

LEI COMPLEMENTAR Nº 671, DE 6 DE MAIO DE 2019.



INSTITUI E DELIMITA A ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 5 - ZUE 5 - COMPLEXO TURÍSTICO INTERLAGOS, ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 525, DE 14 DE ABRIL DE 2011 E SUAS ALTERAÇÕES, QUE "DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA E REVOGA A LEI COMPLEMENTAR Nº 245, DE 30 DE NOVEMBRO DE 2000 E SUAS ALTERAÇÕES POSTERIORES", E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DE UBERLÂNDIA, Faço Saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

~~Art. 1º Fica instituída a Zona de Urbanização Específica 5 - ZUE 5 - Complexo Turístico Interlagos no Município de Uberlândia, delimitada:~~

Art. 1º Fica instituída a Zona de Urbanização Específica 5 - ZUE 5 - Complexo Turístico Interlagos no Município de Uberlândia, delimitada nos termos do Anexo II - Mapa Macrozoneamento do Município de Uberlândia, da Lei Complementar nº 525, de 14 de abril de 2011, aprovado pelo Anexo I desta Lei Complementar, sendo: (Redação dada pela Lei Complementar nº 685/2019)

~~I - ao longo do entorno do Rio Uberabinha a jusante do Distrito Sede do Município de Uberlândia, nas suas áreas contíguas situadas em até 1,5 Km (um quilômetro e meio) a contar das margens;~~

I - ao longo do entorno dos Rios Uberabinha e Araguari, a jusante do Distrito Sede do Município de Uberlândia, nas suas áreas contíguas situadas em até 1,5 (um quilômetro e meio) a contar das margens. (Redação dada pela Lei Complementar nº 685/2019)

II - ao longo do entorno dos lagos Capim Branco I e II e Miranda, nas suas margens em até 1,5 Km (um quilômetro e meio) a contar da cota máxima de inundação dos respectivos lagos.

Parágrafo único. Esta Lei Complementar não se aplica ao Parque Estadual do Pau Furado e a sua Zona de Amortecimento.

Art. 2º Fica aprovado o Plano Diretor do Complexo Turístico Interlagos, visando:

I - permitir condições de desenvolvimento econômico sustentável, definindo estratégias para proteção ambiental associada ao uso racional, turístico e de lazer;

II - garantir a preservação e a proteção das áreas naturais existentes;

III - regulamentar o uso e ocupação do solo;

IV - ordenar o processo de adensamento, de maneira que viabilize a ocupação ordenada, regularizando, quando for possível, as ocupações já existentes e garantindo a preservação ambiental;

V - definir o sistema viário principal a ser implantado;

VI - definir as diretrizes para implantação de equipamentos urbanos e comunitários e infraestrutura de transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais.

Parágrafo único. O Plano Diretor aprovado por esta Lei Complementar estabelece as normas urbanísticas e diretrizes básicas para nortear o desenvolvimento turístico e urbano do Complexo Turístico Interlagos.

Art. 3º Para efeitos desta Lei Complementar, consideram-se os conceitos e definições constantes da Lei de Parcelamento do Solo e acrescentam-se:

I - empreendimento turístico: empreendimento a ser implantado em gleba parcelada ou não, cuja atividade se destina a prestar serviços de alojamento secundário (veraneio, não permanente, sazonal, de temporada, temporário), dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares;

II - empreendimento de apoio ao turismo náutico e à pesca desportiva: agências de turismo; meios de hospedagem; transportadoras turísticas;

parques temáticos, inclusive parques temáticos aquáticos; acampamentos turísticos (áreas de camping); guias de turismo; restaurantes, cafeterias, bares e similares; centros ou locais destinados a convenções, feiras, exposições e similares; empreendimentos de equipamentos de entretenimentos e lazer; marinas e empreendimentos de apoio ao turismo náutico; empreendimentos de apoio à pesca desportiva; casas de espetáculo, shows e equipamentos de animação turística; prestadores de serviços de infraestrutura de apoio a eventos; locadoras de veículos; prestadores especializados em segmentos turísticos; e empreendimentos destinados a proporcionar a prática de turismo rural, cultural, ecológico e de aventura;

III - empreendedor: proprietário da gleba, legalmente reconhecido, ou aquele que possuir procuração específica, interessado em implantar quaisquer empreendimentos previstos nesta Lei Complementar;

