

Prefeitura

Projeto de Lei

LEI DE USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO

Santana do Paraíso-MG.

Retirado em
08/01/97


Recebido em
08/01/96




Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

PROJETO DE LEI Nº 114/96 DE abril de 1996.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Dispõe sobre normas de uso e ocupação do solo no Município de Santana do Paraíso - MG.

A Câmara Municipal de Santana do Paraíso aprova:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece normas de Uso e Ocupação do Solo do Município regula o zoneamento, estabelece as categorias de uso, normas de assentamentos urbanos e delimita as áreas a reservar para as vias públicas, equipamentos urbanos e projetos municipais.

CAPÍTULO II

PERÍMETRO URBANO

Art. 2º - O perímetro urbano da Sede e seus Distritos será objeto de lei específica e compreenderá a área urbana e a de expansão urbana.

Parágrafo 1º - Considera-se área urbana a que possua pelo menos dois dos seguintes equipamentos mantidos pelo poder público:

I - meio - fio ou pavimentação, com ou sem canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotamento sanitário;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância de 3 (três) Km dos limites da parte considerada.

Parágrafo 2º - Considera-se área de expansão urbana a que delimitado como perímetro urbano não disponha do exigido no parágrafo anterior.

Parágrafo 3º - A Prefeitura Municipal promoverá a demarcação exata do perímetro descrito no art. 2º.



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

CAPÍTULO III

ZONEAMENTO

Art. 3º - São criadas as seguintes zonas de uso, ocupação e parcelamento da Sede e Distrito de Santana do Paraíso:

- I - Zona Residencial (ZR);
- II - Zona Mista (ZM);
- III - Zona Comercial (ZC);
- IV - Zona Industrial (ZI);
- V - Zona de Expansão Urbana (ZEU);
- VI - Setores Especiais (SE);
- VII - Zona de Preservação (ZP);

Art. 4º - Os Setores Especiais subdividiram-se em Setor Especial - 1 (SE - 1), Setor Especial - 2 (SE - 2), Setor Especial - 3 (SE - 3).

Parágrafo 1º - SE - 1 São espaços e instalações destinados a uso institucionais tais como: praças, hospitais, centro cívico, universidades, estádios, cemitérios, escolas, rodoviária, mercados e similares.

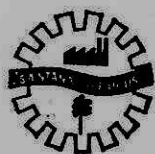
Parágrafo 2º - SE - 2 São espaços destinados ao desenvolvimento de projetos especiais, como implantação de sistema viário, eixos de transporte, programas habitacionais, etc.

Parágrafo 3º - SE - 3 São as áreas de interesse social para fins de regulamentação fundiária, ocupadas ou invadidas por população favelada e que deverão ser objeto de lei específica que permita parcelamentos em lotes de área inferior à prevista na lei municipal de parcelamento, e na lei federal 6.766/79.

Art. 5º - As Zonas de Preservação (ZP) são os espaços destinados à preservação ou controle específico tais como áreas de preservação paisagística, de proteção de mananciais, bosques, matas naturais, reservas florestais, monumentos, etc.

Art. 6º - Os Setores especiais e as zonas de preservação serão objetos de regulamentação através de decretos do executivo.

Parágrafo 1º - No caso de ausência de regulamentação, os proprietários de áreas enquadradas neste artigo poderão requerer 180 (cento e oitenta) dias a contar a partir desta lei, definição da Prefeitura que terá prazo de 90 (noventa) dias úteis para manifestar-se.



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

Parágrafo 2º - Decorrido este prazo, não havendo declaração de utilidade pública, para fins de desapropriação, ficarão estendidas às mesmas, as disposições desta lei que regem as áreas contíguas ou vizinhas mais próximas.

Art. 7º - A delimitação dos setores e zonas de usos estará descrita nos mapas, com convenções e legendas e memorial descritivo.

Parágrafo 1º - As convenções indicadas não representam medidas em escala, definindo sempre as testadas, prevalecendo a profundidade exclusiva dos lotes a partir do alinhamento zoneado.

Parágrafo 2º - No caso de construções em lotes remembrados, de zonas distintas, a área máxima total construída não poderá ultrapassar a soma das áreas permitida para cada lote na sua zona respectiva.

