LEI COMPLEMENTAR Nº 060/2.009.

Dispõe sobre o zoneamento e regulamenta o uso e a ocupação do solo urbano do Município de Paracatu, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PARACATU - ESTADO DE MINAS GERAIS -, no uso da atribuição legal que lhe confere o artigo 86, IV, da Lei Orgânica, redação dada pela Emenda n.º 28, de 19 de junho de 2000, faz saber que a Câmara Municipal decreta, e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Observados os princípios Constitucionais e o que dispõe a Lei Orgânica Municipal e o Plano Diretor, esta Lei Complementar estabelece as Normas de Uso e de Ocupação da Zona Urbana do Município de Paracatu.

Parágrafo único. É entendida como Zona Urbana aquela abrangida pelo perímetro urbano, conforme definido na Lei de Perímetro Urbano e previsto no Plano Diretor do Município de Paracatu.

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

I - o zoneamento urbano do Município, elaborado de acordo com as diretrizes do macrozoneamento estabelecido no Plano Diretor;
II - a fixação dos parâmetros de uso e ocupação do solo urbano;
III - a hierarquização das vias urbanas da Sede Municipal.

Art. 3º. Além dos parâmetros e restrições expressos nesta Lei, são aplicáveis às edificações e ao uso do espaço urbano, os preceitos e as determinações da Lei de Parcelamento do Solo, do Código de Obras e do Código de Posturas, que integram, juntamente com a presente Lei, a Legislação Urbanística do Município.

Art. 4º. Os Anexos numerados de I a VI constituem parte integrante desta Lei e compreendem:

I - anexo I – Mapa do Zoneamento Urbano da Sede Municipal;
II - anexo II – Quadro de Conformidade entre Zonas e Modelos de Assentamento;

III - anexo III – Quadro dos Usos e Parâmetros Urbanísticos dos Modelos de Assentamento;

IV - anexo IV – Quadro dos Afastamentos para os Modelos de Assentamento MA10 a MA 15 em Função da altura da Edificação.

V - anexo V – Mapa de Classificação Viária da Sede Municipal;

VI - anexo VI – Glossário.

Capítulo II
Do Zoneamento Urbano

Seção I
Do Zoneamento Urbano

Art. 5º. De acordo com o Plano Diretor do Município, a ocupação e o uso do solo na Zona Urbana de Paracatu ficam estabelecidos pela definição e delimitação das seguintes zonas, considerando-se a disponibilidade de infra-estrutura, a capacidade de adensamento e o grau de incômodo e poluição ao ambiente urbano, conforme Anexo I – Mapa do zoneamento urbano da sede municipal:

I - Zona do Núcleo Histórico 1, ZNH 1;
II - Zona do Núcleo Histórico 2, ZNH 2;
III - Zona de Adensamento Restrito, ZAR;
IV - Zona Especial de Interesse Social, ZEIS;
V - Zona de Atividades Econômicas, ZAE;
VI - Zona para Implantação de Áreas Verdes 1, ZIAV 1;
VII - Zona para Implantação de Áreas Verdes 2, com controle de ocupação, ZIAV 2;
VIII - Zona para Implantação de Áreas Verdes 3, com controle de ocupação, ZIAV 3;
IX - Zona Comercial, ZC;
X - Zona de Expansão Urbana 1, ZEU 1;
XI - Zona de Expansão Urbana 2, ZEU 2;
XII - Zona Residencial Mista 1, ZRM 1;
XIII - Zona Residencial Mista 2, ZRM 2;
XIV - Zona Residencial Mista 3, ZRM 3;
XV - Zona de Impacto Ambiental, ZIA.

§ 1º. As Zonas do Núcleo Histórico, ZNH 1 e ZNH 2, compreendem as áreas necessárias à preservação do patrimônio histórico do município:

I - ZNH 1 – compreende a área delimitada pela lei de proteção ao patrimônio cultural, onde existe o interesse público de conservação do conjunto urbano e arquitetônico do núcleo histórico da cidade;

II - ZNH 2 – contempla as demais áreas delimitadas pela lei de proteção ao patrimônio cultural em que a ocupação e o uso do solo são limitados em função da preservação do entorno das áreas inseridas na ZNH 1.

§ 2º. As Zonas de Adensamento Restrito, ZAR , compreende as áreas em que a ocupação e o uso do solo são restritivos, em função da manutenção dos canais de ventilação na cidade.

§ 3º. As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, compreendem as áreas em que há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de urbanização e regularização fundiária ou implantar empreendimentos habitacionais de interesse social.

§ 4º. A Zona de Atividades Econômicas, ZAE, compreende as áreas ao longo das rodovias BR-040 e MG-188 destinadas ao predomínio dos usos comerciais e de serviços de maior porte.

§ 5º. A Zona para Implantação de Áreas Verdes, ZIAV 1, compreende as áreas em que há o interesse público de proteção ambiental e que se configuram como áreas de preservação permanente definidas pela Lei n.º 4.771/65 (Código Florestal) e Lei n.º 7.803/89, onde o parcelamento e a ocupação do solo não são permitidos, com exceção das edificações de apoio e manutenção para subsidiar as atividades de conservação do meio ambiente.

§ 6º. As Zonas para Implantação de Áreas Verdes com controle de ocupação, ZIAV 2 e ZIAV 3, compreendem as áreas que devem ser conservadas por suas características geo-ambientais, mas que poderão ser parceladas e/ou ocupadas mediante condições especiais e parecer do órgão municipal responsável pelo meio ambiente.

§ 7º. A Zona Comercial, ZC, compreende as áreas em que há a prioridade para atividades comerciais.

§ 8º. As Zonas de Expansão Urbana, ZEU 1 e ZEU 2, compreendem as áreas não ocupadas e não parceladas em que se permite o uso e a ocupação urbanos.

I - ZEU 1 – constitui áreas não parceladas;
II - ZEU 2 – compreende áreas parceladas, mas ainda não ocupadas.

§ 9º. As **Zonas Residenciais Mistas**, **ZRM 1, ZRM 2, ZRM 3**, compreendem as áreas destinadas ao uso residencial, podendo haver atividades comerciais e de serviços.

I - ZRM 1 – compreende as áreas em que há o interesse público de manutenção da ocupação residencial unifamiliar, com predomínio de uma ocupação de baixa densidade;

II - ZRM 2 – compreende as áreas que onde se admite verticalização, desde que observada a correlação entre área mínima do lote e número máximo de pavimentos constante nos Anexos III e IV.

III - ZRM 3 - Compreende as áreas em que há o interesse público de manutenção da ocupação residencial unifamiliar.

§ 10. A Zona de Impacto Ambiental, ZIA, compreende as áreas em que há conflitos com áreas lindeiras e que devem estar sujeitas a Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

Art. 6º. Nas zonas definidas por esta Lei, o uso e a ocupação do solo deverão observar, além dos parâmetros urbanísticos, os usos permitidos, a capacidade do solo e as possibilidades de instalação de infra-estrutura urbana, assim como as condições de salubridade do ambiente urbano e construído, devendo estar, além disso, em conformidade com o que determina o Plano Diretor e a Legislação Urbanística Básica.

Art. 7º. Pertencem a uma zona os lotes que tenham testadas voltadas para as vias que se localizam na área envolvida pelos seus limites.

Parágrafo único. Caso um lote pertença a mais de uma zona, passará a pertencer à zona em que no mínimo 50% (cinqüenta por cento) de sua área resultante estiver situada, desde que atendidas as condições de acesso definidas pela Prefeitura Municipal.

