



LEI COMPLEMENTAR Nº 045/2023

DE 20 DE NOVEMBRO DE 2023

“Institui o Zoneamento no Município de Perdizes/MG, e dá outras providências”.

A Câmara Municipal de Perdizes, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu, Antônio Roberto Bergamasco, Prefeito Municipal, no uso de minhas atribuições, sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

ASPECTOS GERAIS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º- Esta Lei Complementar regulamenta o zoneamento, do Município de Perdizes, delimitando o perímetro urbano da sede do Município.

Art. 2º- A presente Lei Complementar de zoneamento do Município de Perdizes tem por objetivo:

I. estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano e rural, para que o Município e propriedade cumpram cada qual a sua função social;





II. promover a ordenação e o controle do uso do solo, de forma a prevenir a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

III. orientar o crescimento da cidade visando à minimização dos impactos sobre as áreas ambientalmente frágeis;

IV. controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, permitindo a compatibilização dos usos habitacionais e não-habitacionais;

V. estimular a ocupação dos vazios urbanos e minimizar os efeitos da especulação imobiliária;

VI. fomentar a complementação e o detalhamento dos parâmetros para ocupação do solo definidos pelo Plano Diretor;

VII. promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo da urbanização, recuperando e transferindo para a população a valorização imobiliária proveniente da ação do Poder Público;

VIII. prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da cidade.

CAPÍTULO II

DO PERÍMETRO URBANO

Art. 3º- O perímetro urbano da sede do Município, linha divisória entre as áreas urbanas e ou de expansão urbana e a área rural, têm suas delimitações e descrições constantes no Anexo I desta Lei Complementar.





§1º - A localização com coordenadas do Loteamento Lago Azul, está disposto no Anexo II desta Lei Complementar.

§2º - As delimitações e descrições da Comunidade de São José da Antinha, Comunidade da Perdizinha, Comunidade da Macega, Comunidade do Engenho Velho e Comunidade do Itaipuestão dispostos no Anexo III desta Lei Complementar.

TÍTULO II

DO ZONEAMENTO DAS MACROZONAS

CAPÍTULO I

DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 5º- As Macrozonas têm como objetivo estabelecer um referencial espacial para a disciplina do uso e ocupação do solo, de acordo com as estratégias da política urbana, sendo assim definidas da seguinte forma:

I. Macrozona - Zona Urbana de Perdizes (MZUP): compreende a área do perímetro urbano da sede do Município de Perdizes;

II. Macrozona - Zona Urbana do Loteamento Lago Azul (MZULLA): compreende especificamente a área urbana do Bairro do Loteamento Lago Azul, coincidindo com seu perímetro urbano que corresponde à porção do território pertencente ao Loteamento, localizada a 25,0 km do Distrito Sede, ao norte do Município conforme demonstrado no Anexo II;

III. Macrozona - Zona Urbana da Comunidade de São José da Antinha (MZUCSJA), Macrozona - Zona Urbana da Comunidade de Perdizinha (MZUCP), Macrozona -





Zona Urbana da Comunidade da Macega (MZUCM), Macrozona – Zona Urbana da Comunidade do Engenho Velho (MZUCEV) e Macrozona – Zona Urbana da Comunidade de Itaipu (MZUCI) compreendem especificamente as Zonas de Expansão Urbana, demonstrados no Anexo IV;

IV. Macrozona Especial de Interesse Residencial e de Lazer (MZEIRL): contempla as áreas localizadas nos entornos do Lago da Usina Hidrelétrica de Nova Ponte, a partir da cota de desapropriação do lago e nas margens dos Rios dentro do Município, respeitando as leis ambientais vigentes, ambos os casos, com distâncias de até 2 (dois) km, visando o desenvolvimento das atividades voltadas ao lazer, residenciais e a proteção dos patrimônios naturais, sendo utilizados nos casos de núcleos consolidados.

V. Macrozona Especial de Interesse Turístico (MZEIT): contempla as áreas localizadas nos entornos do Lago da Usina Hidrelétrica de Nova Ponte, a partir da cota de desapropriação, respeitando as leis ambientais vigentes, visando o desenvolvimento das atividades voltadas ao turismo e a proteção dos patrimônios naturais, com distâncias de até 2 (dois) km;

VI. Macrozona Especial de Interesse Industrial (MZEII): contempla as áreas com características industriais, conforme definição pelo Município;

VII. Macrozona Rural (MZR): contempla as áreas localizadas na Zona Rural do Município.

Parágrafo Único: Todas as macrozonas estão dispostas no Anexo VII.