Art. 8º - A aprovação de loteamentos nas zonas urbanas e de expansão urbana, reger-se-á pela Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano e a Prefeitura estabelecerá as categorias de uso e modelos de parcelamento.

CAPÍTULO IV

USOS

SEÇÃO I

Art. 9º - As categorias de uso são:

- I - Residencial;
- II - Comercial;
- III - Serviços;
- IV - Serviços de Utilização coletiva;
- V - Industrial.

Art. 10 - O uso residencial compreende habitações unifamiliares, habitações conjugadas e edifícios de apartamentos.

Parágrafo Único - As habitações individuais ou conjugadas e os prédios de apartamentos, poderão constituir conjuntos, ocupando um ou mais lotes desde que formando um todo harmônico, do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico.

Art. 11 - O uso comercial compreende:

- I - Comércio local - pequenas atividades de comércio abastecedor



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

de produtos a nível de vizinhança, tais como quitanda, açougue, armário, farmácia, sorveteria e similares;

II - Comércio setorial - atividades de comércio ligadas ao consumo da população de um setor ou bairro, qual seja mercaria, drogaria, livraria, papelaria, depósito de material de construção, bar, tecidos, brinquedos e similares.

III - Comércio principal - atividade comercial a nível geral, de atendimento à comunidade, qual seja restaurante, joalherias, eletrodomésticos, artigos de uso doméstico, loja de departamentos, super-mercado, veículos, assessórios, móveis, material elétrico, tapetes e forrações, produtos agropecuários, auto-peças e similares;

IV - Comércio regulador - atividade comercial a nível de maior varejo, qual seja depósito de linhas, depósito de bebidas, tecidos, enxovais, terminais varejistas e similares;

V - Comércio atacadista - caracterizado como comércio não varejista, relacionado ou não com o uso residencial, incluindo grandes depósitos de material de construção, terminais atacadistas, ferro velho, depósitos de madeira, depósitos de lojas de departamentos, frigoríficos, silos e similares.

Art. 12 - Os serviços classificam-se em:

I - Serviço local - atividades de atendimento à nível de vizinhança, tais como: eletricista, bombeiro encanador, alfaiate, cabelereiro, costureira, sapateiro, empalhador, pintor e similares;

Parágrafo Único - Classificam-se aqui os prestadores de serviços autônomos, que empreguem um mínimo de mão - de - obra auxiliar, tais como: - engenheiros, advogados, médicos, dentistas, veterinários, topógrafos e similares;

II - Serviço setorial - atividades de serviço ligadas ao atendimento da população de um setor ou bairro, que seja, agências bancárias, academias de ginástica, empresas de planejamento, agências de emprego, oficinas de reparo de máquinas (exclusivo automotores), escritório de empresas e similares;

III - Serviço principal - serviços de amplo atendimento à comunidade, qual seja, hotéis pensões, cinemas, teatros, boates, discotecas, estacionamento, empresas de crédito imobiliário, distribuidoras de títulos, corretoras, agências de turismo, empresas de comunicação, cartórios, distribuidores de revistas e similares;

IV - Serviços especiais - atividades de amplo atendimento, que apresentem risco poluidor, quais sejam, oficinas de reparação de veículo



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

los, lanternagens, galvanoplastia, anodização, clichéria, garagens de ônibus, guarda-móveis, serviços de locação de máquinas e similares;

V - Serviços de utilidade coletiva:

a - locais destinados à utilização a nível de vizinhança, tais como: - jardins de infância, escolas de 1º grau, ambulatórios, escola maternal, templos em geral, associações com fins culturais e similares.

b - setoriais - vinculados à utilização de setor ou bairro e comunidade em geral, tais como: - clínicas médicas, postos de saúde, escolas de 2º grau, escolas de dança, auto escolas, escolas de idiomas, institutos de fisioterapia, associações profissionais, posto telefônico, postos de correios e telégrafos, asilos, orfanatos, praças de esportes, postos policiais.

c - principais - atendimento geral a nível de comunidade, qual seja, sede de agremiações políticas, hospitais especializados, sindicatos profissionais, entidades de assistência e promoção social, repartições públicas e municipais, federais e estaduais e similares.

d - especiais - atendimento geral à comunidade, que demandam grandes áreas e se constituam em atividade polarizadora, tal como, quartel, hospitais geral, sanatórios, universidades, escolas técnicas e similares.

