Câmara

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

LEI Nº 3.181

DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE VARGINHA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei;

Art. 1º - Esta Lei tem por objetivo ordenar o uso e a ocupação do solo urbano no Município de Varginha.

Art. 2º - Para os efeitos desta Lei, as expressões utilizadas são aquelas definidas na Lei do Glossário.

Art. 3º - A liberação e aprovação dos pedidos relativos a uso do solo dar-se-á mediante estrita observação do disposto nesta Lei, nos Códigos de Obras Habitacionais e Não-Habitacionais, de Posturas Municipais, Sanitário Municipal, e nas Leis de Parcelamento do Solo Urbano e Política Municipal do Meio Ambiente.

Art. 4º - Deverão ser analisados e receber autorização especial do Conselho Municipal do Plano Diretor de Desenvolvimento (COPLAD), aquelas que por sua condição de funcionamento ou graus potenciais de geração de impacto carecem de monitoramento periódico, buscando seu permanente enquadramento nas condições que permitem seu funcionamento:

I - centros radiográficos e similares;

II - pavilhões de exposições;

III - indústrias poluentes, de grande porte ou que causem emanações, ruídos ou vibrações prejudiciais a saúde;

IV - qualquer uso não conforme em áreas de uso predominantemente residencial;

V - qualquer uso que cause impacto quanto ao sistema viário;

VI - qualquer uso que cause impacto quanto ao bem estar, conforto, sossego ou segurança à vizinhança;

VII - qualquer uso que cause valorização ou desvalorização imobiliária ao seu entorno;

VIII- outros usos não previstos nesta Lei.

Parágrafo Único - Os casos não previstos serão analisados através do princípio de similaridade.

Art. 5° - Para os efeitos desta Lei, na área contida dentro do perímetro urbano, destacam-se zonas especiais e zonas industriais, conforme Anexo II(mapa), assim definidos:

I - Áreas Especiais, subdivididas em:

a) APPs - Áreas de Preservação Permanente - conforme definida na Lei Municipal de Política do Meio Ambiente;

b) APCs - Áreas de Proteção ao Patrimônio Cultural - áreas sujeitas a preservação pelas suas condições históricas, de implantação, e paisagísticas;

II - Zonas Industriais: zonas de aglomeração de atividades industriais, comércio atacadista e serviços especiais que por sua influência na qualidade de vida da população e no tráfego, devem ter um controle adequado para sua implantação.

Art. 6° - Para os efeitos desta Lei, ficam definidos os seguintes tipos de uso:

I - residencial;

II - comercial;

III - serviços;

IV - misto;

V - institucional;

VI - industrial.

Art. 7° - As categorias de uso são estabelecidas e individualizadas com as respectivas siglas, caracterizadas em função de seu porte, conforme segue:

I - **R1** - residência unifamiliar - área destinada a habitação permanente, correspondendo a uma unidade por lote;

II - **R2** - espaço predominantemente destinado a habitação permanente, associada ou não a serviços e comércio, correspondendo a mais de uma unidade por lote, agrupado horizontal ou verticalmente, com no máximo três pavimentos incluindo o térreo;

III- **R3** - espaço predominantemente destinado a habitação permanente ou a atividades de serviço e comércio, correspondendo a mais de uma unidade por lote agrupado verticalmente com mais de três pavimentos;

IV - **S1/C1** - espaço destinado predominantemente a atividades de serviços ou comércio de pequeno porte, com Área Construída de até 70,00 m²;

V - **S2/C2** - espaço destinado predominantemente a serviços ou comércio de médio e grande porte com Área Construída acima de 70,00 m²;

VI - **S3/C3** - espaço destinado predominantemente a serviços ou comércios especiais, de médio e grande porte;

VII - **E1** - espaço destinado predominantemente ao uso institucional de pequeno porte com Área Construída de até 70,00 m²;

VIII - **E2** - espaço destinado predominantemente ao uso institucional de médio porte com Área Construída acima de 70,00 m²;

IX - **E3** - espaço destinado predominantemente ao uso institucional de grande porte;

X - **I1** - espaço destinado predominantemente ao uso industrial sem impacto ambiental (sem emissão de odores, partículas sólidas ou gases, ruídos com o máximo de 60 decibéis e sem emissão de efluentes tóxicos);

XI - **I2** - espaço destinado predominantemente ao uso industrial de médio e grande porte e de baixo impacto ambiental (pequena emissão de odores, partículas sólidas em suspensão, ruídos ou efluentes devidamente tratados, obedecidos os limites de tolerância para tais, fixados nas normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho, Portaria nº 3.214/78, e nas Normas Brasileiras aprovadas pela ABNT);

XII - **I3** - espaço destinado predominantemente ao uso industrial de alto impacto ambiental precedido de parecer do COPLAD.