Art. 8º. Na ZNH 1 e ZNH 2, as demolições, as reformas de edificações existentes e os projetos de novas edificações e/ou parcelamento do solo serão objeto de avaliação e aprovação pelo Conselho Municipal de Política Urbana e pelo Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Artístico de Paracatu (COMPHAP), obedecidos os parâmetros de volumetria que não comprometam o bem protegido nem tampouco o conjunto urbano.

Art. 9º. Na ZIA, ZIAV 1, ZIAV 2 e ZAV 3, as demolições, as reformas de edificações existentes e os projetos de novas edificações e/ou parcelamento do solo serão objeto de avaliação e aprovação pelo Conselho Municipal de Política Urbana e pelo Conselho Municipal de Defesa, Conservação, Proteção e Desenvolvimento do Meio Ambiente (CODEMA).

Seção II
Das Condições de Instalação nas Zonas

Art. 10. Respeitadas as normas, condições e exigências estabelecidas nesta Lei e no Plano Diretor, quaisquer atividades poderão se instalar na Zona

FLS 91

Urbana do Município, desde que se garantam as condições a seguir especificadas:

I - condições sanitárias:
a) - abastecimento de água;
b) - coleta e tratamento adequado de esgoto sanitário e rejeitos;
c) - condições adequadas de drenagem pluvial;
d) - acondicionamento e destino de resíduos sólidos.
II - condições urbanísticas:
a) - respeito aos índices urbanísticos, estabelecidos nesta Lei;
b) - capacidade do sistema viário;
c) - previsão para área de estacionamento proporcional à demanda gerada pela atividade a ser instalada.
III - condições ambientais:
a) - preservação do meio ambiente natural e cultural;
b) - respeito à legislação ambiental vigente;
c) - respeito aos índices de controle de poluição.

Parágrafo único. O desrespeito e a inobservância de qualquer item das condições acima listadas impedem o licenciamento de projetos urbanísticos e construtivos.

Seção III
Do Remembramento

Art. 11º. O Executivo poderá autorizar edificação em dois ou mais lotes situados em zonas distintas, desde que seja efetuado o remembramento dos mesmos.

Parágrafo único. O terreno resultante do remembramento passará a pertencer à zona em que no mínimo a maior parte de sua área resultante estiver situada.

Capítulo III
Da Ocupação e Uso do Solo

Seção I
Disposições Preliminares

Art. 12. Podem ser construídas edificações em lote ou conjuntos de lotes que façam parte de parcelamento:

I - aprovado;

II - ter existência anterior à Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Paracatu, comprovada por meio de documentos, como registro em cartório, escritura ou contrato de compra e venda.

Parágrafo único. Para que seja admitida a edificação, os lotes previstos no inciso II deverão ter frente mínima de 7,50 m (sete metros e cinqüenta centímetros), voltada para logradouro público aprovado.

Art. 13. A ocupação e o uso do solo em cada zona estão regulamentados na classificação das atividades em categorias de uso e da sua distribuição entre as zonas, conforme Anexo II – Quadro de Conformidade entre Zonas e Modelos de Assentamento, Anexo III – Quadro dos Usos e Parâmetros Urbanísticos dos Modelos de Assentamento e Anexo IV – Quadro dos Afastamentos para os Modelos de Assentamento MA10 a MA 15 em Função da Altura da Edificação.

Seção II
Das Categorias de Uso do Solo

Art. 14. As categorias de uso no município de Paracatu são as seguintes:

I - Uso Residencial, que se refere ao destinado à moradia, podendo ser:

a) - Uso Residencial Unifamiliar, que corresponde ao uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes;

b) - Uso Residencial Multifamiliar, no caso de várias moradias por lote, que podem agrupar-se horizontalmente, em vilas ou casas geminadas, ou verticalmente, em edifícios de apartamentos, sendo:

1) - residencial multifamiliar horizontal, com até 2 (dois) pavimentos;

2) - residencial multifamiliar vertical de baixa densidade, com até 3 (três) pavimentos;

3) - residencial multifamiliar vertical de média densidade, com até 6 (seis) pavimentos;

4) - residencial multifamiliar vertical de alta densidade, acima de 6 (seis) pavimentos.

II - Uso de Comércio e Serviço, que engloba essas atividades, podendo ser:

a) - de atendimento local – atividades com área construída máxima de 200m2 (duzentos metros quadrados) e que se destinam ao atendimento das necessidades cotidianas da população, não produzindo poluição sonora, atmosférica ou ambiental de qualquer natureza e não conflitantes com o uso residencial;

b) - de atendimento geral – atividades com área construída acima de 200m2 (duzentos metros quadrados) e até 500m2 (quinhentos metros quadrados) e cujos impactos sobre o espaço urbano sejam mitigados por dispositivos de controle da poluição sonora e atmosférica e da emissão de efluentes diversos, exceto aqueles relacionados como Usos Especiais.

III - Uso Misto, que corresponde à associação dos dois anteriores;

IV - Uso Institucional, que compreende espaços e instalações destinados à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer, com especial atenção, na sua implantação, aos aspectos da segurança de seus usuários e àqueles relacionados como Usos Especiais, conforme definido no artigo 19 desta Lei;

V - Uso Industrial, que se subdivide em:

a) não impactante – estabelecimentos com área construída máxima de 500m2 (quinhentos metros quadrados) e cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, não ocasionando, independentemente de uso de métodos especiais de controle da poluição, qualquer dano à saúde, ao bem-estar e à segurança das populações vizinhas;

b) impactante – estabelecimentos com área construída acima de 500m2 (quinhentos metros quadrados), ou que, independentemente de seu porte, causem poluição atmosférica, hídrica ou sonora, e ocasionem incômodos às populações vizinhas, exigindo, no seu processo produtivo, instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes.

Parágrafo único. Todas as edificações deverão seguir o Anexo III – Quadro dos Usos e Parâmetros Urbanísticos dos Modelos de Assentamento.

Art. 15. É facultado ao profissional autônomo exercer as atividades inerentes à sua profissão na sua residência, atendidas as exigências da legislação vigente, independentemente da zona em que a mesma esteja situada.

Parágrafo único. Não será permitido o exercício de atividades poluentes sob qualquer forma bom como as incompatíveis com o uso residencial.

Art. 16. Pequenas indústrias não produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes, com área construída máxima de 200m2 (duzentos metros quadrados), são permitidas em todas as zonas urbanas, desde que tenham licenciamento aprovado pelos órgãos municipais competentes.

FLS 94

Art. 17. O planejamento, a urbanização e a manutenção das vias, dos parques e dos demais espaços de uso público deverão ser concebidos, executados e adaptados, visando promover a acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 18. As edificações destinadas aos usos coletivos deverão promover a instalação de equipamentos de prevenção e de combate a incêndios, conforme normas específicas.

Seção III
Dos Usos Especiais

Art. 19. Ficam classificados como Usos Especiais os empreendimentos causadores de impactos ao meio ambiente urbano, sendo sua prévia localização e implantação objeto de projeto e licenciamento específicos, devendo estes ser aprovados pelos órgãos competentes e pelo Conselho Municipal de Política Urbana, respeitando ainda as disposições específicas para cada tipo de uso, determinadas pelos Códigos de Obras e de Posturas.

§ 1º. São consideradas repercussões de impacto ao meio ambiente urbano:

I - atração de alto número de veículos leves;
II - atração de alto número de veículos pesados;
III - atração de alto número de pessoas;
IV - geração de risco de segurança;
V - geração de efluentes poluidores, odores, gases ou radiações ionizantes;
VI - geração de ruídos e vibrações.