IV - loteador: responsável pela implantação de um loteamento, que pode ser também denominado como empreendedor, não sendo necessariamente o proprietário da área, porém devendo ter procuração específica para exercer a atividade;

V - proprietário: é aquele que é, comprovadamente, o dono de uma coisa, e sobre essa coisa, tem a prerrogativa de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha;

VI - possuidor: é aquele que não tem a seu favor um documento hábil que comprove a qualidade de proprietário, mas age como se o fosse, vez que tem sobre a coisa um dos poderes inerentes à propriedade;

VII - tecnologia alternativa: sistema de procedimentos ou processos de serviços não padronizados, aliando conhecimento técnico e materiais adequados que promovam o mesmo resultado esperado por estes, no atendimento ao meio ambiente;

VIII - associação de moradores ou condomínio: união de proprietários e moradores na preservação, proteção e devida manutenção *in loco* das áreas que integram o Complexo Turístico Interlagos, com objetivo de atender às obrigações de proteção e preservação ambiental e demais exigências previstas nesta Lei Complementar;

IX - Classificação Nacional de Atividade Econômicas - CNAE: lista utilizada como instrumento de padronização nacional de códigos de atividade econômica e dos critérios de enquadramento utilizados pelos diversos órgãos da administração tributária do país;

X - Certidão de Regularização Fundiária - CRF: documento expedido pelo Município ao final do procedimento do PROURBI, constituído do

projeto de regularização aprovado e do termo de compromisso assinado pelos respectivos titulares de direito ou representantes legais relativo a sua execução bem como dos direitos reais que lhes foram conferidos;

XI - loteamento irregular: é aquele que possui processo de aprovação em trâmite no Município, porém não teve o projeto aprovado e não possui registro em cartório, ou ainda, aquele que tenha sido aprovado, possua registro em cartório, mas não foi implantado no todo ou em parte ou foi executado em desacordo com o projeto aprovado;

XII - loteamento clandestino: é aquele que não possui processo de aprovação em trâmite, foi implantado sem prévia consulta e aprovação do Município e não possua registro em cartório; e

XIII - regularização: é o processo que visa tornar regular um loteamento clandestino ou irregular já existente, por meio do cumprimento de etapas indispensáveis, que visem adequar os referidos empreendimentos ao disposto nesta Lei Complementar.

Capítulo II

DAS DIRETRIZES PARA AÇÕES E POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO DO COMPLEXO TURÍSTICO INTERLAGOS

Art. 4º A formulação e a implementação de políticas e programas visando o desenvolvimento econômico, social e sustentável da ocupação do Complexo Turístico Interlagos devem atender às diretrizes previstas neste Capítulo, e subsidiariamente as demais leis vigentes aplicáveis.

Art. 5º São diretrizes para as políticas e ações a serem estabelecidas para ocupação do Complexo Turístico Interlagos:

I - promover o desenvolvimento sustentável, por meio de ações e políticas visando a mitigação de impactos ambientais;

II - orientar a realização de estudos de capacidade de suporte das bacias hidrográficas receptoras das atividades, fomentando o estrito atendimento aos respectivos Planos Ambientais de Conservação e Uso do Entorno de Reservatórios Artificiais - PACUERA;

III - incentivar o desenvolvimento de empreendimentos de apoio ao turismo náutico e à pesca desportiva de acordo com a legislação específica;

IV - criar a área de lazer pública com frente para a orla dos lagos que compõem o Complexo Turístico Interlagos, como forma de medida compensatória dos empreendimentos, conforme previsto no zoneamento definido nesta Lei Complementar;

V - criar associações de moradores ou condomínios com intuito de congregar os moradores na preservação, proteção e devida manutenção *in loco*;

VI - viabilizar a Política Municipal de Desenvolvimento do Turismo;

VII - promover de forma direta ou indireta, mediante parcerias, a instalação e a manutenção de equipamentos de apoio, bem como a criação do Centro de Informação Turística; e

VIII - promover, em parceria com órgãos públicos, associações e instituições afins, programas de visitação na área de turismo e demais programas nas áreas de agropecuária, agroecologia, turismo ecológico e educação ambiental.

Art. 6º O Complexo Turístico Interlagos tem por finalidade promover o desenvolvimento e incremento das atividades turísticas e de lazer em seu território.