§ 1º - Serviço de armazenagem compreende as atividades de armazenamento de grãos, cereais, produtos alimentícios e bebidas.

§ 2º - O uso de serviço de armazenagem, conforme realidade local, poderá dispensar a proporcionalidade dos vãos de iluminação e ventilação se comprovada sua inconveniência, através de laudo técnico.

Art. 8º - A ocupação do lote na área urbana, excetuando-se as áreas especiais mencionadas no Artigo 5º desta Lei, será definida a partir da fixação de índices urbanísticos: taxa de ocupação, coeficiente de impermeabilização, recuos, gabaritos e vagas para estacionamento, conforme o Anexo I desta Lei.

§ 1º - Não se aplicam estas normas a usos que gerem situações de insegurança, desconforto ou incômodo aos vizinhos e as funções urbanas, conforme parecer do COPLAD.

§ 2º - Será exigida, além do número de vagas e estacionamento, comprovação de área de circulação e estacionamento para carga e descarga nos seguintes usos:

I - indústria especial;

II - comércio e serviço especial;

III- cemitério, serviço funerário, hospital e similar.

§ 3º - A fixação dos índices urbanísticos será determinado em função da categoria de uso a ser implantada, mencionada nos Artigos 6º e 7º desta Lei.

Art. 9° - Será permitido qualquer tipo de uso em toda a área urbana, desde que atendidas as restrições fixadas no Anexo I que faz parte integrante desta Lei.

Parágrafo Único - Caso haja elemento construtivo (volume decorativo, caixa de escada ou similar) situado no recuo obrigatório, este não poderá avançar além de 1/3 (um terço) do recuo, respeitando o limite mínimo de 1,50 (um vírgula cinqüenta) metros, e que a relação entre a face do elemento e a da edificação não poderá ser superior a 1/6 (um sexto).

Art. 10 - Os lotes de dimensões inferiores às previstas nesta Lei, registrado em cartório de imóveis com data anterior à publicação desta, poderão receber edificações desde que respeitadas as diretrizes e restrições definidas nesta Lei, ressalvados os casos contidos nas disposições transitórias.

Art. 11 - É permitida a construção de edícula junto a divisa de fundo de lote, excetuando o recuo lateral que deverá ser respeitado conforme o exigido para as categorias.

§ 1° - O afastamento entre a edícula construída na divisa e o bloco principal da edificação será de no mínimo 1,50 m.

§ 2° - A edícula na divisa de fundo de lote não poderá ter profundidade maior que 5 (cinco) metros.

§ 3° - É vedada a construção de edícula com gabarito superior a 4 (quatro) metros.

Art. 12 - Os recuos laterais e de fundo poderão ser escalonados respeitando os cálculos em função de cada piso, em separado.

Art. 13 - Os subsolos, em qualquer categoria de uso, deverão observar:

I - recuo de frente;

II - recuos necessários em imóveis que possuam mais de um alinhamento;

III - recuos laterais e de fundo.

Art. 14 - Os acessos de veículos às edificações devem ser previstos de uma forma a não

interferirem no fluxo normal do tráfego e no sistema viário, além de distarem mais de 6 metros da esquina.

Art. 15 - Será mantido o uso das edificações já licenciadas pela Prefeitura Municipal, até a data da aprovação desta Lei.

§ 1° - Havendo área prevista para ampliação, adquirida comprovadamente antes da publicação desta Lei, as atividades não conforme poderão ser ampliadas e alteradas, respeitando o uso anteriormente definido, desde que não agrave a situação existente.

§ 2° - As ampliações e alterações das edificações com atividades conforme ou não conforme deverão obedecer às restrições desta Lei.

Art. 16 - A implantação no Município de novas indústrias, que tenham atividades caracterizadas como fonte de poluição, deverão respeitar a Lei de Política Municipal do Meio Ambiente.

Art. 17 - No caso de instalações industriais, deverão ser respeitadas, além das normas ambientais, de posturas e edificações, as seguintes normas:

I - toda área não construída nos lotes ou não pavimentadas ou reservadas a expansão deverão ser mantidas gramadas e/ou arborizadas;

II - o fechamento dos lotes industriais deverá ser feito com cerca viva e tela ou malha devidamente estruturada com altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros);

III - dentro dos lotes serão reservadas áreas para carga e descarga na proporção de uma vaga para cada 300,00 m² de área construída e com área mínima de 50,00 m².

Parágrafo Único - Não será permitida a ocupação do recuo para fins de armazenamento.

