

LEI COMPLEMENTAR N.º 362 DE 28 DE SETEMBRO DE 2023

ANEXO XIV – GLOSSÁRIO

- **AFASTAMENTO DE FUNDO** – menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e a divisa de fundo do terreno, medida perpendicularmente a essa divisa.
- **AFASTAMENTO FRONTAL** – menor distância entre a edificação e o alinhamento, medida perpendicularmente a este.
- **AFASTAMENTO LATERAL** – menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e a divisa lateral do terreno, medida perpendicularmente a essa divisa.
- **AGROECOLOGIA** – alternativa à agricultura convencional a partir de uma perspectiva ecológica, em que a produção no campo é aliada com a preservação dos recursos naturais e ecossistemas em geral, de forma sustentável, culturalmente sensível, socialmente justa e economicamente viável.
- **ALINHAMENTO** - limite entre o terreno e o logradouro público.
- **ALTURA MÁXIMA NA DIVISA** – distância máxima vertical medida do ponto mais alto da edificação na divisa até o ponto médio do perfil natural do terreno no segmento da divisa à qual se acoste a edificação.
- **ÁREA BRUTA EDIFICADA** - Soma das áreas construídas de uma edificação, medidas externamente.
- **ÁREA DE CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA** - espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades autônomas.
- **ÁREA DE CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA** - espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para outro, compreendendo escadas, patamares de acesso, rampas e elevadores.
- **ÁREA DE CONVÍVIO** - área coberta ou descoberta, destinada ao uso dos condôminos para lazer e convivência, devendo ser equipada para tal finalidade.
- **ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA** – área de uso público, localizada no interior de terreno privado, no primeiro pavimento, contíguo ao passeio, que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos, destinado à ampliação de áreas verdes e à formação de pequenas praças e largos para convívio coletivo.
- **ÁREA DE USO COMUM** - espaços da edificação ou do terreno destinados à utilização coletiva dos condôminos, tais como as vias internas de acesso às unidades, área de convívio e lazer e estacionamento.
- **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE** – área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos e processos naturais e a biodiversidade.
- **ÁREA DE RISCO GEOLÓGICO** – área sujeita a sofrer perdas ou danos decorrentes de evento geológico natural ou induzido ou ser por ele atingida.

- **ÁREA LÍQUIDA EDIFICADA** – área total edificada, deduzidas as áreas não computáveis no Coeficiente de Aproveitamento
- **ÁREA NÃO EDIFICÁVEL OU NON-AEDIFICANDI** – área em que não é permitido construir.
- **ÁREA PERMEÁVEL** – área destinada a permitir a infiltração de água no solo, estando livre de qualquer elemento construtivo ou pavimentação impermeabilizante.
- **ÁREA REMANESCENTE** – porção que se manteve indivisa após o parcelamento ocorrido em uma gleba, permanecendo a área remanescente como gleba.
- **ÁREA ÚTIL**- somatória da área total edificada e dos espaços livres do terreno utilizados no exercício de uma atividade.
- **ÁREA VERDE** – aquela destinada a garantir a manutenção da cobertura vegetal de qualquer porte, preservando a permeabilidade do solo, a fauna e a flora existentes.
- **BEIRAL** – prolongamento do telhado ou cobertura além da prumada da parede, não podendo ser utilizado como piso do pavimento superior.
- **CALÇADA** – parte da via pública, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.
- **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO** – relação entre a área líquida edificada e a área total do terreno. Multiplicado pela área do terreno, determina a área edificável admitida no mesmo;
- **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO** - maior Coeficiente de Aproveitamento permitido para o terreno, sem aplicação da outorga onerosa do direito de construir, determinando o potencial construtivo do mesmo.
- **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO** - maior Coeficiente de Aproveitamento admissível no terreno, mediante aplicação da outorga onerosa do direito de construir e / ou transferência do direito de construir, determinando o potencial construtivo adicional do mesmo.
- **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO** - menor Coeficiente de Aproveitamento admissível no terreno, determinando a área mínima a ser edificada no terreno.
- **CONTROLE URBANO** – controle do parcelamento, da ocupação e do uso do solo urbano por meio da aplicação da legislação urbanística.
- **DECLIVIDADE** – relação entre a diferença de altura entre dois pontos e a distância horizontal entre esses pontos.
- **DIVISA** – linha que separa o terreno da(s) propriedade(s) confrontante(s).
- **DIVISA DE FUNDO** – divisa que não faz interseção com o alinhamento do terreno.
- **DIVISA LATERAL** – limite que faz interseção com o alinhamento do terreno.
- **EFLUENTE LÍQUIDO** – resíduo líquido das diversas atividades humanas e descartado no meio ambiente.
- **ELEMENTO CONSTRUTIVO** – qualquer elemento ou parte que componha a edificação ou modifique o espaço natural do seu entorno.

- EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS – equipamentos públicos de educação, saúde, cultura, lazer, segurança, serviços públicos de natureza administrativa e similares. .
- EQUIPAMENTOS PÚBLICOS – são os equipamentos urbanos e comunitários para prestação de serviços públicos e utilização coletiva da população.
- EQUIPAMENTOS URBANOS – são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água potável, redes de esgoto sanitário, de energia elétrica pública e domiciliar, escoamento e coleta de águas pluviais, iluminação pública, redes de telefonia, comunicação e dados e gás canalizado.
- ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO (ELUPs) – espaços de livre acesso ao público, destinados a práticas de lazer, recreação, contemplação, proteção paisagística e ambiental, manifestações cívicas e culturais, à convivência e às trocas, abrangendo, entre outros, as áreas verdes.
- ESTACIONAMENTO – área coberta ou descoberta destinada a guarda de veículos incluindo a área de manobra de veículos.
- FACHADA ATIVA – Solução projetual de gentileza urbana que consiste na destinação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área do primeiro pavimento ao uso não residencial, com a finalidade de instalação de comércio e serviço local, com permeabilidade física e visual, que permita interação com os espaços públicos adjacentes - calçadas e Áreas de Fruição Pública, se houver.
- FAIXA DE DOMÍNIO – é a base física sobre a qual assenta uma rodovia, constituída pelas pistas de rolamento, canteiros, obras-de-arte, acostamentos, sinalização e faixa lateral de segurança, até o alinhamento das cercas que separam a estrada dos imóveis marginais ou da faixa de área não edificável.
- FUNÇÃO PÚBLICA DE INTERESSE COMUM - política pública ou ação nela inserida cuja realização por parte de um Município, isoladamente, seja inviável ou cause impacto em municípios limítrofes.
- FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE – destino que deverá ter uma propriedade, conforme definido neste Plano Diretor, e que garantirá a sua correta coexistência com os interesses de todo o Município.
- FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE – funções que contemplam o atendimento universal dos direitos humanos fundamentais e sociais no território, cujo desenvolvimento a política urbana tem por objetivo ordenar.
- GLEBA – terreno que não sofreu processo de parcelamento do solo para fins urbanos.
- GUARITA - edificação destinada a vigilância e controle do acesso ao empreendimento.
- INCOMODIDADE – efeito negativo gerado por uma atividade sobre a vizinhança e o bem-estar coletivo, em desacordo com os padrões ambientais considerados satisfatórios.
- INFRAESTRUTURA URBANA BÁSICA – é constituída pelo sistema de circulação de pedestres, ciclistas e veículos, dotado de pavimentação e meio-fio, e pelos equipamentos urbanos, exceto redes de telefonia, comunicação e dados e gás canalizado.
- INTERIORIZAÇÃO DE IMPACTOS - consiste na implantação de medidas que permitam absorver, no interior do terreno, os impactos provenientes do funcionamento de uma atividade.