Art. 13 - O uso industrial compreende:

I - micro - indústria - indústrias não poluidoras a nível semi artesanal, com emprego mínimo de mão - de - obra, qual seja, bordados, pronta entregas, artesanato e modo geral, confecções sob medida e similares;

II - pequena indústria - indústria não poluidora, a nível semi-industrial, com pequeno emprego de mão - de - obra, qual seja, artigos de colchoaria, pastas, confecções em geral, malhas, filós e rendas, chapéus, cintos, guarda - chuvas e sombrinhas, sapatos de couro, gráficas, material escolar e similares;

III - indústria de médio porte - indústrias não poluidoras, quais sejam, móveis, estofados, cerâmicas, estruturas metálicas, estamparia e funilaria, serralheria, selaria, moldes injetados, fiação, impressão de jornais, utensílios em geral e similares;

IV - indústria especial - indústrias poluidoras ou não, que pelo seu porte exijam grandes áreas, atendimento viário adequado e que impliquem em padrões específicos de ocupação e assentamento.

Art. 14 - A Prefeitura estabelecerá por decreto a listagem completa de usos e, na sua ausência, caberá à comissão especial de acompanhamento desta lei e do código de obras e edificações deliberar.



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

SEÇÃO II

USOS NÃO CONFORMES

Art. 15 - Uso não conforme é o uso que não se enquadra nas categorias de uso estabelecidas para zona.

Art. 16 - O uso não conforme será tolerado desde que tenha existência regular anterior à publicação desta lei.

Parágrafo 1º - Neste caso, é vedada qualquer tipo de ampliação.

Parágrafo 2º - É permitida a substituição da atividade, desde que a nova atividade não caracterize, a juízo da Prefeitura, um aumento da desconformidade.

CAPÍTULO V

DAS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I

USOS

Art. 17 - Admite-se para a Zona Residencial (ZR) os seguintes usos: Residencial, comércio local, serviço local, serviços de utilidade coletiva locais e micro-indústria.

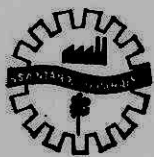
Art. 18 - Admite-se para a Zona Mista (ZM), além dos previstos no art. 17, os seguintes usos: comércio setorial, comércio regulador, serviço setorial, serviços de utilidade coletiva setoriais e pequena indústria.

Art. 19 - Admite-se para a Zona Comercial (ZC) além dos previstos nos art. 17 e 18, os seguintes usos: - comércio principal, serviço principal e serviços de utilidades coletiva principais.

Art. 20 - Admite-se para a Zona Industrial (ZI) os seguintes usos: - comércio regulador, comércio atacadista, serviços especiais, micro-indústria e indústria de médio porte.

Parágrafo Único - À critério da Administração Municipal e do código de obras, poderão ser permitidas outras atividades de comércio e serviços.

Art. 21 - Os usos referidos são os constantes dos art. 11, 12 e 13 do capítulo IV, seção I.



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

Art. 22 - Os usos que não se enquadram nas zonas citadas, serão objeto de análise individual, e aprovação especial de projetos pela Prefeitura.

Parágrafo Único - Nas áreas onde se implantarem conjuntos ou unidades industriais de grande porte, será admitida a inclusão de conjuntos habitacionais, desde que em condições ambientais adequadas e mantidos os percentuais mínimos de áreas públicas previstos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

SEÇÃO II

CONDIÇÕES DE ASSENTAMENTO

Art. 23 - As construções, são regidas por esta Lei e pelo Código de Obras e Edificações.

Art. 24 - As normas de assentamento das edificações estão estabelecidas em função dos usos e das zonas.

Art. 25 - A altura máxima das edificações será de 5 (cinco) pavimentos a partir do nível do logradouro.

Parágrafo 1º - Para ampliação deste artigo, considera-se como 1 (um) pavimento as lojas situadas ao nível do logradouro mesmo possuindo sobre-lojas.