Art. 7º Os principais objetivos no Complexo Turístico Interlagos consistem em:

I - promover a criação de espaços de lazer, áreas verdes, ciclovias e passeios públicos, promovendo a integração urbana e incentivando a sociabilidade e o desenvolvimento econômico local;

II - incentivar a utilização do potencial turístico local como patrimônio ambiental, paisagístico e cultural do Município de Uberlândia;

III - promover a dinamização do local como espaço de uso residencial, hoteleiro, institucional, comercial, industrial de baixo impacto ambiental local, lazer e turismo, em especial para atividades e empreendimentos que favoreçam a recarga, de forma natural ou artificial, de aquíferos;

IV - recuperar áreas degradadas, os ecossistemas naturais e o patrimônio natural e paisagístico local, com incentivo ao envolvimento das comunidades residentes no entorno;

- V - promover ações de educação ambiental com o escopo, dentre outros, de conservação e manutenção dos processos ecológicos, gestão dos resíduos sólidos e da construção civil e manejo e conservação dos solos e da água, incentivando-se a participação da comunidade;
- VI - promover a formação de corredores ecológicos com o objetivo de viabilizar e/ou potencializar o fluxo gênico, bem como servir de local para abrigo e alimentação da fauna;
- VII - promover a conservação in situ dos processos ecológicos, das espécies nativas e do patrimônio genético existente;
- VIII - incentivar a recuperação ambiental das áreas de preservação permanente de forma sustentável;
- IX - permitir a criação de estruturas e instalações de apoio náutico ou promover a ampliação das estruturas existentes com instalações náuticas, equipamentos e embarcações para atendimento à demanda turística e de lazer, de forma sustentável;
- X - qualificar os espaços públicos, dotando-os de infraestrutura para a prática de esportes, recreação, turismo e lazer com, no mínimo, vias de acesso, ciclovias, abrigo para passageiros, iluminação pública, lixeiras e abrigos para depósito de resíduos sólidos e pátio de estacionamento para embarcações, de forma sustentável;
- XI - identificar e tratar paisagisticamente as áreas públicas na orla, com a finalidade de potencializar a vocação do espelho d'água como atrativo para a vivência, explorando a beleza e a amenidade do ambiente;
- XII - implantar marinas públicas nos lagos e represas, mediante parcerias ou com recursos próprios;
- XIII - implantar terminais turísticos para passeios em embarcações que ofereçam serviços, conforto e segurança para os seus usuários, de forma sustentável;
- XIV - promover a pesca esportiva de acordo com as normas correlatas existentes e as orientações do órgão competente;
- XV - implantar, de modo efetivo, os parques públicos ou privados e de uso múltiplo, localizados na orla como alternativa de recreação, lazer e turismo ecológico;

-
- XVI - implantar circuito gastronômico, incluindo restaurantes panorâmicos, para ampliar as possibilidades de uso por parte da população local e dos turistas;
- XVII - implantar mirantes ao redor do lago, valorizando e explorando as belezas dos seus cenários paisagísticos, respeitando as áreas protegidas por lei;
- XVIII - estabelecer programa de atividades de mobilização social, visando ao reconhecimento do valor do patrimônio natural;
- XIX - apoiar as iniciativas das organizações da sociedade civil para o estabelecimento de parcerias para a gestão sustentável;
- XX - fortalecer programas de conservação ex situ de plantas nativas da região, promovendo ações de resgate e reintrodução de espécies;
- XXI - recuperar ambientalmente áreas degradadas visando à recuperação de mananciais, nascentes, veredas, matas ripárias, lagoas e áreas de recarga de aquíferos;
- XXII - elaborar estudos de ecologia da paisagem para diagnóstico da fragmentação da vegetação, objetivando subsidiar a definição, implantação ou recuperação dos corredores ecológicos;
- XXIII - identificar e implementar mecanismos orientados à sustentabilidade econômica das áreas do Complexo;
- XXIV - identificar e fortalecer as atividades de prestação de serviço que gerem renda;
- XXV - submeter previamente ao órgão ambiental competente para licenciamento e regularização de todos os parcelamentos e fracionamentos já existentes e a serem instalados;
- XXVI - manter e preservar as áreas verdes e institucionais consideradas como bem público de uso comum;
- XXVII - compatibilizar com a ocupação consolidada regularizada; e
- XXVIII - implementar ações específicas para mitigação dos impactos e conflitos às espécies da fauna silvestre de ocorrência na região.