§ 2º. São considerados estabelecimentos de Uso Especial:

I - estações e subestações de concessionárias de serviço público;
II - serviços governamentais;
III - estabelecimentos de ensino de 1º, 2º e 3º graus;
IV - hospitais, clínicas, maternidades e sanatórios;
V - hotéis e similares;
VI - atividades com horário de funcionamento noturno, após as 22 horas;
VII - conjuntos habitacionais acima de 100 unidades habitacionais;
VIII - condomínios imobiliários horizontais;
IX - centros comerciais, mercados e supermercados com área construída acima de 500m2 (quinhentos metros quadrados);
X - postos de serviço com venda de combustível;
XI - comercialização de explosivos, fogos de artifício e gás liquefeito;

XII - comércio atacadista, distribuidores e depósitos com área construída acima de 500m2 (quinhentos metros quadrados);

XIII - aterros sanitários e unidades de compostagem de resíduos sólidos;

XIV - estocagem e comercialização de material reciclável;

XV - cemitérios, necrotérios e similares;

XVI - matadouros e abatedouros;

XVII - centros de convenções;

XVIII - templos e centros religiosos;

XIX - terminais de passageiros e cargas;

XX - estádios esportivos;

XXI - presídios;

XXII - quartéis e corpo de bombeiros;

XXIII - ferro velho e sucata;

XXIV - oficinas mecânicas, tornearia, soldagem e serralheria;

XXV - antenas de recepção e transmissão de sinais de televisão, de telefonia fixa e móvel, de rádio e similares;

XXVI - indústria impactante.

Seção IV
Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 20. A instalação, a construção, a ampliação e o funcionamento de indústrias e de quaisquer empreendimentos que venham sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou repercutir significativamente no meio ambiente e no espaço urbano ficam sujeitos à avaliação do impacto urbanístico causado e ao licenciamento ambiental, a cargo dos órgãos competentes, sempre priorizando o interesse público.

Art. 21. No caso da instalação, da construção, da ampliação e do funcionamento de empreendimentos de impacto, o Conselho Municipal de Política Urbana deve ser ouvido, e devem ser realizados o Estudo de Impacto Ambiental, EIA, e o Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV, e obtidos o Relatório de Impacto de Vizinhança, RIV, e o Relatório de Impacto Ambiental, RIMA.

Seção V
Dos Usos e Ocupação Conformes e Não Conformes

Art. 22. O uso e ocupação do imóvel classificar-se-á em uma das seguintes condições, observada a zona em que esteja situado:

I - uso conforme, quando se enquadrar nas categorias de uso e ocupação estabelecidas para a zona;

II - uso não conforme, quando não se enquadrar nas categorias de uso e ocupação estabelecidas para a zona.

Art. 23. O uso não conforme será tolerado, desde que sua existência regular seja comprovada anteriormente à data da publicação desta Lei.

§ 1º. Entende-se que tenham existência regular:

I - os imóveis que, iniciados no prazo fixado pelo órgão municipal competente, ainda não estejam concluídos;

II - os imóveis que, embora não iniciados, tenham tido projeto aprovado anteriormente à aprovação da presente Lei e tenham cumprido os prazos para requerimento do Alvará de Construção, em acordo com o Código de Obras do Município;

III - os imóveis já existentes e em funcionamento, desde que devidamente regularizados pela Prefeitura.

§ 2º. A tolerância relativa ao uso do imóvel de que trata este capítulo cessará sempre que ocorrer dissolução ou mudança de atividade e, ainda, nos casos dos incisos I e II do parágrafo anterior, se os imóveis não respeitarem o prazo constante do Alvará de Construção ou por 180 dias em casos omissos.

Art. 24. Os imóveis de uso e ocupação não conforme não poderão ser ampliados ou reformados de modo a agravar a sua não conformidade em relação à legislação em vigor.

Art. 25. O uso não conforme deverá adequar-se às condições ambientais exigidas para a zona em que esteja localizado, bem como aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação municipal vigente.

Capítulo IV
Definições Gerais

Seção I
Dos Modelos de Assentamento

Art. 26. Os modelos de assentamento, destinados a controlar a ocupação e o uso do solo em cada zona com o objetivo de garantir a preservação e a qualidade do meio ambiente, do patrimônio histórico e cultural, do conforto, da salubridade, bem como seu usufruto por todos os cidadãos, são:

I - MA 01 – edificações destinadas a atividades múltiplas de um pavimento, de modo a garantir a ambiência do núcleo histórico do município;

II - MA 02 – edificações destinadas a atividades múltiplas de um a dois pavimentos, de modo a garantir a ambiência do núcleo histórico do município;

III - MA 03, MA 04 e MA 09 – edificações destinadas a atividades múltiplas, sejam de uso residencial, misto ou outros;

IV - MA 05 – edificações destinadas predominantemente ao uso residencial correspondendo a habitações conjugadas horizontalmente ou isoladas;

V - MA 06 – edificações destinadas predominantemente a atividades de comércio, serviço e indústria, localizadas às margens da faixa de domínio ao longo da rodovia BR 040 e ao longo da rodovia MG 188;

VI - MA 07 – edificações destinadas predominantemente ao uso residencial unifamiliar, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes;

VII - MA 08 – edificações destinadas predominantemente ao uso institucional ou residencial unifamiliar do tipo chácaras;

VIII - MA. 9 – edificações destinadas a atividades múltiplas, sejam de uso residencial, comercial, serviço, misto ou outros, de no máximo 2 (dois) pavimentos;

IX - MA. 10 – edificações destinadas a atividades múltiplas, sejam de uso residencial, comercial, serviço, misto ou outros, de no máximo 4 (quatro) pavimentos;

X - MA 11, MA 12, MA 13, MA 13, MA 14 e MA 15 – edificações destinadas a atividades múltiplas, sejam de uso residencial, comercial, serviço, misto ou outros;

XI - MA 16 – edificações de apoio e manutenção para subsidiar as atividades de preservação e conservação do meio ambiente.

Art. 27. Para cada Modelo de Assentamento foram definidos os seguintes parâmetros urbanísticos, cujos valores são determinados no Anexo III – Quadro dos Usos e Parâmetros Urbanísticos dos Modelos de Assentamento e no Anexo IV – Quadro dos Afastamentos para os Modelos de Assentamento MA10 a MA 15 em Função da Altura da Edificação.

I - área mínima do lote para novos loteamentos, remembramentos e desmembramentos;

II - testada mínima do lote para novos loteamentos, remembramentos e desmembramentos;

III - taxa de Ocupação máxima, TO, que corresponde à relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno e que deve ser conjugada com as exigências de recuos e de afastamentos, prevalecendo o valor mais restritivo;

IV - taxa de Permeabilidade mínima, TP;

V - área máxima construída;

VI - número máximo de pavimentos da edificação;

VII - altura máxima da edificação;

VIII - afastamentos mínimos, que são as faixas entre a edificação e os limites laterais e de fundos do lote (afastamentos laterais e de fundos) e entre a edificação e o alinhamento do lote no logradouro público (afastamento frontal ou recuo);

IX - Alturas máximas nas divisas laterais e de fundos;

X - Número mínimo de vagas de estacionamento;

XI - Usos vedados.

Parágrafo Único. Os lotes comprovadamente existentes anteriormente à publicação desta Lei, poderão ter medidas e áreas abaixo do mínimo estipulado nos modelos de assentamento, desde que as novas edificações respeitem os demais parâmetros urbanísticos vigentes.

Seção II
Disposições Gerais

Art. 28. Em caso de uso residencial é obrigatório o uso de pilotis sempre que a edificação ultrapassar 4 (quatro) pavimentos.

§ 1º. Nas edificações de três e quatro pavimentos o uso de pilotis é facultativo.

