para ser edificado, deverá atender ao disposto na Lei de Parcelamento do Solo, no Código de Obras e às demais condições de titularidade e regularização exigidas pelo Município de Brumadinho.

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

§ 2º - Quando o terreno a edificar apresentar cobertura vegetal considerada relevante nos termos do Código Florestal, Lei Florestal do Estado de Minas Gerais e das diretrizes para o Zoneamento Ambiental da APA – SUL RMBH, deverá a COPLAMA, juntamente com o órgão municipal de meio ambiente, definir os critérios para o desmatamento permitido, observando-se ainda, no que couber, as determinações do Instituto Estadual de Florestas – IEF e a manutenção de, no mínimo, 20% da cobertura vegetal.

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

Art. 38 – As edificações situadas em áreas urbanas para uso comercial e industrial e para abrigar atividades hospitalares, religiosas e educacionais o que objetivem ter área construída com até 4 (quatro) pavimentos, para uso residencial multifamiliar ou para uso residencial unifamiliar misto, para atividades privadas ou públicas, dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), para obter licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

§ 1º - O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§ 2º - O EIV a que se refere o caput deverá ser aprovado pela COPLAMA.

§ 3º - Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta na COPLAMA, por qualquer interessado.

§ 4º - A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 39 – Os projetos de edificação na Zona Urbana e dentro dos limites da APA – SUL RMBH, além do disposto no Código de Obras, deverão apresentar um plano de movimentação de terra necessário ao assentamento da edificação e partes complementares.

§ 1º - Dentro dos limites da APA – SUL RMBH, o plano de movimentação de terra deverá apresentar estudos relacionados à vulnerabilidade geotécnica da área, e ser submetido a licenciamento ambiental junto aos órgãos ambientais competentes no âmbito municipal e, no que couber, no âmbito estadual.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 40 – Os estacionamentos cobertos para veículos, em edificações coletivas, residenciais ou não, poderão se beneficiar das condições estabelecidas no parágrafo 2º do Art. 33 desta Lei, desde que:

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

II – respeitado o pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), conforme o disposto no Código de Obras.

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

Art. 41 – De uma maneira geral, excetuando o caso previsto no parágrafo único do Art. 39 desta Lei, as soleiras de entrada das edificações coletivas, consideradas em relação ao nível médio do meio-fio da via pública de acesso, deverão ser niveladas ou estar a uma determinada altura em relação ao nível médio do meio-fio, que permita uma rampa de acesso para pedestres com no máximo 10% (dez por cento) de declividade longitudinal.

Art. 42 – Nas edificações coletivas, residenciais ou não, com mais de 4 (quatro) pavimentos habitáveis, será obrigatória a previsão de um pavimento em pilotis, considerado de uso coletivo.

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

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

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

determinações para esta estabelecidas no parágrafo único do Art. 39 e no Art. 40 desta Lei, conforme o caso.

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

§ 5º - O pavimento em pilotis em edificações coletivas não residenciais deverá se constituir em pavimento de transição entre o pavimento térreo e os demais pavimentos.

§ 6º - Nos pavimentos em pilotis deverão ser respeitados os parâmetros estabelecidos nos Anexos desta Lei.

§ 7º - Conforme definido nesta Lei, a área do pavimento em pilotis, quando de uso em comum, está excluída da área máxima de construção possibilitada pelo Coeficiente de Aproveitamento definido para a zona.

Art. 43 – A cobertura do ultimo pavimento em edificações coletivas poderá ser aproveitada como terraço, desde que em área livre e de uso em comum dos moradores das diversas unidades previstas, quando se tratar de uso residencial multifamiliar, uso residencial misto multifamiliar ou dos usuários, quando se tratar de uso comercial e/ou de serviços.

§ 1º - O terraço de que se trata este artigo poderá ser coberto até o máximo de 60% (sessenta por cento) de sua área, desde que:

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

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

§ 2º - Conforme estabelecido nesta Lei, a área do terraço de que trata este artigo poderá ser excluída da área total de construção possibilitada pelo Coeficiente de Aproveitamento definido para a zona.

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

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

Art. 44 – A obrigatoriedade do uso de elevadores na circulação vertical, além de escadas, deverá obedecer ao disposto no Código de Obras do Município.

CAPITULO VI

Das Infrações e Penalidades

Art. 45 - Constituem infrações a esta Lei:

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

II – o não cumprimento dos parâmetros de ocupação do solo tratados na Seção I do Capítulo V desta Lei;

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

IV – o desrespeito ao disposto para as Áreas de Diretrizes Especiais – ADE, no Art. 23 do Capítulo III desta Lei;

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

§ 1º - As penalidades e suas respectivas formas de aplicação, considerando-se as infrações relativas aos incisos II, III e V deste artigo, além de enquadrarem-se, no que couber, no disposto no Código de Obras e/ou na Lei de Parcelamento do Solo do Município, serão objeto de legislação complementar específica.

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

§ 3º - As penalidades para as infrações relativas ao inciso IV deste artigo serão caracterizadas nos decretos de regulamentação e legislação complementar decorrentes dos projetos específicos para cada Área de Diretrizes Especiais – ADE.

§ 4º - Sem prejuízo das penalidades de que trata o parágrafo 1º deste artigo, as infrações relativas ao inciso V estarão sujeitas, no que couber, ao disposto na legislação sobre o meio ambiente no âmbito estadual e federal.