CAPÍTULO II





DO ZONEAMENTO DAS MACROZONAS RURAIS

Art. 6º- As macrozonas rurais são constituídas por áreas destinadas às atividades primárias e de produção de alimentos, bem como as atividades de reflorestamento e de mineração, constituída por todo o território do Município não contido nas Zonas Urbana e Expansão Urbana, de Proteção Ambiental, Industrial, de Interesse Social e de Interesse Turístico.

Parágrafo Único: O mapa das Regiões está disposto no Anexo VI.

Art. 7º- A construção, ampliação, instalação e funcionamento de todo e qualquer projeto capaz de causar riscos ao meio ambiente dependerão de licença de localização outorgada pelos órgãos municipais competentes, após expedição de Licença Ambiental.

Parágrafo Único: Não será permitido o parcelamento do solo, para fins urbanos, nas Macrozonas Rurais.

CAPÍTULO III

DA ZONA URBANA E DE EXPANSÃO URBANA

Art. 8º- A zona urbana e a zona de expansão urbana, para os fins desta Lei Complementar, estão inseridas na Macrozona - Zona Urbana de Perdizes (MZUP), Macrozona - Zona Urbana do Loteamento Lago Azul (MZULLA), Macrozona - Zona Urbana da Comunidade de São José da Antinha (MZUCSJA), Macrozona - Zona Urbana da Comunidade da Perdizinha (MZUCP), Macrozona - Zona Urbana da Comunidade da Macega





(MZUCM), Macrozona –Zona Urbana da Comunidade do Engenho Velho (MZUCEV), Macrozona – Zona da Comunidade de Itaipu (MZUCI), Macrozona – Zona Especial de Interesse Residencial e de Lazer (MZEIRL), Macrozona Especial de Interesse Industrial (MZEII) e Macrozona Especial de Interesse Turístico (MZEIT), conforme mapa constante dos Anexos I, II, III, IV e V, desta Lei Complementar.

§1º- Observado os aspectos territoriais e legais também são considerados zonas urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos e destinados à habitação, à indústria, ao comércio, à prestação de serviços, ao lazer, ao turismo e os núcleos urbanos, mesmo que localizados fora da zona definida nos termos do *caput* deste artigo.

§2º- Os núcleos urbanos, de que trata o parágrafo anterior, são as áreas compreendidas pela delimitação de um perímetro e definidas como zona urbana, na forma do *caput* deste artigo, e compreendem:

- I. o núcleo urbano da sede do Município com seus bairros;
- II. as zonas de interesse específico, assim entendidas como áreas caracterizadas e destinadas a fins de urbanização específica de moradia, lazer, de recreio, de turismo, de cunho comercial, de serviços e industrial ou as destinadas a conjuntos habitacionais.

Art. 9º- Os parcelamentos do solo, que se localizarem na Zona de Expansão Urbana, deverão constituir novos bairros.

CAPÍTULO IV





DO ZONEAMENTO DAS MACROZONAS URBANAS

Seção I

Do Zoneamento da Macrozona Zona Urbana de Perdizes

Art. 10 - A Macrozona Zona Urbana de Perdizes - MZUP é caracterizada pela significativa presença do ambiente construído, a partir da diversidade das formas de uso e ocupação do solo, e se subdivide nas seguintes zonas:

- I. Zona de Adensamento Preferencial - ZAP;
- II. Zona de Adensamento Restrito - ZAR;
- III. Zona de Interesse Industrial, Comercial e de Serviços - ZICS;
- IV. Zona de Expansão Urbana - ZEX;
- V. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

Parágrafo Único: A localização e limites das zonas dentro do perímetro urbano de que trata este artigo são os constantes do Anexo VIII desta Lei Complementar.

Subseção I

Zona de Adensamento Preferencial

Art. 11 - A Zona de Adensamento Preferencial corresponde à área urbana da Sede do Município efetivamente parcelada e que concentra os usos residenciais, comerciais, de serviços e institucionais.





Art. 12 - São objetivos da Zona de Adensamento Preferencial:

- I. promover a gradual ocupação dos lotes, utilizando plenamente a infraestrutura instalada;
- II. manter e estender a prestação de serviços públicos com elevada qualidade, em atendimento às necessidades socioeconômicas.

Subseção II

Zona de Adensamento Restrito

Art. 13 - A Zona de Adensamento Restrito corresponde à região intermediária ao Lago da Usina Hidrelétrica de Nova Ponte, dos rios, e à Zona de Adensamento Preferencial e que apresenta uma topografia mais acidentada.