Art. 18 - Os instrumentos de controle de aplicação desta Lei, renováveis anualmente, são os seguintes:

I - Licença de Instalação;

II - Relatório de Impacto Ambiental ou Relatório de Levantamento Ambiental;

III - Alvará de Localização e Funcionamento;

IV - Alvará de Construção;

Art. 19 - As multas e sanções serão regulamentadas na Lei de Infrações à Legislação Municipal e Penalidades.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 20 - Em terrenos registrados no "Cartório de Imóveis", com largura constante inferior a 6,00 m, poderão ser edificados residência unifamiliar (R1) sem a obrigatoriedade do Anexo I desta Lei, respeitando a taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) e a área edificada deverá ser de no máximo igual a área total do terreno, exigindo-se vaga para auto.

Parágrafo Único - Não fará jús aos benefícios deste artigo os lotes que sirvam de única forma de acesso a outros imóveis.

Art. 21 - Fazem parte integrante desta Lei os Anexos I e II.

Art. 22 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e suas alterações posteriores, especialmente as leis municipais nº 2.859/96 e 2.984/98.

Mando, portanto, a todas as autoridades a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

Prefeitura Municipal de Varginha, 08 de setembro de 1999.

ANTONIO SILVA
PREFEITO MUNICIPAL

LUIZ FERNANDO ALFREDO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

MARCIO RIBEIRO MOYSÉS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E PLANEJAMENTO URBANO

ANEXO I - EXIGÊNCIA POR TIPO DE USO

SIGLA	USO	GABARITO	RECUOS MÍNIMOS (m)			VAGA P/ AUTO	TAXA OCUPAÇÃO MÁXIMA	COEFICIENTE IMPERMEABILIZAÇÃO MÁXIMA
			FRENTE	LATERAIS	FUNDO			
R1	Residencial Unifamiliar Uso Misto até 02 Pavimentos	Até 7 m	0	1 Lado 1,50 m	0	1 Vaga	70%	0,9
S1 C1 E1 I1	Serv. / Com. / Inst. / Ind. de Pequeno Porte Até 70,00 A.C.	Até 7 m	0	1 Lado 1,50 m	0	Isento	70%	0,9
S2 C2 E2 I1	Serv. / Com. / Inst. / Ind. de Médio e Grande Porte acima de 70,00 A.C.	Até 10 m.	4,00	1 Lado 2,00 m	0	1 vaga p/ 75,00 m² de A.C.	70%	0,9
S3 C3 E3 I1	Serv. / Com. / Inst. / Ind. de Médio e Grande Porte acima de 70,00 A.C.	H	5,00	De cada Lado H/6	H/7	1 vaga p/ 75,00 m² de A.C.	70%	0,9
				Mínimo = 1,50 m				
R2	Residência Multifamiliar combinada com C1 / S1	Até 7 m.	0	1 lado 1,50	0	1 vaga p/ cada residência + 1 vaga p/ atividade > 75 m² A.C.	70%	0,9
R3	Residência Multifamiliar de uso Misto acima de 3 pavim.	H	5,00 m	De cada lado H/6	H/6	1 vaga p/ cada residência + 1 vaga p/ atividade a cada 75 m² A.C	70%	0,9
				Mínimo = 1,50 m				
I2	Industria baixo impacto ambiental e ruído	Até 10 m.	6,00 m	De cada lado 3,00	5	1 vaga p/ 75,00 m² A.C.	50%	0,7
I3	Indústria de Alto impacto ambiental	H	10,00	De cada lado H/2	H/2	1 vaga p/ 75,00 m² A.C.	50%	0,7
				Mínimo = 5,00 m				

ANEXO I
(continuação)

H - GABARITO	medida em altura, contada a partir do nível da rua onde se situa a entrada principal à edificação até a cobertura do último andar, excetuando obras da caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado.
Recuo Frontal	a área destes recuos poderá ser utilizada como garagem, no máximo 2/3 da testada do lote.
Recuo Lateral	A área deste recuo poderá ser utilizada como garagem permitindo apenas usar uma profundidade de 5,00 m.
A.C.	Área Construída, exceto áreas de garagens.
C.I.	Coeficiente de impermeabilização - determina a relação entre a área do lote impermeabilizado com construções / calçamentos e a área total do lote.
Vaga p/ Auto	Determina-se a relação entre a área construída e a fração de 75,00 m². Para efeito do cálculo, o arredondamento é determinado de modo que até 0,5 arredonda-se para menos e acima de 0,5 para mais.

OBS.: *As Avenidas Princesa do Sul a partir do Trevo do Automóvel Clube, Celina Ottoni, Contorno, Manoel Vida, Minas Gerais, Francisco Gonçalves Vallim, Airton Senna, Imigrantes a partir do Educandário, deverão deixar um recuo frontal mínimo de 5,00 m em todas as categorias de uso.*