Art. 8º Os parâmetros urbanísticos e usos adequados na ZUE 5 - Complexo Turístico Interlagos são os estabelecidos no Anexo IX da Lei Complementar nº 525, de 14 de abril de 2011 e suas alterações.

§ 1º Com o escopo de garantir a aplicação do princípio da segurança jurídica, o Poder Executivo deverá especificar, por Decreto, os códigos da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, dentre aqueles previstos na legislação vigente, que poderão ser enquadrados no conceito de empreendimentos adequados, cujo enquadramento consistirá como requisito necessário a ser verificado pelo órgão responsável pelo planejamento urbano, para os fins desta Lei Complementar.

§ 2º A legislação específica de controle, licenciamento, restrição e compensação ambiental dos órgãos competentes deverá ser respeitada.

Art. 9º A instalação e operação de atividades ou empreendimentos efetiva ou potencialmente poluidores, capazes de degradar os recursos ambientais, demandará autorização ou licença do órgão ambiental competente.

Art. 10 Na ZUE 5 - Complexo Turístico Interlagos, após a devida descaracterização por meio de ato do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, o imóvel será dotado das seguintes características:

I - gleba com área mínima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

II - lotes com área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros);

~~III - taxa de ocupação máxima e coeficiente de aproveitamento máximo de 60% (sessenta por cento) e 1,2 (um vírgula dois), respectivamente, e afastamento em relação às divisas de 1,5 m (um metro e meio);~~

III - taxa de ocupação máxima e coeficiente de aproveitamento máximo de 60% (sessenta por cento) e 3,0 (três), respectivamente, e afastamento em relação às divisas de 1,5 m (um metro e meio). (Redação dada pela Lei Complementar nº 685/2019)

IV - o desdobro será permitido quando formar lote maior ou igual a 1.000,00 m² (mil metros quadrados) ou quando a área do lote for igual à do loteamento original.

Parágrafo único. Para fins desta Lei Complementar, o interessado deverá obrigar-se à execução da seguinte infraestrutura essencial à sítios de recreio:

I - abertura de vias públicas;

II - sistema de abastecimento de água potável, preferencialmente coletivo;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, preferencialmente coletivo e destinação final;

V - soluções de drenagem, quando não existente; e

VI - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 685/2019)

Art. 11 O parcelamento do solo de que trata o artigo 10 desta Lei Complementar deverá destinar ao Município as seguintes áreas mínimas, calculadas sobre a área total loteada:

I - 5% (cinco por cento) de área para o sistema viário, inclusive as vias necessárias para implantação do sistema viário do Município;

II - 8%(oito por cento) de área para uso institucional; e

III - 9% (nove por cento) de área verde pública.

§ 1º A reserva dos 17% (dezessete por cento) de área pública correspondentes às áreas institucional e verde pública, em área a ser regularizada ou nos novos loteamentos, poderão ser adquiridas em valor equivalente em locais previamente selecionados, preferencialmente na ZUE 5 - Complexo Turístico Interlagos, e aceitas pelo Município, como condição prévia e indispensável à aprovação do projeto.

§ 2º Na hipótese do § 1º deste artigo, em havendo interesse público, poderão as áreas públicas serem objeto de pagamento em dinheiro,

devendo neste caso o valor auferido ser destinado integralmente ao Fundo Municipal de Urbanismo - FMU, exclusivamente para a aquisição futura de áreas verde e institucional, conforme a natureza jurídica da área alienada.

§ 3º O órgão responsável pelo planejamento urbano definirá a localização e as características da área a ser adquirida.

§ 4º A equivalência de áreas em espécie de que trata o § 1º deste artigo será avaliada considerando-se o valor da área urbanizada nos moldes dos sítios de recreio, por uma comissão especialmente designada composta por membros das Secretarias Municipais de Finanças, de Agropecuária e Abastecimento e de Planejamento Urbano, ou outros órgãos que vierem a substituí-las.

§ 5º Todas as despesas provenientes da transferência das áreas descritas nos incisos I a III do caput deste artigo correrão por conta do interessado.