Art. 14 - São objetivos da Zona de Adensamento Restrito:

- I. destinar a ocupação preferencialmente aos usos voltados ao turismo e lazer;
- II. impedir o parcelamento de lotes com áreas inferiores a 1.000 m², especificamente, no Lago da Usina Hidrelétrica de Nova Ponte e nos rios localizados dentro do município;
- III. utilizar a área como amortecimento do impacto da área urbana no entorno do Lago, com índices de ocupação mais restritivos.

Subseção III

Zona de Interesse Industrial, Comercial e de Serviços





Art. 15 - A Zona de Interesse Industrial, Comercial e de Serviços subdividem-se em:

Parágrafo Único: Zona de Interesse Industrial, Comercial e de Serviços

- a) ZICS I - corresponde à área lindeira à MG 462 – KM 65, próximo à entrada da cidade de Perdizes; e
- b) ZICS II, situada na MG 452 – próximo ao trevo de ligação da MG 462 com a MG 452 na Macrozona Zona Urbana de Perdizes.

Art. 16- São objetivos da Zona de Interesse Industrial, Comercial e de Serviços:

- I. acolher indústrias de médio e grande porte, reservando áreas apropriadas para a instalação destes equipamentos;
- II. acolher empresas de médio e grande porte do ramo comercial e de serviços;
- III. preservar as demais zonas urbanas de usos potencialmente poluidores.

Subseção IV

Zona de Expansão Urbana

Art. 17 - A Zona de Expansão Urbana - ZEU corresponde às áreas remanescentes, excluindo-se as Zonas de Adensamento Preferencial, de Adensamento Restrito, Industrial, Comercial e de Serviços e Especiais de Interesse Social, até os limites do perímetro urbano.

Art. 18 - São objetivos da Zona de Expansão Urbana:





- I. reservar áreas adequadas para a expansão ordenada da mancha urbana;
- II. direcionar o crescimento urbano ao entorno da cidade, dentro e próximo do perímetro urbano, visando à futura integração entre as áreas urbanizadas.

Subseção V

Zona Especial de Interesse Social

Art. 19 - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS visam à regularização fundiária e urbanística de áreas públicas ou particulares, caracterizadas por assentamentos irregulares com ocupação precária do ponto de vista urbanístico e habitacional, nos quais vivem populações de baixa renda.

Art. 20- São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS:

- I. efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- II. promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda;
- III. eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas;
- IV. ampliar a oferta de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários garantindo a qualidade ambiental aos seus habitantes;
- V. promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes.

Seção II





Do Zoneamento da Macrozona Zona Urbana do Loteamento Lago Azul

Art. 21 - A Macrozona – Zona Urbana do Loteamento Lago Azul (MZULLA), compreende especificamente a área urbana do Loteamento Lago Azul, coincidindo com seu perímetro urbano, correspondendo à porção do território pertencente ao Bairro localizado a 25,0 km do Distrito Sede, ao norte do Município, caracterizada pela ocupação menos adensada, mas que possui uma significativa infraestrutura física.

Art. 22 - São objetivos da Macrozona Urbana do Loteamento Lago Azul:

- I. promover a gradual ocupação dos lotes, utilizando plenamente a infraestrutura instalada;
- II. Utilizar o espaço com finalidade residencial e de lazer.

Seção III

Do Zoneamento da Macrozona Urbana da Comunidade de São José da Antinha, da Comunidade de Perdizinha, da Comunidade da Macega e da Comunidade do Engenho Velho e da Comunidade do Itaipu.

Art. 23 – Macrozona – Zona Urbana da Comunidade de São José da Antinha (MZUCSJA), compreende a área urbana, coincidindo com o seu perímetro, correspondente a porção do território pertencente a Comunidade, localizado a 47Km da sede do município, com uma significativa infraestrutura física.

Art. 24 – Macrozona – Zona Urbana da Comunidade de Perdizinha- (MZUCP), compreende a área





urbana, coincidindo com o seu perímetro, correspondente a porção do território pertencente a Comunidade, localizado a 42km da sede do município, com uma significativa infraestrutura física.

Art. 25 – Macrozona – Zona Urbana da Comunidade da Macega - (MZUCM), compreende a área urbana, coincidindo com o seu perímetro, correspondente a porção do território pertencente a Comunidade, localizado a 19km da sede do município, com uma significativa infraestrutura física.

Art. 26 – Macrozona – Zona Urbana da Comunidade do Engenho Velho - (MZUCEV), compreende a área urbana, coincidindo com o seu perímetro, correspondente a porção do território pertencente a Comunidade, localizado a 15km da sede do município, com uma significativa infraestrutura física.

Art. 27 – Macrozona – Zona Urbana da Comunidade do Itaipu – (MZUCI), compreende a área urbana, coincidindo com o seu perímetro, correspondente a porção do território pertencente a Comunidade, localizado a 54km da sede do município, com uma significativa infraestrutura física.