§ 2º. O pilotis poderá ser fechado em até 30% (trinta por cento) de sua área para instalação de lazer e recreação de uso comum, desde que as condições de iluminação e ventilação atendam ao Código de Obras.

§ 3º. O pilotis não é computado para fins de cálculo do número de pavimentos, mas é levado em conta no cálculo da altura da edificação, que constitui a referência para os afastamentos laterais e de fundos.

§ 4º. O pé-direito do pilotis pode variar de 2,70 m no mínimo a 3,50 m no máximo.

Art. 29. No caso de uso residencial multifamiliar, a parte do lote não coberta pela projeção da edificação deverá ser utilizada para área de lazer e recreação, podendo ser utilizada para estacionamento de veículos, respeitadas as taxas de permeabilidade.

Seção III
Da Taxa de Permeabilidade

Art. 30. Considera-se Taxa de Permeabilidade – TP, a área descoberta e permeável do terreno, em relação à sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de

drenagem urbana, definida para cada Modelo de Assentamento no Anexo III desta Lei.

Seção IV
Dos Afastamentos

Art. 31. Os afastamentos frontais, laterais e de fundos são definidos no Anexo III – Quadro dos Usos e Parâmetros Urbanísticos dos Modelos de Assentamento e no Anexo IV – Quadro dos Afastamentos para os Modelos de Assentamento MA10 a MA 15 em função da altura da edificação.

§ 1º. Poderá ser exigido afastamento frontal de dimensão superior ao estabelecido, nos seguintes casos:

I - como medida mitigadora de impacto da atividade a ser instalada na edificação;

II - em lote com testada para via com previsão de alargamento, de acordo com o planejamento municipal.

§ 2º. Nos usos não-residenciais e misto o afastamento frontal mínimo poderá ser dispensado desde que seja somado ao afastamento de fundos.

Art. 32. Poderão avançar sobre a área do afastamento frontal obrigatório:

I - beirais, com no máximo 80cm (oitenta centímetros);

II - marquises em balanço até 1/3 (um terço) do alinhamento frontal do terreno, respeitada a altura mínima de 3m (três metros) em relação ao passeio, sendo obrigatória a canalização das águas pluviais;

III - as saliências podem avançar sobre as áreas definidas pelos afastamentos mínimos em até 25cm (vinte e cinco centímetros) em no máximo 10% (dez por cento) da área do afastamento frontal;

IV - guaritas com área construída de até $4m^2$ (quatro metros quadrados).

Parágrafo único. Os elementos construtivos citados neste artigo não poderão avançar sobre o passeio caso o afastamento frontal seja dispensado e transferido para o fundo do lote.

Art. 33. Será admitida a instalação, na área do afastamento frontal obrigatório, de trailers, caixas eletrônicos, mostruários e outras instalações que não tenham caráter permanente, desde autorizada pela Prefeitura Municipal.

§1º. É vedada a utilização da área do afastamento frontal como depósito

§2º. A área do afastamento frontal poderá ser utilizada para estacionamento de veículos, desde que respeitadas as normas relativas ao rebaixamento de meio-fio.

Art. 34. As edificações localizadas na ZNH-1 deverão obrigatoriamente ser implantadas sem recuo frontal.

Art. 35. Poderão avançar sobre o afastamento mínimo lateral ou de fundos, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade, TP:

I - beirais, limitado em 80cm (oitenta centímetros) o avanço permitido;

II - saliências e ressaltos de vigas, pilares e jardineiras, desde que não ultrapassem 25cm (vinte e cinco centímetros) na projeção horizontal, perpendicularmente à fachada.

Art. 36. A distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é a soma dos afastamentos laterais mínimos exigidos.

Art. 37. Em lotes situados em esquina, nenhum elemento construtivo poderá avançar no espaço definido pela projeção horizontal de um triângulo isósceles cujos lados iguais terão 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) a partir do vértice comum que é coincidente com a esquina, até a altura mínima de 3m (três metros).

Seção V
Da Altura da Edificação e Do Número de Pavimentos

Art. 38. Na aplicação dos parâmetros expressos para número máximo de pavimentos e altura máxima da edificação, definidas no Anexo III – Quadro dos Usos e Parâmetros Urbanísticos dos Modelos de Assentamento e no Anexo IV – Quadro dos Afastamentos para os Modelos de Assentamento MA10 a MA 15 em Função da Altura da Edificação serão observados os critérios:

I - o cálculo de alturas máximas permitidas a partir de edifícios de 3 (três) pavimentos considera o 1º pavimento com 5,40m (cinco metros e quarenta centímetros), os demais com 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros) de pé direito máximo, as lajes de 10,0cm (dez centímetros) e o pilotis com no máximo 3,m de pé direito;

II - o pé direito mínimo admissível de cada pavimento será de 2,90 m (dois metros e noventa centímetros), com exceção do pilotis e das áreas de garagem e estacionamento em subsolo, cujo pé direito livre mínimo admissível será de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros);

III - para o compartimento de edificação destinada a uso não residencial do pavimento térreo nos modelos de assentamento MA.10, MA.11, MA.12, MA.13 e MA.14 e MA 15 é admitido o pé direito máximo de 5,40m (cinco metros e quarenta centímetros) do pavimento em questão;

IV - serão considerados como dois pavimentos, os pés direitos acima de 4,50m (quatro metros e cinqüenta centímetros), exceto o inciso III deste artigo;

V - nos pavimentos citados acima, poderão ser construídos mezaninos, desde que mantidos VI um pé direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) e que a área ocupada não ultrapasse 50% (cinqüenta por cento) a área do piso;

VII - o pé direito máximo admissível de cada pavimento será de 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros), com exceção do inciso III deste artigo;

VIII - para cálculo do número máximo de pavimentos não são computados:

a) - pilotis, desde que sejam seguidos os parâmetros estabelecidos no Artigo 28 desta Lei;

b) - cobertura com área construída de até 40% (quarenta por cento) do pavimento inferior;

c) - a laje de cobertura em cujo perímetro externo for prevista a construção de parede com altura até 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros);

d) - casa de máquinas, caixa de escada, caixa d'água, barrilete e subestação;

e) - área situada no nível do subsolo destinado a estacionamento de veículos;

f) - área destinada a lazer e recreação de uso comum, nas edificações residenciais multifamiliares ou de uso misto, cujo pavimento-tipo tenha uso exclusivamente residencial;

g) - áreas resultantes das estruturas de apoio das edificações implantadas em terrenos em declive que resultem em área superior a $10m^2$ (dez metros quadrados) e pé direito maior ou igual a 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros).

§ 1º. A casa de máquinas não será computada para efeito da definição da altura da edificação.

§ 2º. Para terrenos em aclive, a altura poderá ser considerada pelo ponto médio do plano paralelo ao perfil do terreno ou pelo plano paralelo ao perfil do terreno em todos os seus pontos.

Seção VI
Das alturas nas divisas

Art. 39. A altura máxima na divisa lateral e de fundos, para compartimentos sem abertura voltada para estas divisas, será de 5,0m (cinco metros), paralela ao perfil do terreno.

§ 1º. A altura máxima permitida nas divisas laterais é calculada em relação aos seguintes níveis de referência:

I - a cota do passeio no ponto de encontro da divisa lateral com o alinhamento, no caso de terreno natural plano ou em declive em relação àquela cota;

II - em qualquer ponto das divisas laterais, no caso de terreno em aclive em relação ao passeio.

§ 2º. A ocupação na divisa poderá ocorrer no comprimento máximo de 7 (sete) metros.

§ 3º. Nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa estabelecidos neste artigo.