§ 6º As Áreas de Preservação Permanente - APP às margens dos reservatórios de que trata esta Lei Complementar não são passíveis de intervenção, salvo na forma prevista em lei e após autorização pelo órgão ambiental competente.

Art. 12 A aprovação do processo de parcelamento do solo para utilização de imóveis em regime de condomínio, em áreas não parceladas, dentro da ZUE 5 - Complexo Turístico Interlagos, deverá ser feita mediante a apresentação dos projetos urbanístico, arquitetônico e complementares, inclusive das edificações de uso comum, e dos muros ou estrutura similar, que separem as áreas interna e externa.

§ 1º Na aprovação da utilização de imóveis em regime de condomínio em áreas não parceladas, observar-se-ão os trâmites do processo de loteamento constantes no Capítulo III da Lei Complementar nº 523, de 7 de abril de 2011 e alterações.

§ 2º Os imóveis a serem utilizados em regime de condomínio poderão ser de natureza horizontal e/ou vertical e deverão atender, no que couber, às seguintes exigências:

I - condomínio horizontal em áreas não parceladas:

- a) unidade autônoma mínima: 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);
- b) dimensão mínima do espaço de circulação interna: 8,00 m (oito metros), sendo pista de rolamento de 5,00 m (cinco metros) e passeios de 1,50 m (um vírgula cinco metros);

c) os espaços de circulação interna deverão prever alternativa que permita o retorno dos veículos;

II - condomínio vertical em áreas não parceladas:

a) dimensão mínima do espaço de circulação interna: 8,00m (oito metros), sendo pista de rolamento de 5,00m (cinco metros) e passeios de 1,50m (um vírgula cinco metros);

b) os espaços de circulação interna deverão prever alternativa que permita o retorno dos veículos;

III - o projeto urbanístico do condomínio deverá aproveitar o sistema viário existente, não implicar na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Os condomínios urbanísticos deverão destinar ao Município de Uberlândia, os percentuais a seguir relacionados, calculados sobre a área total loteável:

I - 8% (oito por cento) de áreas para uso institucional, externas ao condomínio;

II - 9% (nove por cento) de áreas verdes públicas, externas ao condomínio;

§ 4º Poderão ser destinados os percentuais de áreas verdes públicas e de áreas institucionais de que trata o caput deste artigo na reserva legal dentro da gleba a ser parcelada, caso em que deverão ser compatíveis com a manutenção de suas funções ambientais e não coincidentes com as áreas de preservação permanente existentes no local.

§ 5º Metade das áreas não edificáveis, conforme artigo 5º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, poderá ser contabilizada até no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área considerada como área verde pública.

§ 6º As áreas verdes públicas deverão ser doadas no imóvel a ser parcelado, enquanto as áreas públicas para uso institucional poderão ser alocadas em outro local, a ser indicado pelo órgão municipal de planejamento urbano.

§ 7º Será exigida a garantia de execução das infraestruturas externa e interna do condomínio por meio de caução real ou em dinheiro.

Art. 13 Os novos processos de parcelamentos de solo na ZUE-5 - Complexo Turístico Interlagos seguirão o rito de execução e aprovação fixados na Lei Complementar nº 523, de 2011 e suas alterações.

Capítulo III DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 14 Para fins de regularização dos loteamentos clandestinos ou irregulares já existentes até 22 de dezembro de 2016, os lotes deverão ter área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados).

Parágrafo único. Após a regularização e aprovação do loteamento, somente será permitido desdobro de lotes que resultarem em área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados).

Art. 15 O procedimento administrativo de regularização obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

IV - elaboração do projeto de regularização fundiária;

V - saneamento do processo administrativo;

VI - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VII - expedição da Certidão de Regularização Fundiária - CRF pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano; e

VIII - registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Parágrafo único. O requerimento dos legitimados deverá ser analisado quanto ao deferimento ou não, fundamentadamente, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 16 O requerimento para fins de regularização deverá ser protocolado no órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, em nome do empreendedor, da loteadora ou da associação de proprietários de lotes devidamente registrada em cartório, juntamente com os seguintes documentos:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei Complementar, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização;

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo, sob pena de aplicação das sanções nele pactuadas.