- LICENCIAMENTO – processo mediante o qual são concedidas pelo Poder Público as licenças relativas a parcelamento do solo, edificação ou demolição e localização e funcionamento de atividade, dentre outras.
- LICENCIAMENTO AMBIENTAL – processo mediante o qual são concedidas pelo Poder Público as licenças ambientais, nos termos da legislação ambiental.
- LICENCIAMENTO URBANÍSTICO – processo de licenciamento de empreendimentos e atividades considerando as diretrizes e normas da legislação urbanística, de forma a garantir o cumprimento das funções sociais da propriedade urbana e da cidade.
- LOGRADOURO PÚBLICO – espaço livre destinado à circulação pública de veículos e de pedestres, constituído por ruas, travessas, becos, avenidas, praças, pontes etc.
- LOTE – unidade imobiliária com frente para via pública oficial, resultante de loteamento ou desmembramento para fins urbanos ou unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes..
- MACROZONEAMENTO – divisão do território do Município em Macrozona Urbana e Macrozona Rural.
- MARQUISE- cobertura em balanço destinada exclusivamente à proteção de transeuntes, não podendo ser utilizada como piso do pavimento superior.
- OCUPAÇÃO DO SOLO – expressão utilizada para designar o modo de implantação das edificações no território.
- PARCELAMENTO DO SOLO – divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação ou utilização do solo.
- PAVIMENTO – espaço de uma edificação situado entre dois pisos sobrepostos ou entre o piso e a face inferior da cobertura, incluindo as áreas descobertas no mesmo piso.
- PAVIMENTO DE COBERTURA - último pavimento de edificação residencial multifamiliar ou de uso misto, que possua pelo menos um acesso interno a unidade imediatamente inferior à qual pertence.
- PERFIL NATURAL DO TERRENO – superfície de terreno na situação em que se apresenta na natureza ou na conformação dada por ocasião do parcelamento.
- PÉ DIREITO – distância mínima vertical útil, medida entre o piso acabado e a face inferior da laje, forro ou elemento estrutural de cobertura.
- PERGOLADO - conjunto de elementos horizontais ou inclinados, distanciados regularmente, podendo ou não suportar vegetação, sem constituir cobertura.
- PILOTIS – pavimento com espaço livre, destinado ao uso comum, convívio e lazer, não localizado no subsolo.
- PISO - plano ou superfície de fechamento inferior de um pavimento.
- PISTA – parte da via normalmente utilizada para a circulação de veículos, podendo conter uma ou mais faixas de trânsito, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou aos canteiros centrais.
- PLANO PLURIANUAL – plano que deve ser feito a cada quatro anos estabelecendo as diretrizes, objetivos e metas a serem seguidos pelo Governo .