Seção VII
Das Vagas de Estacionamento e das Faixas de Acumulação de Veículos

Art. 40. As edificações deverão dispor de áreas para estacionamento e acomodação de veículos e, quando for o caso, de faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga, para embarque e desembarque de passageiros, nas dimensões mínimas estabelecidas no Anexo III – Quadro dos Usos e Parâmetros Urbanísticos dos Modelos de Assentamentos.

§ 1º. Devem dispor de pista de acumulação interna, junto à entrada, ao longo da testada do terreno e no nível do logradouro, os acessos a:

I - edificações de uso não residencial ou misto com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento, excluídas as relativas à parte residencial;

II - estacionamentos de veículos abertos ao público;

III - edifícios-garagem.

§ 2º. No caso de empreendimentos de impacto, poderão ser exigidos, a critério dos órgãos competentes, parâmetros superiores àqueles estabelecidos nesta Lei.

Art. 41. Os espaços destinados às vagas de estacionamentos deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I - o comprimento da rampa de acesso não poderá ultrapassar 50cm (cinqüenta centímetros) a partir do alinhamento do meio fio, deverá ser perpendicular ao alinhamento do lote sem invasão do espaço destinado à circulação de veículos;

II - o acesso deverá situar-se a uma distância mínima igual ao recuo do alinhamento do meio fio da via transversal no caso de esquina;

III - a localização do acesso só será permitida quando não resultar prejuízo para a arborização e iluminação públicas, que somente poderão ser remanejadas mediante autorização do Poder Público;

IV - para cada 10m (dez metros) de testada de terreno será permitido o rebaixamento máximo de 4,80 (quatro metros e oitenta centímetros) de largura;

V - a distância mínima entre dois acessos num mesmo lote será de 5,20m (cinco metros e vinte centímetros);

VI - cada vaga de estacionamento terá largura mínima de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinqüenta centímetros);

VII - o corredor de circulação dos veículos terá largura mínima de 3m (três metros), 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros) ou 5m (cinco metros), quando as vagas de estacionamento formarem, em relação a ele, ângulos de 30º (trinta graus), 45º (quarenta e cinco graus) ou 90º (noventa graus), respectivamente;

VIII - a declividade máxima da rampa de acesso será de 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo único. Será admitido rebaixamento de meio fio com parâmetros diferentes dos definidos neste artigo mediante projeto específico avaliado e aprovado pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO V
Do Sistema Viário

Art. 42. Para a hierarquização do sistema viário, define-se:

I - vias de Ligação Regional, assim classificadas as vias interurbanas, incluindo os trechos rurais, de travessia e de contorno urbanos, aos quais foi atribuído um perfil de integração regional, onde a ocupação lindeira deverá ser restringida, com controle de acesso e estacionamento, tratamento compatível das interseções e preservação das faixas de domínio;

II - vias Arteriais, assim classificadas as vias urbanas de maior importância, corredores radiais, anéis e ligações entre bairros e entre os bairros e o centro, sendo permitida a entrada de veículos nas vias apenas em locais bem sinalizados e o estacionamento em locais determinados de forma a favorecer a localização do comércio, dos serviços e das outras atividades;

III - vias Coletoras, assim classificadas as vias urbanas de importância intermediária, auxiliares das vias arteriais, que cumprem o duplo papel de coletar e direcionar o tráfego local para as vias arteriais e destas para as vias locais, de forma a minimizar impactos negativos, sendo permitido o estacionamento em locais determinados para favorecer a localização do comércio, dos serviços e de outras atividades de interesse do Município;

IV - vias Locais, assim classificadas as vias destinadas predominantemente a promover o acesso imediato às unidades de habitação, sendo permitido o estacionamento de veículos, exceto quando a sinalização indicar o contrário;

V - vias de Pedestres, assim classificadas as vias destinadas preferencialmente à circulação de pedestres em condições especiais de conforto e segurança, sendo permitido o tráfego eventual de veículos para acesso às unidades de habitação, para serviços públicos e privados e para segurança pública;

VI - ciclovias, assim classificadas as vias destinadas ao uso exclusivo de bicicletas e veículos não-motorizados, excluídos aqueles movidos por tração animal, com diferenciação de pisos para travessia de pedestres, não sendo permitido o estacionamento de veículos motorizados.

Parágrafo único. O Anexo VI – Mapa de Classificação Viária da Sede Municipal contém a classificação viária, compreendendo as Vias de Ligação Regional, as Vias Arteriais, as Vias Coletoras, as Vias Locais e as faixas de domínio ao longo da BR 040 e MG 188.

Art. 43. Para o dimensionamento das calçadas deverão ser seguidos os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 44. Além da hierarquização do sistema viário, a articulação municipal se dará por meio da estruturação do sistema viário da Sede Municipal e pelo instrumento do recuo de alinhamento, para ampliação das vias estruturantes da Sede Municipal, quando necessário.

§ 1º. As áreas de lotes atingidas pelo recuo de alinhamento, na aprovação de edificações nos respectivos lotes, serão tratadas como extensão das vias correspondentes.

§ 2º. Em caso de necessidade, a Prefeitura Municipal deverá aprovar lei específica determinando as áreas onde haverá recuo do alinhamento.

Art. 45. A ocupação lindeira às Vias de Ligação Regional privilegiará os usos de comércio e serviços tipicamente rodoviários, além daqueles geradores de tráfego pesado de carga, não desejáveis no interior da malha urbana, relativos às indústrias de médio e grande porte – transportadoras, depósitos e terminais de carga em geral – devendo ser condicionada à consulta prévia aos órgãos competentes que detêm a jurisdição sobre a via, sendo proibidos os seguintes usos:

I - estabelecimentos de culto, de serviços sociais, de saúde e de educação;

II - pólos geradores de tráfego sem a devida provisão de acesso e de estacionamento, conforme prévia anuência do órgão de circunscrição sobre a via.

CAPÍTULO VI
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 46. As infrações a esta Lei serão punidas com multas baseadas na UFM – Unidade Financeira Municipal, a saber:

I - quando constatada a instalação de atividade em desacordo com esta Lei, multa de 10 (dez) UFM por metro quadrado construído renovável a cada 30 (trinta) dias;

II - quando constatado o funcionamento de atividade sem o respectivo alvará, multa de 50 (cinqüenta) UFM por metro quadrado da área do serviço renovável a cada 30 (trinta) dias;

III - quando constatado o excesso de área líquida edificada discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular, além da obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a Municipalidade, com os pagamentos devidos:

a) - até 10% (dez por cento) da área aprovada, 100 (cem) UFM por metro quadrado;

b) - de 10,1% (dez vírgula um por cento) a 20% (vinte por cento) da área aprovada, 200 (duzentas) UFM por metro quadrado;

c) - acima de 20,1% (vinte vírgula um por cento) da área aprovada, 300 (trezentas) UFM por metro quadrado.

IV - quando não forem respeitados os afastamentos frontais, laterais e de fundos, na forma exigida por esta Lei, multa de 1.000 (um mil) UFM para cada 10cm (dez centímetros) de redução do afastamento obrigatório e a obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a Municipalidade, com os pagamentos devidos;

V - quando não for respeitada a Taxa de Permeabilidade mínima, na forma exigida por esta Lei, multa de 500 (quinhentas) UFM para cada 1% de redução dessa Taxa e a obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a Municipalidade, com os pagamentos devidos;

VI - quando constatado o fechamento irregular de pilotis, multa de 200 (duzentas) UFM por metro quadrado de área fechada e a obrigação de corrigir a infração;

VII - quando constatado o número de vagas menor do que o exigido, multa de 200 (duzentas) UFM, renovável a cada 30 (trinta) dias e a obrigação de corrigir a infração.