Art. 28 - São objetivos das Macrozona – Zona Urbana da Comunidade de São José da Antinha, da Comunidade da Perdizinha, da Comunidade da Macega, da Comunidade do Engenho Velho e da Comunidade do Itaipu:

I. promover a gradual ocupação dos lotes, utilizando plenamente a infraestrutura instalada;





II. manter e estender a prestação dos serviços públicos (limpeza e conservação, saúde, educação e lazer) em níveis condizentes.

CAPÍTULO V

DO ZONEAMENTO DAS MACROZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE TURÍSTICO

Art. 29 - A Macrozona Especial de Interesse Turístico (MZEIT) consiste em porções do território no entorno dos lagos das usinas hidrelétricas com potencial de exploração turística, conforme se especifica:

Parágrafo Único: Zona Especial de Interesse Turístico I (ZEIT I), constituída das áreas localizadas no entorno do Lago da Usina Hidrelétrica de Nova Ponte com distância de até 2 (dois) km, a partir da cota de desapropriação de 816 (oitocentos e dezesseis) metros.

Art. 30 - As Zonas Especiais de Interesse Turístico descritas no artigo anterior têm como objetivo:

I. ordenar e regulamentar o uso e ocupação do solo garantindo a preservação ambiental local;

II. priorizar o desenvolvimento sustentável principalmente por meio do turismo e lazer associados a técnicas de proteção ambiental;

III. incentivar o desenvolvimento do turismo náutico e pescas desportivas respeitando a legislação vigente e permitindo a instalação de estruturas e/ou pontos de apoio náutico, de forma sustentável, visando atender à demanda turística;





IV. criar um centro de informação turística mediante parcerias público-privadas;

V. definir de forma ordenada o sistema viário a ser implantado;

VI. promover a regularização dos empreendimentos que possam vir a ser instalados na referida ZEIT;

VII. promover ações de educação ambiental envolvendo gestão de resíduos sólidos, programas de preservação da qualidade da água, programas de proteção da fauna e da flora;

VIII. exigir que os empreendedores submetam previamente ao órgão ambiental competente todos os parcelamentos a serem instalados e os existentes para licenciamento e regularização ambiental.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 31 - O órgão responsável pelo planejamento urbano deverá apresentar parecer técnico para os casos omissos e excepcionais a esta Lei Complementar.

Art. 32 - Nos parcelamentos implantados até a data de publicação desta Lei Complementar, localizados nas macrozonas urbanas, os lotes criados em decorrência de desmembramento ou desdobro poderão ter dimensões inferiores às estabelecidas no Anexo IX desta Lei Complementar, respeitada a área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), e frente mínima de 5 (cinco) metros, desde que o loteamento tenha mais de 10 (dez) anos, configurando em ocupação já consolidada.





Art. 33 - Para os Loteamentos Urbanos, Chacreamentos e Regularizações Fundiárias Urbanas seguirão as Leis Federais e Leis estaduais vigentes.

Art. 34 - Integram esta Lei Complementar, de forma inseparável, os seguintes anexos:

I. **Anexo I** - Mapa e Memorial do perímetro urbano da sede do Município;

II. **Anexo II** - Localização com coordenadas do perímetro urbano do Loteamento Lago Azul;

III. **Anexo III** - Mapa com delimitações da Comunidade de São José da Antinha, Comunidade da Perdizes, Comunidade da Macega, Comunidade do Engenho Velho e Comunidade do Itaipu;

IV. **Anexo IV** - Localização com coordenadas do Distrito Industrial Dona Chica;

V. **Anexo V** - Localização e Memorial Descritivo do Distrito Industrial Três Mourões;

VI. **Anexo VI** - Localização com coordenadas da Região do Pau do Óleo, Região do Assentamento da Mata, Região Assentamento do Sonho Azul, Região do Assentamento do Bom Sucesso, Região do Fundão, Região do Cerrado, Região da Comunidade dos Lucianos, Região da Comunidade do Córrego Rico e Região do Taquaral;

VII. **Anexo VII** - Mapa do Município de Perdizes;

VIII. **Anexo VIII** - Mapa do Zoneamento Urbano do Município de Perdizes;

IX. **Anexo IX** - Diretrizes para Aprovação de Loteamentos Urbanos, Chacreamento e Regularização Fundiária Urbana - REURB;





P R E F E I T U R A D E
PERDIZES

Art. 63 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Perdizes/MG, 20 de novembro de 2023.

ANTÔNIO ROBERTO BERGAMASCO

Prefeito Municipal