- **POTENCIAL CONSTRUTIVO** – resultado da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento da zona ou área onde esteja situado.
- **PRIMEIRO PAVIMENTO** - aquele cujo piso apresente o menor desnível em relação ao ponto mais alto da calçada no alinhamento.
- **PRODUÇÃO ARTESANAL** - Processo de produção em pequena escala, de forma predominantemente manufatureira, sem a utilização de maquinário industrial.
- **QUADRA** - porção de terreno destinada total ou parcialmente a lotes.
- **QUOTA DE TERRENO POR UNIDADE RESIDENCIAL** - relação entre a área total do terreno e o número máximo de unidades residenciais nele permitido.
- **RECUO DE ALINHAMENTO** - faixa de largura fixa ao longo da testada do terreno, a ser mantida como área não edificável, prevista para viabilizar o futuro alargamento da calçada e/ou pista de rolamento da via.
- **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E EDILÍCIA** – conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam a incorporação de assentamentos irregulares ao ordenamento territorial urbano bem como a constituição de direitos reais aos seus beneficiários.
- **REVERSÃO DE ESGOTOS** - transferência dos esgotos sanitários de uma bacia ou sub-bacia hidrográfica, para outra para ligação em outra rede ou sistema, de modo a garantir o tratamento.
- **RISCO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO** – situação de perigo, perda ou dano, ao homem e suas propriedades, em razão da possibilidade de ocorrência de processo geológico, induzido ou não (CERRI E AMARAL, 1998), ou seja, é a probabilidade de um evento provocar perdas ou danos na área que é potencialmente afetada pelo processo geodinâmico.
- **RISCO GEOHIDROLÓGICO** – probabilidade de ocorrência de acidentes danosos à população, aos bens públicos e privados e à infraestrutura, resultantes de processos naturais (movimentos gravitacionais de massa, inundações, enchentes, enxurradas, alagamentos, erosão linear e de margens de canais) em ambientes modificados pela implantação do tecido urbano e pela ação cotidiana do homem.
- **SACADA OU VARANDA BALANCEADA** - parte da edificação aberta, vedada com peitoril ou guarda-corpo, que se projeta para além da prumada da parede ou do alinhamento dos pilares ou colunas, sem qualquer apoio vertical.
- **SALIÊNCIA OU RESSALTO** – elemento construtivo da edificação que se destaca em relação ao plano de uma fachada, como brises, jardineiras, elementos decorativos ou estruturais.
- **SERVIDÃO** - encargo imposto a qualquer propriedade para passagem, proveito ou serviço de outra propriedade pertencente a proprietário diferente.
- **SISTEMA DE CIRCULAÇÃO** – as vias necessárias ao tráfego de veículos, ciclos e pedestres.
- **SISTEMA DE ESGOTAMENTO DINÂMICO** – sistema de esgotamento configurado por rede coletora de efluentes.
- **SOBRELOJA** - compartimento situado acima da loja, com acesso interno exclusivo pela unidade imediatamente inferior à qual pertence.
- **SUBSOLO** – qualquer pavimento construído abaixo do primeiro pavimento da edificação.

- TAXA DE PERMEABILIDADE – relação entre a área do terreno destinada obrigatoriamente à implantação ou manutenção de vegetação e a área total do mesmo.
- TERRENO – porção do território que pode ser caracterizada como área, gleba, lote ou conjunto de lotes.
- TERRENO NATURAL – superfície de terreno na situação em que se apresenta ou se apresentava na natureza ou na conformação dada por ocasião do parcelamento.
- TESTADA – divisa do lote que coincide com o alinhamento.
- UNIDADE IMOBILIÁRIA: fração mínima de terreno ou construção que comporte a instalação de residência ou de atividades econômicas que não inclui a área comum.
- USO CONVIVENTE – uso não residencial cuja repercussão no meio ambiente e na vizinhança é baixa ou tem condições de ser efetivamente mitigada com medidas de fácil aplicação; é considerado compatível com a moradia, podendo ser instalado próximo de residências.
- USO DO SOLO – utilização de terreno e edificação para o exercício de atividade humana.
- USO NÃO CONFORME - atividade instalada anteriormente à entrada em vigor desta Lei que tenha ficado impedida no local em virtude desta Lei.
- USO NÃO CONVIVENTE – uso não residencial que implica a atração de grande número de veículos de carga, geração de efluentes poluidores ou de ruídos, ou envolve riscos à segurança, manuseio e estocagem de produto tóxico, venenoso, explosivo ou inflamável.
- USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – uso residencial em edificação destinada a habitação permanente, correspondendo a duas ou mais unidades residenciais por lote ou conjunto de lotes.
- USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL – uso residencial multifamiliar em edificação de até 2 (dois) pavimentos.
- USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL – uso residencial multifamiliar em edificação de mais de 2 (dois) pavimentos.
- USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR – uso residencial em edificação destinada a habitação permanente, constituindo uma única unidade por lote ou conjunto de lotes.
- VIA – terreno destinado ao uso e trânsito de veículos ciclistas e/ou pedestres.
- ZONAS – porções do território do Município caracterizadas por funções sociais diferenciadas.
- ZONEAMENTO – divisão do território do Município em zonas internas à Macrozona Urbana e à Macrozona Rural.