Parágrafo único. Em caso de reincidência da desobediência à legislação urbanística básica, a Municipalidade instruirá denúncia ao CREA do profissional ou empresa responsável pelo projeto e/ou pelo acompanhamento da obra.

Art. 47. Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas nesta Lei ou em leis específicas:

I - advertência, com prazo de 30 (trinta) dias para regularizar a situação;

II - multa, pelo simples cometimento de infração, findo o prazo da advertência;

III - embargo da obra, findo o prazo da advertência, sem prejuízo das multas;

IV - auto de demolição ou desmonte, 180 dias depois da emissão da primeira multa, sem prejuízo das multas decorrentes.

§ 1º. Em caso de reincidência, as multas terão seus valores multiplicados pelo número de vezes que a infração for cometida.

§ 2º. As correções das obras indevidas ou sem conformidade com o projeto aprovado são de inteira responsabilidade do(s) proprietário(s) ou responsável(is) pela obra.

Art. 48. As penalidades pelas infrações previstas nesta Lei não excluem a possibilidade de outras medidas e a aplicação de outras sanções pelas autoridades municipais competentes, inclusive pela via judicial, visando a regularização da situação do imóvel e o respeito à legislação urbanística.

Art. 49. Os prazos previstos nesta Lei serão contados por dias corridos.

Parágrafo único. Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento do prazo que incidir em feriados, dias santos ou finais de semana.

Art. 50. A regularização das edificações não isenta a responsabilidade técnica do arquiteto, engenheiro ou construtor, os quais ficarão sujeitos à suspensão de seu registro na Prefeitura Municipal, pelo prazo de 1 (um) a 12 (doze) meses, dependendo da irregularidade cometida, aplicada em dobro em caso de reincidência, além de denúncia ao CREA.

Art. 51. O Poder Executivo regulamentará, por meio de Decreto, a matéria deste Capítulo, a partir destes parâmetros e no prazo máximo de 90 (noventa) dias a partir da publicação desta Lei.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 52. Os processos protocolados em data anterior à da publicação desta Lei, e que não se enquadrem nas disposições ora estabelecidas, poderão ser decididos de acordo com a legislação vigente até aquela data.

Parágrafo único. O prazo admitido para início de obra abrangida pelo disposto neste artigo é de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de expedição do respectivo Alvará.

Art. 53. As atividades não licenciadas até a data de publicação desta Lei, deverão, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, efetuar seu cadastramento na Prefeitura, para efeito de licenciamento.

Parágrafo único. As atividades impossibilitadas de obter licença de funcionamento por se caracterizarem por usos desconformes em virtude da localização, terão um prazo concedido pela Prefeitura para efetivarem sua transferência para locais adequados.

Art. 54. O Poder Executivo expedirá os atos regulamentares que se fizerem necessários à fiel observância das disposições contidas nesta Lei.

Art. 55. Fica prevista a revisão da presente Lei 5 (cinco) anos após a sua publicação.

Art. 56. Ficam revogados os artigos 1º a 17, 36, 37 e os parágrafos 1º e 2º do Artigo 29 da Lei 1.517/1987 que estabelece o Núcleo Histórico de Paracatu no que concerne ao uso e ocupação do solo nesta área.

Art. 57. O Artigo 23 da Lei 1.517/1987, passa a ter a seguinte redação: "é permitida edificação sem valor histórico contígua ou inserida no interstício de edificações tradicionais, a reforma de elementos externos para adequá-las às "características básicas das edificações tradicionais", se localizadas na ZNH1".

Art. 58. O Artigo 25 da Lei 1.517/1987, passa a ter a seguinte redação: "as ampliações frontais ou laterais, quando implantadas no alinhamento de edificação de valor histórico localizadas na ZNH1, contígua ou inserida no interstício de edificações tradicionais, implicarão na reforma para adequação às "características básicas das edificações tradicionais".

Art. 59. O Artigo 27 da Lei 1.517/1987, passa a ter a seguinte redação: "na ZNH1, será permitida a construção nova no interstício ou contígua a conjunto

arquitetônico tradicional, desde que sua concepção atente para as "características básicas das edificações tradicionais".

Art. 60. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paracatu - MG, 05 de janeiro de 2009.

VASCO PRAÇA FILHO
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL
DE PARACATU
Publicado através de afixação nos quadros de avisos da Prefeitura Municipal em 05/01/2009, conforme o Art 105 da Lei Orgânica Municipal
SERVIDOR RESPONSÁVEL

Câmara Municipal Paracatu

CÂMARA DE PARACATU
Doc. Digit. em 28.04.09
Servidor

Anexo I

MAPA DO ZONEAMENTO URBANO DA SEDE MUNICIPAL

ANEXO II

QUADRO DE CONFORMIDADE ENTRE ZONAS E MODELOS DE ASSENTAMENTO

MACROZONAS	ZONAS	MODELOS DE ASSENTAMENTO PERMITIDOS
Zona do Núcleo Histórico - **ZNH**	ZNH 1	MA 01
	ZNH 2	MA 02
Zona de Adensamento Restrito- ZAR	**ZAR**	**MA 03 / MA 10**
Zonas Especial de Interesse Social - ZEIS	**ZEIS**	**MA 04 / MA 05 / MA 10**
Zona de Atividades Econômicas - **ZAE**	ZAE	MA 06
Zonas para Implantação de Áreas Verdes - **ZIAV**	ZIAV 1	MA 16
	ZIAV 2	MA 07
	ZIAV 3	MA 08
Zona Comercial - **ZC**	ZC	MA 03 / MA 09 / MA 10
Zona de Expansão Urbana - ZEU	**ZEU 1**	**MA 03 / MA 07 / MA 09 / MA 10 / MA 11 / MA 12 / MA 13 / MA 14 / MA 15**
	ZEU 2	**MA 03 / MA 07 / MA 09 / MA 10 / MA 11 / MA 12 / MA 13 / MA 14 / MA 15**
Zona Residencial Mista - **ZRM**	ZRM 1	MA 09 - MA 10
	ZRM 2	MA 03 / MA 10 / MA 11 / MA 12 / MA 13 / MA 14 / MA 15
	ZRM 3	MA 03
Zona de Impacto Ambiental - **ZIA**	ZIA	MA 16

ANEXO III - Quadro dos Usos e Parâmetros Urbanísticos dos Modelos de Assentamento;

