



LEI N.º 3.446, DE 16 DE SETEMBRO DE 2016.

“Dispõe sobre o Parcelamento, Zoneamento, Uso e a Ocupação do Solo Urbano no Município de Pedro Leopoldo e dá outras providências”.

O Povo do Município de Pedro Leopoldo por seus representantes legais aprovou, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas de Parcelamento, Zoneamento, Uso e de Ocupação do Solo do Município de Pedro Leopoldo, em especial as Zonas e Áreas Urbanas e Áreas de Interesse, observados os princípios constitucionais e o que dispõe a Lei Orgânica Municipal e o seu Plano Diretor.

§1º São entendidas como Zonas e Áreas Urbanas e Áreas de Interesse aquelas assim especificadas na Lei do Perímetro Urbano do Município de Pedro Leopoldo, em conformidade com as diretrizes e determinações do macrozoneamento do Plano Diretor do Município de Pedro Leopoldo.

§2º Qualquer alteração na Lei do Perímetro Urbano deverá ser feita em conformidade com o que dispõe o Artigo 42B do Estatuto da Cidade, observado o que estabelece a Lei de Perímetro Urbano, e poderá ensejar adequação desta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de forma convergente e alinhada à revisão do Plano Diretor do Município de Pedro Leopoldo, em especial, no que tange às suas diretrizes e determinações relativas ao macrozoneamento do Município.

Art. 2º Fazem parte das normas de uso e ocupação do solo urbano:

- I - zoneamento urbano do Município;
- II - A fixação dos parâmetros de uso e ocupação do solo urbano;
- III - A disciplina do parcelamento do solo.

Art. 3º Esta Lei compõe a Legislação Urbanística Básica do Município de Pedro Leopoldo e obedece às diretrizes, princípios, preceitos normas da Lei Orgânica Municipal e do Plano Diretor, bem como da Legislação Estadual e Federal.

Art. 4º Além dos parâmetros e restrições expressos nesta Lei, são aplicáveis às edificações e ao uso do espaço no Município de Pedro Leopoldo, no que couber, os preceitos e as determinações do Código de Obras e do Código de Posturas, os quais também compõem a Legislação Urbanística Básica (LUB), do Município.

Art. 5º Os Anexos I a XII constituem parte integrante desta Lei e compreendem:

- I - Anexo I – Mapas do Zoneamento Urbano e das Áreas Especiais de Pedro Leopoldo;



Art. 87. Caso a implantação dos loteamentos demande medidas corretivas, tal como previsto na Legislação Federal, essas deverão ser comprovadas mediante a apresentação, à Prefeitura Municipal e ao Conselho de Política Urbana, de laudos técnicos e, quando for o caso, de atestados comprobatórios do(s) órgão(s) competente(s), no que couber.

Parágrafo único. A aceitação do laudo técnico a que se refere o *caput* deste artigo fica condicionada à vistoria técnica procedida pela Prefeitura Municipal.

Art. 88. Não será permitido o parcelamento do solo em glebas:

I - que se insiram em Zonas ou Áreas de Interesse que apresentem esta restrição em conformidade com a Lei do Plano Diretor do Município de Pedro Leopoldo e com esta Lei;

II - que sejam ou venham a ser identificadas como de interesse público, visando a promoção do desenvolvimento social e econômico do Município, nas quais o Poder Público poderá desenvolver projetos que garantam à propriedade o cumprimento de sua função social, por meio da aplicação de instrumentos de política urbana;

III - que sejam necessárias à preservação ambiental, à defesa do interesse cultural e/ou paisagístico ou onde as normas pertinentes proibirem este tipo de empreendimento;

IV - nas quais as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - cuja declividade natural seja superior a 47% (quarenta e sete por cento), ressalvando-se que nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e igual ou inferior a 47% (quarenta e sete por cento) será necessário comprovar a estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico emitido por profissional habilitado, devidamente acompanhado dos projetos de contenção e de medidas especiais de controle ambiental, cuja execução será de responsabilidade exclusiva do empreendedor;

VI - inseridas em Áreas de Preservação Permanente (APP), notadamente aquelas referentes a recursos hídricos, como áreas alagadiças, inundáveis ou contíguas a mananciais, corpos d'água, nascentes, represas e demais recursos hídricos, salvo nos termos da Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA) nº 369, de 28 de março de 2006, da Lei Estadual nº 20.922, de 16 de outubro de 2013, mediante autorização do órgão ambiental competente e ressalvando-se que será necessário comprovar a estabilidade, segurança e salubridade do solo no que se refere a solos hidromórficos, bem como com relação a enchentes e inundações, por meio de laudo geotécnico emitido por profissional habilitado, devidamente acompanhado dos projetos de contenção e de medidas especiais de controle ambiental, cuja execução será de responsabilidade exclusiva do empreendedor;

VII - sujeitas a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

VIII - que apresentem problemas de erosão em sulcos e voçorocas, até sua estabilização e recuperação;

IX - que abarquem terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e mediante autorização e outorga das autoridades competentes;

X - situadas em sub-bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e na classe I, e em áreas de mananciais, de acordo com o disposto na Lei Estadual nº 10.793, de 2 de julho de 1992;

XI - que apresentem condições sanitárias inadequadas devidas à poluição, até sua completa descontaminação;

XII - que abranjam terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

XIII - que apresentem áreas total ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa, sem prévia autorização do órgão competente;

XIV - sem condições de acesso por via do sistema viário oficial e sem atendimento por infraestrutura sanitária adequada, salvo se o empreendedor apresentar e executar as soluções técnicas adequadas e suficientes para suprir o déficit infraestrutural existente;

XV - em áreas do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), de Unidades de Conservação municipais e/ou nas zonas de amortecimento de qualquer tipo de Unidade de Conservação na qual haja restrições estabelecidas para o parcelamento do solo.

§1º Nas hipóteses previstas nos incisos IV, V, VI, VII, VIII, IX e XI, XII, XIII e XIV, será exigida a elaboração de estudos geotécnicos, sanitários e ambientais por profissionais de nível superior habilitados, acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), de modo a garantir sua estabilidade, adequação sanitária e proteção ambiental.

§2º A autorização para desmatamento do Bioma Mata Atlântica será precedida de anuência do órgão estadual competente, nos casos estabelecidos na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

Seção II – Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 89. Qualquer lote parcelado no Município de Pedro Leopoldo atenderá aos seguintes requisitos urbanísticos, de acordo com o zoneamento estabelecido por esta Lei:

I - possuir área mínima de:

a) 200m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10m (dez metros), nos parcelamentos de interesse social executados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

b) 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12m (doze metros), na Zona Central (ZC), na Zona de Uso Misto (ZUM), na Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado (ZUM-AC);

c) 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 15m (quinze metros) na Zona de Uso Misto de Adensamento Restrito (ZUM-AR);

d) 1.000m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros), na Zona de Atividades Econômicas (ZAE).