§ 1º O projeto de regularização deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso, a serem aprovados pelos órgãos responsáveis na Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

§ 2º O termo de compromisso será assinado, também, por 2 (duas) testemunhas, de modo a formar título executivo extrajudicial na forma estabelecida no inciso III do caput do art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 e suas alterações, que dispõe sobre o "Código de Processo Civil".

§ 3º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e XI do caput deste artigo.

Art. 17 O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º Para fins desta Lei Complementar, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, preferencialmente coletivo;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, preferencialmente coletivo;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando não existente; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais.

VI - abertura de vias públicas. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 685/2019)

§ 2º A regularização pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial, sem qualquer ônus para o Poder Público Municipal.

§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, quando for o caso, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da regularização fundiária.

§ 4º Em não sendo possível o sistema coletivo para os fins do § 1º deste artigo, a implantação de sistema individual dependerá de estudo de viabilidade técnica devidamente aprovado pelo órgão competente.

Art. 18 O processo de regularização será analisado pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e demais órgãos envolvidos, que emitirão diretrizes para a elaboração dos projetos complementares, que serão aprovados e fiscalizados pelos respectivos órgãos competentes, no tocante a:

I - abertura das vias públicas;

II - sistema de abastecimento de água potável;

III - rede de energia elétrica;

IV - sistema de esgotamento sanitário e destinação final;

V - execução de sistema de drenagem;

VI - gestão de resíduos sólidos.

Parágrafo único. Os núcleos urbanos informais já existentes na ZUE-5 na data de publicação desta lei complementar deverão apresentar soluções técnicas de infraestrutura aprovados pelos órgãos competentes a serem implantados no prazo de até 5 (cinco) anos.

Art. 19 É obrigação única e exclusiva do requerente a construção do sistema público de abastecimento de água potável, do sistema de drenagem pluvial, a demarcação de lotes e quadras, a implantação de rede de energia elétrica, iluminação pública e do sistema viário.

Art. 20 Após a regularização fundiária do loteamento, o empreendedor ou associação dos proprietários deverá transferir a titularidade de cada lote ao seu respectivo proprietário.

Art. 21 Após receber a titularidade do lote, o proprietário deverá iniciar a regularização das edificações e benfeitorias realizadas no mesmo, independentemente do tamanho da área construída.

Art. 22 A regularização das edificações existentes na ZUE 5 - Complexo Turístico Interlagos deverá ser feita mediante levantamento cadastral.

Parágrafo único. Na ausência ou omissão do empreendedor/loteador responsável pela regularização dos loteamentos e empreendimentos dos sítios de recreio situados às margens das represas de que trata esta lei, o benefício poderá ser requerido pelos proprietários dos sítios de recreio, através da associação dos moradores, proprietários ou condomínio devidamente constituído.

Capítulo IV DIRETRIZES GERAIS

Art. 23 O licenciamento ambiental dos empreendimentos novos e já existentes no Complexo Turístico Interlagos, de que trata esta lei complementar dar-se-á:

I - para áreas iguais ou superiores a 50 (cinquenta) hectares, diretamente ao órgão ambiental estadual competente consoante Deliberação Normativa nº 217, de 06 de dezembro de 2017 e artigo 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e suas alterações;

II - para áreas inferiores a 50 (cinquenta) hectares, consoante diretrizes expedidas pelo órgão ambiental municipal.

Art. 24 O abastecimento de água potável será realizado mediante outorga do Instituto Mineiro de Gestão das Águas - IGAM.

§ 1º O sistema de abastecimento de água deverá ser administrado através de gestão condominial.

§ 2º O Departamento Municipal de Água e Esgoto - DMAE não se responsabilizará pelos serviços de manutenção e operação dos sistemas de abastecimento individuais e coletivos.

Art. 25 O esgoto sanitário do loteamento não poderá ser lançado diretamente nos mananciais hídricos, devendo ser destinado conforme aprovação do órgão competente.

Parágrafo único. O DMAE não se responsabilizará pela administração ou manutenção do sistema de esgotamento sanitário coletivo ou individual, bem como de sua destinação final, o que deverá ser condominialmente administrado.

Art. 26 A coleta e transporte de resíduos sólidos gerados no empreendimento serão realizados pela associação de proprietários e moradores

até os pontos de recolhimento definidos pelo DMAE.

Capítulo V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27 Fica alterada a Lei Complementar nº 525, de 14 de abril de 2011 e suas alterações, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 16 ...

...