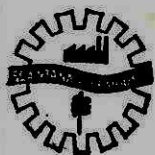
Parágrafo 2º - Respeitados os afastamentos, altura das divisas, áreas de iluminação e ventilação e área máxima total construída, não são considerados pavimentos os níveis situados abaixo do logradouro.

Art. 26 - As características de assentamento das habitações unifamiliares são:

I - em zona residencial - afastamento obrigatório mínimo do alinhamento; 3 (três) metros, área máxima em projeção; 50% (cinquenta por cento) do terreno, inclusive dependências separadas de serviço, limite máximo de construção; 50% (cinquenta por cento) da área do terreno.

II - em zona comercial ou mista - mantidas as exigências do item anterior, estendendo-se porém a área máxima em projeção à 60% (sessenta por cento) do terreno.

Art. 27 - As características de assentamento das habitações conjugadas são:



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

I - zona residencial, zona mista e zona comercial - afastamento obrigatório, 3 (três) metros, área máxima em projeção 50% (cinquenta por cento) do terreno, devendo apresentar ainda, fração ideal mínima 50 (cinquenta) metros quadrados por unidade.

Art. 28 - As características de assentamento dos edifícios de apartamento são:

I - zona residencial - afastamento obrigatório mínimo; 3 (três) metros, projeção máxima; 50% (cinquenta por cento) da área do terreno, área total construída máxima; 1,6 (um vírgula seis) vezes a área do terreno;

II - zona mista e zona comercial - mantidas nas exigências do item anterior, estendendo-se porém a área máxima de projeção a 60% (sessenta por cento), e área construída máxima a 2,2 (dois vírgula dois) vezes.

Art. 29 - No caso de construções mistas com uso habitacional, as limitações de projeção e área máxima de construção previstas no artigo 27, continuam exigidas para a parte residencial.

Parágrafo Único - Em qualquer caso a Prefeitura poderá exigir afastamento obrigatório acima do mínimo previsto nesta lei.

Art. 30 - as características de assentamento das habitações comerciais, de serviço, mistas, comércio e serviço, comércio e residências e serviços e residências são:

I - zona residencial - ocupação máxima de 80% para 1º pavimento sem obrigatoriedade de recuo de alinhamento, 50% de projeção máxima acima do 1º pavimento e área total de construção de 1,6 (um vírgula seis) vezes a área do terreno;

II - zona mista - ocupação máxima de 80% para 1º e 2º pavimentos sem obrigatoriedade de recuo de alinhamento, 60% de projeção máxima acima do 2º pavimento e área total de construção de 2,2 (dois vírgula dois) vezes a área do terreno;

III - zona comercial - ocupação de até 100% para 1º e 2º pavimentos, 60% de projeção máxima acima do 2º pavimento com recuo mínimo de 3 m e área total de construção de 3,3 vezes a área do terreno.

Parágrafo Único - Nos casos dos itens I e II, o 2º pavimento poderá ser usado como estacionamento.

Art. 31 - Os serviços especiais e indústrias de médio porte poderão ocupar 65% do terreno e ter área máxima construída de 1,2 vezes a área do terreno, só podendo ser edificadas na Zona Industrial.



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

Art. 32 - Os assentamentos não descritos deverão ser objetos de projetos específicos a serem aprovados pela Prefeitura e de acordo com o Código de Obras.

Art. 33 - Em qualquer das zonas de uso são obrigatórios os afastamentos laterais e de fundo, exigindo-se um mínimo de 1,5 m.

Art. 34 - As edificações de uso misto somente poderão ter uso residencial acima do 1º pavimento.

Art. 35 - Na ampliação dos coeficientes de área máxima de construção, não serão computados garagens, casas de máquinas, reservatórios, portarias, salão de festas, subsolos quando destinados a garagem, pilotis e similares.

Art. 36 - As áreas poderão ser ocupadas em até 40% como estacionamento de veículos e o restante como espaços para a utilização comum, sem fins de renda, tais como, salão de festa, sala de condomínio, salão de jogos e similares.

Art. 37 - Se a edificação não ocupar a área máxima prevista para a projeção, a sobra poderá ser ocupada por construções, para uso comum, tais como: - vestiários, saunas, subestações e similares, não contando como área de cálculo do coeficiente de ocupação.