CAPITULO VII

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 46 – Todos os projetos de edificação em Brumadinho, bem como de quaisquer benfeitorias que impliquem em alteração do sítio natural, seja na Zona Urbana, seja na Zona Rural, deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura, através da COPLAMA, observadas a legislação ambiental vigente, as determinações desta Lei, da Lei de Parcelamento do Solo, do Código de Obras, Código de Posturas, Lei Ambiental e demais leis municipais em vigor.

Parágrafo Único – Conforme definido nesta Lei, as atividades e empreendimentos considerados poluentes ou sob qualquer forma, capazes de causar degradação do meio ambiente, deverão ser submetidos a licenciamento

ambiental, na forma da legislação ambiental no âmbito federal, estadual e, no que couber, no âmbito municipal.

Art. 47 – Os distritos e localidades municipais, nos termos dos incisos de I a XIV do art. 5º, que não tiveram estudos feitos e plantas determinando a Zona Urbana e a Zona Rural, deverão ser objeto de estudo e conseqüente confecção de plantas, determinando essas zonas, no prazo de 12 (doze) meses a contar da data da publicação desta lei.

§ 1º - As plantas referentes aos distritos e localidades municipais que sofreram modificações no decorrer das discussões, deverão ser refeitas no prazo de 12 (doze) meses a contar da data da publicação desta lei.

§ 2º - No mesmo prazo referido no parágrafo anterior, será refeita a planta “Zoneamento – ZURB – Zona Urbana de Brumadinho”, da qual consta o conjunto habitacional Ana Maria de Souza (COHAB), alterando a categoria do conjunto de ZEU-2 para ZEP-1.

Art. 48 – A Prefeitura, tendo em vista as constantes inundações causadas pelo Rio Paraopeba, dentro do perímetro urbano do Distrito Sede de Brumadinho no período de chuvas, deverá empreender, com a urgência necessária, ações no sentido de solucionar, a partir de trabalho conjunto com os demais municípios integrantes da Bacia do Paraopeba à montante da cidade, e com os órgãos estaduais e federais responsáveis pela preservação dos recursos hídricos, os problemas causados por essas inundações freqüentes e decorrentes, principalmente, do assoreamento do leito do Rio.

Art. 49 – São proibidas operações de desaterro em áreas urbanas do Município, obrigando-se à reparação do dano aquele que as praticar indiscriminadamente.

§ 1º - O desaterro em áreas urbanas será precedido de vistoria local e laudo de orientação e limites (volume, área e destinação do material removido), pelo setor competente da municipalidade, que emitirá “Autorização Especial”,

mediante o conhecimento pelo interessado das condições colocadas como diretrizes.

§ 2º - Em 180 (cento e oitenta) dias contados da entrada em vigência desta Lei, o Executivo Municipal regulamentará limites e as condições técnicas norteadoras dos procedimentos de corte, desaterro e da remoção de sólidos resultantes dessas operações.

Art. 50 – A Prefeitura, tendo em vista as ações necessárias à aplicação e à fiscalização desta Lei e demais leis urbanísticas e a necessidade de se ter uma planta cadastral atualizada para a implementação dessas ações, deverá proceder à elaboração de uma base cadastral para o município, na amplitude de cada núcleo urbano existente, a ser implantada a partir de um sistema cadastral informatizado e passível de atualizações sistemáticas, de forma a se constituir em um instrumento essencial de apoio ao planejamento urbano no município.

Art. 51 – Na Guia de Lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano deverá constar a indicação da Zona Urbana ou Área de Diretrizes Especiais onde o imóvel estiver localizado.

Art. 52 – As modificações das disposições desta Lei dependerão de Lei Municipal.

Art. 53 – A Prefeitura deverá fornecer ao público, mediante taxa a ser fixada, cópias impressas desta Lei, inclusive resumo contendo seus principais dispositivos e seus Anexos.

Art. 54 – A Prefeitura fornecerá aos interessados, nos processos para aprovação de projetos de edificações, as informações básicas necessárias ao cumprimento desta Lei.

Art. 55 – Nos processos de licenciamento de empreendimento de que trata o Art. 25 desta Lei, que implicarem em modificação do uso atual do solo nas sub-bacias hidrográficas do território municipal, deverá a COPLAMA, junto com o

órgão municipal de meio ambiente, considerar os riscos de alteração da classificação oficial dos cursos d'água superficiais e os riscos ambientais.

§ 1º - A classificação oficial mencionada no caput deste artigo é a definida na Deliberação Normativa do COPAM relativa ao enquadramento dos cursos d'água da Bacia do Rio Paraopeba.

§ 2º - Na hipótese de verificação de riscos efetivos de alteração da classe dos cursos d'água superficiais, e riscos ambientais para a APA – SUL RMBH, e todas as demais áreas do Município, decorrentes da implantação de empreendimentos, deverá a COPLAMA, junto com o órgão municipal de meio ambiente, indicar as medidas de saneamento ambiental que se fizerem necessárias ou concluir pela inviabilidade do empreendimento, ouvindo ainda, no que couber, o órgão estadual de meio ambiente.

§ 3º - O desrespeito às medidas de saneamento ambiental, em conformidade com o disposto no parágrafo 2º deste artigo, enquadra o empreendimento em situação de infração definida no inciso V do Art. 45 desta Lei.

Art. 56 – As habitações multifamiliares, além do estabelecido nesta Lei, deverão atender também ao estabelecido na Lei Federal 4.591/64, que dispõe sobre condomínios em edificações.

Art. 57 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brumadinho, 09 de setembro de 2004.

José Paulo Silveira Ataíde - PSDB
PRESIDENTE

José Fernandes Castro - PSDB
1º Secretário