Sigla	Área mínima de lote*1 (m²)	Testada mínima*1 (m)	TO máxima (%)	TP mínima (%)	Afastamentos mínimos (m)				Altura máxima da edificação (m) *3	Número máximo de pavimentos *4	Área máxima construída	Altura máxima na divisa (m)	Nº de vagas mínimas (uso residencial)	Nº de vagas mínimas (uso não residencial)	Unidade Residencial mínima (m2)	Usos proibidos (não estão sendo considerados aqui os usos especiais - conforme Art. 19)
					Frontal (m)	Laterais*2		Fundo (m)								
						Divisa 1 (m)	Divisa 2 (m)									
MA 1	200	10	60	20	0	1,5		5 (80% permeável)	seguir alinhamento das edificações vizinhas	1	Área do lote x 0,6	seguir alinha-mento	–	–	60	Industrial impactante, comércio e serviços de atendimento geral
MA 2	200	10	60	20	0	1,5		5 (80% permeável)	8	2	Área do lote x 1,0	5	–	–	60	Industrial impactante, comércio e serviços de atendimento geral
MA 3	200	10	50	20	3	1,5		3	8	2	Área do lote x 1,0	5	–	–	60	Industrial impactante
MA 4	125	7,5	55	15	0 ou 3 *5	1,5		3	7	2	Área do lote x 1,0	5	–	1 a cada 75 m²	35	Industrial impactante, Residencial multifamiliar
MA 5	400	12	60	20	3	2,3		3	7	2	Área do lote x 1,0	5	2 a cada 3 unidades	1 a cada 75 m²	45	Comércio e serviços, industrial, institucional, especial
MA 6	525	15	65	15	6	térreo:	3	0 ou 1,5 *6	3	11	2	Área do lote x 1,0	5	1 a cada unidade	1 a cada 75 m²	Residencial, estabelecimentos de ensino e saúde
						acima do 2º pav:	3	2,3								
MA 7	720	20	30	50	5	3		3	8	-	Área do lote x 1,0	5	1 a cada unidade		60	Residencial multifamiliar, comércio e serviços de atendimento geral, industrial, institucional, especial
MA 8	5000	50	uso coletivo: 20	70	10	5		10	uso coletivo: 16,2	3	Área do lote x 1,0	5	3 a cada unidade	1 a cada 75 m²	70	Industrial impactante e Residencial multifamiliar
			uso residencial: 10						uso residencial: 11	2						
MA 9	450	15	50	30	3 - uso residencial 4,5 - demais usos	2,3		3	8	2	Área do lote x 1,0	5	1 a cada unidade	1 a cada 75 m²	70	Industrial impactante / Residencial multifamiliar
MA 10	450	15	50	20	ver anexo IV	ver anexo IV		ver anexo IV	18	4 + pilotis	Área do lote x 2,0	5	1 a cada unidade	1 a cada 75 m²	70	Industrial impactante
MA 11	525	15	50	20	ver anexo IV	ver anexo IV		ver anexo IV	21,6	5 + pilotis	Área do lote x 2,5	5	1 a cada unidade	1 a cada 75 m²	70	Industrial impactante
MA 12	600	20	–	20	ver anexo IV	ver anexo IV		ver anexo IV	28,8	7 + pilotis	Área do lote x 3,0	5	1 a cada unidade	1 a cada 75 m²	60	Sem restrições
MA 13	875	25	–	20	ver anexo IV	ver anexo IV		ver anexo IV	32,4	8 + pilotis	Área do lote x 3,0	5	1 a cada unidade	1 a cada 75 m²	60	Sem restrições
MA 14	1000	25	–	20	ver anexo IV	ver anexo IV		ver anexo IV	39,6	10 + pilotis	Área do lote x 3,0	5	1 a cada unidade	1 a cada 75 m²	60	Sem restrições
MA 15	1200	30	–	20	ver anexo IV	ver anexo IV		ver anexo IV	46,8	12 + pilotis	Área do lote x 3,0	5	1 a cada unidade	1 a cada 75 m²	60	Sem restrições
MA 16	-	-	2	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Ver Art. 26

*1 Lotes existentes anteriormente à publicação dessa lei com metragem e testada inferior ao mínimo determinado somente poderão abrigar edificações de 2 pavimentos e não poderão sofrer desmembramentos.

*2 Será permitido a construção nas divisas laterais, desde que se respeite a altura máxima definida, o comprimento máximo de 7 metros e as áreas mínimas de ventilação definidas no código de obras.

Será obrigatória a instalação de no mínimo um elevador nas edificações que apresentarem uma distância vertical superior a 12,50 m (doze metros e cinqüenta centímetros) entre o piso do pavimento de nível mais baixo e o piso do pavimento de nível mais alto. Serão exigidos 02 (dois) elevadores, no caso dessa distância ser superior a 24,00 m (vinte e quatro metros).

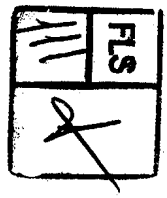
O pilotis é incluído na altura máxima da edificação.

Altura máxima da edificação = diferença entre a lage de piso do pavimento térreo e a lage de cobertura do último pavimento.

*3 Nas edificações a partir de 3 pavimentos, o pilotis é descontado do número máximo de pavimentos desde que a área construída não ultrapsse 30%.

*5 É permitida a edificação na divisa frontal apenas no pavimento térreo.

*6 é permitida a edificação em uma das divisas laterais, porém caso ocorra afastamento, esse deverá ser de no mínimo 1,5 m.



ANEXO IV

QUADRO DOS AFASTAMENTOS PARA OS MODELOS DE ASSENTAMENTO MA10 A MA15 EM FUNÇÃO DA ALTURA DA EDIFICAÇÃO

Altura da edificação (m)	Afastamento lateral (m)	Afastamento frontal (m)
13,0	2,4	
13,5	2,5	
14,0	2,6	
14,5	2,6	
15,0	2,7	
15,5	2,7	
16,0	2,8	
16,5	2,9	3m para uso residencial
17,0	2,9	
17,5	3,0	
18,0	3,1	4,5m para outros usos.
18,5	3,1	
19,0	3,2	
19,5	3,2	
20,0	3,3	
20,5	3,4	
21,0	3,4	
21,5	3,5	
22,0	3,6	
22,5	3,6	
23,0	3,7	
23,5	3,7	
24,0	3,8	
24,5	3,9	
25,0	3,9	
25,5	4,0	
26,0	4,1	
26,5	4,1	
27,0	4,2	
27,5	4,2	
28,0	4,3	
28,5	4,4	
29,0	4,4	
29,5	4,5	
30,0	4,6	

Altura da edificação (m)	Afastamento lateral (m)	Afastamento frontal (m)
30,5	4,6	
31,0	4,7	
31,5	4,7	
32,0	4,8	
32,5	4,9	
33,0	4,9	
33,5	5,0	
34,0	5,1	4m para uso residencial
34,5	5,1	
35,0	5,2	
35,5	5,2	5m para outros usos.
36,0	5,3	
36,5	5,4	
37,0	5,4	
37,5	5,5	
38,0	5,6	
38,5	5,6	
39,0	5,7	
39,5	5,7	
40,0	5,8	
40,5	5,9	
41,0	5,9	
41,5	6,0	
42,0	6,1	
42,5	6,1	
43,0	6,2	
43,5	6,2	
44,0	6,3	5m para uso residencial
44,5	6,4	
45,0	6,4	
45,5	6,5	6m para outros usos.
46,0	6,6	
46,5	6,6	
47,0	6,7	
47,5	6,7	

OBS: os afastamentos laterais e de fundos para as edificações acima de 13 (treze) metros obedecem à seguinte fórmula:

$$A = 2{,}30 + \frac{H - 12{,}00}{7}$$

Sendo:

A = afastamentos laterais e de fundos mínimos, em metros, para os pavimentos obrigatoriamente recuados.
H = diferença de cota, em metros, entre a laje de cobertura do pavimento ou do topo da edificação e o piso do primeiro pavimento acima da cota altimétrica média do alinhamento.