LEI COMPLEMENTAR N.º 362 DE 28 DE SETEMBRO DE 2023**ANEXO XV – REGRAS DE TRANSIÇÃO PARA AS BACIAS DE VARGEM DAS FLORES E BOM JESUS**

Parâmetros e regras aplicáveis aos processos protocolizados até a vigência desta Lei Complementar em terrenos nas bacias de Vargem das Flores e Bom Jesus

ZONA	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		USOS PERMITIDOS	
		BÁSICO (CAB)	MÁXIMO (CAM)	USOS NÃO RESIDENCIAIS	USOS RESIDENCIAIS
ZUI.2A	360 m ²	1,0	2,0	Conviventes e Incômodos	Unifamiliar e Multifamiliar
ZUI.2B	360 m ²	1,0	4,0	Conviventes	Unifamiliar e Multifamiliar
ZAD.1	360 m ²	1,5	2,0	Conviventes	Unifamiliar e Multifamiliar
ZOR.1	360 m ²	1,0 0,5 (bairro Tupã)	1,0 0,5 (bairro Tupã)	Conviventes	Unifamiliar e Multifamiliar
ZOR.2	1.000 m ²	1,0	1,0	Conviventes	Unifamiliar
ZOR.3	2.000 m ²	uso residencial: 0,5 uso não residencial: 0,4	uso residencial: 0,5 uso não residencial: 0,4	Conviventes	Unifamiliar
ZEU.1	360 m ²	1,0	1,0	Conviventes e Incômodos	Unifamiliar e Multifamiliar
ZEU.2	1.000 m ²	1,0	1,0	Conviventes	Unifamiliar
ZEU.3	2.000 m ²	uso residencial: 0,5 uso não residencial: 0,4	uso residencial: 0,5 uso não residencial: 0,4	Conviventes	Unifamiliar
ZEIT	20.000 m ²	uso residencial: 0,5 uso não residencial: 0,4	uso residencial: 0,5 uso não residencial: 0,4	Conviventes	Unifamiliar
ZONA RURAL	20.000 m ²	0,2	0,2	Conviventes	Unifamiliar

REGRAS ADICIONAIS:

1. Os parâmetros e regras não constantes deste Anexo deverão ser aplicados nos termos da legislação vigente na data do protocolo do respectivo processo.
2. Os conjuntos residenciais acima de 100 unidades habitacionais são considerados empreendimento de impacto e ficam sujeitos a apresentação do Relatório de Impacto Urbano - RIU, ainda que enquadrados no Programa Habitacional Morar Contagem.
3. Os usos não permitidos indicados na tabela deste Anexo indicam apenas os usos predominantes, devendo ser verificada a classificação específica de cada atividade na legislação vigente na data do protocolo do respectivo processo.
4. Na ZUI-2 (ZUI-2A ou ZUI-2B) é vedada a implantação de conjuntos residenciais.
5. Para os terrenos situados em ZOR.1 em área sem reversão de esgotos na bacia de Vargem das Flores, aplica-se a Quota de Terreno de 120 m².
6. Para os terrenos situados em ZEU-3 e ZOR-3, quando atendidos pelo sistema de esgotamento sanitário com tratamento ou reversão de esgoto para outra bacia, será admitida a aplicação dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo estabelecidos para ZOR-1 neste Anexo, acrescido da Quota de Terreno por Unidade Residencial de 90,00 m².
7. Para os terrenos situados em ZEU-2 e ZOR-2, quando atendidos pelo sistema de esgotamento sanitário com tratamento ou reversão de esgoto para outra bacia, será admitida a aplicação dos parâmetros urbanísticos de parcelamento, ocupação e uso do solo estabelecidos para ZOR-1 neste Anexo.