III - Macrozona de Turismo e Lazer - MZTL: contempla áreas localizadas nos entornos das Represas Capim Branco I e II, de Miranda e Rio Uberabinha à jusante do perímetro urbano, visando o desenvolvimento das atividades voltadas ao turismo, comércio, serviços, indústria de baixo impacto ambiental local, lazer e a proteção dos patrimônios naturais e edificados;

..." (NR)

"Art. 22 ...

...

IV - Zona de Urbanização Específica 5 - ZUE 5 - Complexo Turístico Interlagos para desenvolvimento das atividades voltadas ao turismo, comércio, serviços, indústria de baixo impacto ambiental local, lazer e a proteção dos patrimônios naturais e edificados."

Art. 28 Ficam alterados os Anexos II, IV e IX da Lei Complementar nº 525, de 2011 e suas alterações, que, respectivamente, passam a vigorar nos termos dos Anexos I, II e III desta Lei Complementar.

Art. 29 Ficam revogadas as seguintes leis e suas normas regulamentadoras:

I - a Lei Complementar nº 278, de 10 de abril de 2002;

II - a Lei Complementar nº 354, de 29 de abril de 2004;

III - a Lei Complementar nº 455, de 27 de setembro de 2007.

Art. 30 Esta lei complementar poderá ser regulamentada, no que couber, mediante decreto pelo chefe do Poder Executivo.

Art. 31 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Uberlândia, 6 de maio de 2019.

ODELMO LEÃO

Prefeito

Autor do Projeto: Prefeito Municipal

ANEXO I

"ANEXO II

MAPA

MACROZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA "

VIDE E-MAIL

ANEXO II

"ANEXO IV

DESCRIÇÃO DO ZONEAMENTO URBANO

...

ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 4 - ZUE 4 - VILA MARIELZA:

...

ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 5 - ZUE 5 - COMPLEXO TURÍSTICO INTERLAGOS:

situada no Município de Uberlândia, sendo delimitada:

I - ao longo do entorno do Rio Uberabinha a jusante do Distrito Sede do Município de Uberlândia, nas suas áreas contíguas situadas em até 1,5 Km (um quilômetro e meio) a contar das margens;

II - ao longo do entorno dos lagos Capim Branco I e II e Miranda, nas suas margens em até 1,5 Km (um quilômetro e meio) a contar da cota máxima de inundação dos respectivos lagos." (NR)

ANEXO III

"ANEXO IX

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A ZONA RURAL E ZONA DE EXPANSÃO URBANA

11 - ZUE 5 - Zona de Urbanização Específica 5 - Complexo Turístico Interlagos

11.1 - Índices Urbanísticos:

Taxa de Ocupação	Coefficiente de Aproveitamento	Afastamento Frontal Mínimo	Afastamento Lateral e Fundo Mínimo	Testada Mínima do Lote	Lote
60%	3,0	3,0	1,5	20.0	1.000 m ²

11.2 - Quadro de Adequação dos Usos:

Usos / Zona	MZTL
H1 - Habitação Unifamiliar	A
H2h - Habitação Multifamiliar Horizontal	A
H2v - Habitação Multifamiliar Vertical	A
H3 - Habitação de Interesse Social	P
C1 - Comércio Varejista Local	A
C2 - Comércio Varejista Diversificado	A
C3P - Comércio Especial e/ou Atacadista de Pequeno Porte	A
C3M - Comércio Especial e/ou Atacadista de Médio Porte	P
C3G - Comércio Especial e/ou Atacadista de Grande Porte	P
C4-I - Comércio Atacadista Especial I	P
C4-II - Comércio Atacadista Especial II	P
S1 - Serviço Local	A
S2 - Serviço Diversificado	A
S3 - Serviço Especial	P
E1 - Equipamento Social e Comunitário - Local	A
E2 - Equipamento Social e Comunitário - Geral	A
E3-I - Equipamento Social e Comunitário - Especial	A

I	
E3-II - Equipamento Social e Comunitário - Especial	A
II	
I1 - Indústria de Pequeno Porte	A
I2 - Indústria de Médio Porte	P
I3 - Indústria de Grande Porte	P
M - Misto(*)	A

A - adequado P - proibido (*) Permitido entre os usos adequados.

Download: Anexo - Lei complementar nº 671/2019 - Uberlândia-MG