Art. 38 - As áreas livres, fora da projeção das edificações poderão ser ocupadas em até 50% como estacionamento de veículos.

Art. 39 - As áreas livres, fora da projeção das edificações poderão ser incorporadas aos apartamentos térreos, incluídas nas suas frações ideais, desde que não ultrapassem 20% do total descoberto, excluído o que for usado como estacionamento.

Art. 40 - A altura máxima das edificações encostadas nas divisas nos usos comerciais ou mistos, é de 7,20 m em relação ao terreno natural do vizinho, e de 6,00 m nos usos residenciais, em qualquer ponto considerado, estando o terreno acima ou abaixo do logradouro.

Parágrafo Único - Considera-se como altura, a soma dos pés direitos acrescidos da platibanda.

Art. 41 - O sub-solo, quando destinado a garagem, poderá ocupar a área total do terreno, desde que sua laje de cobertura não se situa em nível superior ao ponto mais alto do alinhamento.



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

Art. 42 — Respeitadas as alturas máximas previstas no art. 40, as áreas destinadas a garagem poderão ocupar todo o terreno remanescente de recuo obrigatório, independente constituírem sub-solo.

Art. 43 — Será exigida área para estacionamento de veículos considerados 15 metros quadrados por vaga nas seguintes proporções:

- I — Uso residencial — uma vaga por unidade;
- II — Edifícios comerciais, de serviços ou mistos, exceto parte de uso residencial — uma vaga a cada 150 metros quadrados de área construída;
- III — Supermercados e restaurantes — uma vaga a cada 40 metros quadrados;
- IV — Hotéis e pensões — uma vaga a cada dois apartamentos ou quartos;
- V — Hospitais — uma vaga a cada 100 metros quadrados.

Parágrafo 1º — Outros usos serão definidos por comparação ou de acordo com a comissão especial de acompanhamento.

Parágrafo 2º — O cálculo da área construída é idêntico ao do art. 34 com suas exclusões.

Parágrafo 3º — O espaço ocupado para acesso às garagens, poderá ocupar no máximo 25% da frente dos logradouros, não podendo ser usada como estacionamento a área de recuo obrigatória.

Parágrafo 4º — Para os lotes de 135 metros quadrados fica dispensada a obrigatoriedade do item 1.

Art. 44 — Para que um lote possa receber edificação é necessário que ele se enquadre nas dimensões mínimas previstas para a zona de uso, conforme disposto no art. 6º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano e faça parte de parcelamento aprovado pela Prefeitura.

Parágrafo 1º — Os lotes, que embora não se enquadrando nestas condições estejam, até a data desta lei, devidamente regularizados dentro da legislação anterior, poderão ser edificados após receberem mediante requerimento, diretrizes específicas da Prefeitura e do Código de Obras.

Parágrafo 2º — A mesma disposição do parágrafo anterior se aplica às reformas e acréscimos dos lotes edificados e regularizados em data anterior a esta lei.



Prefeitura Municipal de Santana do Paraíso

CEP 35.167-000 — Estado de Minas Gerais

Parágrafo 3º - Para cálculo da área máxima edificável, considera-se o terreno total.

Art. 45 - A largura mínima das edificações é de 6 metros, salvo nos casos previstos nos parágrafos do art. 44.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 46 - Constará obrigatoriamente, da guia do Imposto Predial e Territorial, a indicação da zona de uso na qual o imóvel está situado.

Art. 47 - A infração desta Lei será punida com multa de vezes a Unidade Fiscal (UF) renovável a cada 30 dias até a regularização, sem prejuízo e outras sanções.

Parágrafo Único - O valor da multa poderá ser variável em função da infração, baseada na Unidade Fiscal e, deverá ser definida por lei própria.

Art. 48 - Os processos de aprovação, em curso do período de discussão desta Lei, serão examinados dentro das exigências da Legislação vigente na sua apresentação, e no caso da sua aprovação, não se emitirá renovação do alvará de início de construção.

Art. 49 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santana do Paraíso, 17 de Julho de 1996



Helvécio Matias de Oliveira
Prefeito Municipal