FLS

ANEXO V

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA DA SEDE MUNICIPAL

ANEXO VI
GLOSSÁRIO

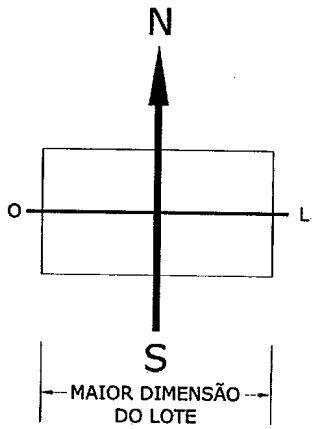
ADENSAMENTO – Intensificação de uso do solo.
AFASTAMENTO FRONTAL – Menor distância entre a edificação e o alinhamento, regulando a insolação e a ventilação dos logradouros, e as áreas para ajardinamento frontal.
AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO – Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos.
ALINHAMENTO – Limite entre o lote e o logradouro público.
ALTURA MÁXIMA NA DIVISA – Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação até a cota de nível de referência estabelecida de acordo com o relevo do terreno.
ALVARÁ – documento expedido pela Prefeitura Municipal autorizando a execução de uma obra.
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, APP – área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, deve ser protegida e/ou reconstituída.
ÁREA INSTITUCIONAL – área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.
ÁREA NON AEDIFICANDI – é aquela onde não se podem executar construções.
ÁREA VERDE – espaço de domínio público, vegetado ou destinado a ser (re)vegetado, com taxa de permeabilidade mínima de 75%, destinada a atividades sociais, cívicas, esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins.
CICLOVIA – via destinada ao tráfego exclusivo de veículos de duas rodas, não motorizados.
CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA – Espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.
CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA – Espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para outro em uma edificação, como caixas de escadas e de elevadores. (presente no ANEXO – PARÂMETROS URBANISTICOS).
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – relação entre a área do terreno e a área útil construída. Regula a densidade dos terrenos nas diversas zonas.
DECLIVIDADE – relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas e a distância entre elas.
DESMEMBRAMENTO – subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas

vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
EMBARGO – ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS – áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes e segurança.
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS – áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de transporte coletivo, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, disposição de resíduos sólidos, rede telefônica e gás canalizado.
ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO – áreas verdes, praças, parques urbanos.
FAIXA DE DOMÍNIO - faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infra-estrutura e suas instalações.
FAIXA DE SERVIDÃO – área de propriedade particular sobre a qual incide um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público (p. ex, trânsito de pedestres, passagem de canalização, faixas marginais a cursos d'água e etc).
GLEBA – Terreno que não foi objeto de parcelamento.
GREIDE – perfil longitudinal de uma via.
IMPACTO URBANÍSTICO – Impacto socioeconômico-cultural na paisagem urbana, causado por um empreendimento ou uma intervenção urbana.
INFRA-ESTRUTURA BÁSICA – equipamentos urbanos destinados a atender à circulação de pessoas e veículos, assim como a proporcionar aos lotes e as áreas urbanas o escoamento das águas pluviais, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, iluminação pública, energia elétrica pública e domiciliar.
LICENCIAMENTO – ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de obra.
LINDEIRO – limítrofe.
LOGRADOURO PÚBLICO – Espaço das vias, praças e largos que dão acesso aos lotes; área de terreno destinada pela Prefeitura ao uso e trânsito públicos.
LOTE – porção de terreno parcelado, com frente para via pública e destinado a receber edificação, servido por infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelas Lei de Parcelamento do Solo e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para a zona em que se situe.
LOTE LINDEIRO – são aqueles lotes limítrofes ao logradouro público ou ao lote de referência.
LOTEAMENTO – subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou

ampliação das vias existentes.

MEMORIAL DESCRITIVO – conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características de seus elementos constitutivos.

ORIENTAÇÃO PREFERENCIAL – orientação da maior dimensão do lote com o eixo longitudinal paralelo ao sentido leste/oeste e perpendicular ao sentido norte/sul.



PASSEIO – parte da via ou logradouro público reservada ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTO – Espaço de uma edificação situado no mesmo piso, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino, o sótão, a caixa d'água, a casa de máquina dos elevadores e a caixa de circulação vertical.

PAVIMENTO TÉRREO – Pavimento o qual se localiza no nível do logradouro.

PAVIMENTO-TIPO – Pavimento cuja planta se repete em mais de uma vez.

PERMEABILIDADE – Porção do terreno que deve permanecer sem qualquer tipo de cobertura, para permitir o escoamento e/ou percolação das águas.

PILOTIS – Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalação de lazer e recreação até 30% de sua área de projeção.

PRAÇA – espaço livre de uso público destinado à recreação pública, convívio, evento coletivo, ao embelezamento da cidade e à cultura.

RECUO DE ALINHAMENTO – distância entre o atual alinhamento do lote e o alinhamento previsto para futuro alargamento da respectiva via.

REMEMBRAMENTO – junção de lotes destinados à edificação, que será aprovado com um lote único, sem interferência no sistema viário existente.

SERVIÇO DE USO COLETIVO – Espaço e instalações destinadas à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer.

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA OU PÚBLICA – instituição de um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo, impondo ao proprietário a obrigação de suportar um ônus

parcial sobre o imóvel de sua propriedade, em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público; "*forma de intervenção do Estado na propriedade privada, que se caracteriza por ser parcialmente expropriatória, impositiva de ônus real de uso público, onerosa, permanente, não executória e de promoção delegável. O uso público de servidão administrativa não significa uso comum do público, mas utilização para serviços de interesse público, pelo Estado ou seus delegados. Pode ser constituída por lei, por decreto ou atos bilaterais. Como exemplo, o estabelecimento de faixas marginais a cursos d'água para uso exclusivo das autoridades encarregadas do policiamento das águas e somente para esse fim*" (Moreira Neto, 1976).
SISTEMA VIÁRIO – conjunto de logradouros públicos e vias, destinado a proporcionar acesso aos lotes e terrenos urbanos e a atender à circulação de pessoas e veículos,incluindo ou não parada ou estacionamento de veículos.
SUBSOLO – Pavimento cuja laje de cobertura não ultrapassa o ponto médio do alinhamento da via pública.
SUSCEPTIBILIDADE DO SOLO E SUBSOLO – fragilidade ou vulnerabilidade de um determinado tipo de solo e subsolo a processos erosivos, constatados por estudos geológico-geotécnicos.
TALVEGUE – linha sinuosa ao fundo de um vale por onde correm as águas; linha de interseção dos planos de uma encosta.
TAMANHO DO LOTE – é definido de acordo com a área mínima e a menor dimensão da testada. É regulada pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano.
TAXA DE OCUPAÇÃO – é a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote.
TAXA DE PERMEABILIDADE – é a relação percentual entre a parte permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.
TESTADA – lado do lote voltado para via.
TESTADA – Maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltados para uma mesma via pública.
USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS – É o que corresponde às atividades de compra, venda e troca de bens e serviços ligados ao atendimento da população.
USO MISTO – Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.
USO NÃO CONFORME – uso existente anteriormente à aprovação desta Lei e que está em discordância com suas normas.
USO RESIDENCIAL – O exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais ou verticais, destinadas à habitação permanente.
USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – Edifício, ou parte dele, destinado a habitações permanentes multifamiliares.

USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR – Edifício destinado a uma única habitação.
VAGA PARA ESTACIONAMENTO – Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.
VIAS ARTERIAIS – são vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas lindeiras.
VIAS COLETORAS – são vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e o acesso às vias locais.
VIAS DE PEDESTRES – Via destinada ao tráfego exclusivo de pedestres, sendo permitido o tráfego eventual de veículos para serviços públicos e privados e para segurança pública.
VIAS ESPECIAIS – vias de pedestres e ciclovias.
VIAS EXPRESSAS – são vias de trânsito rápido, projetadas para circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes sem acesso às áreas lindeiras.
VIAS LOCAIS – são vias destinadas ao acesso direto aos lotes e à movimentação do trânsito local.
VISTORIA – exame efetuado por técnicos do serviço público, para verificar as condições de uma obra.
ZONA – uma área na qual os parâmetros urbanísticos serão os mesmos.
ZONEAMENTO – delimitação das diversas zonas da cidade, nas quais os parâmetros urbanísticos serão diferenciados.