SUMÁRIO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (Art. 1º e 2º)

CAPÍTULO II
DO USO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I
DA DEFINIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS USOS (Art. 3º ao 11)

SEÇÃO II
DO ZONEAMENTO URBANO (Art. 12 ao 22)

CAPÍTULO III
DA OCUPAÇAO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I
DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS (Art. 23)

SEÇÃO II
DA ÁREA MÍNIMA DO LOTE (Art. 24)

SEÇÃO III
DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (Art. 25 e 26)

SEÇÃO IV
DO RECUO MÍNIMO (Art. 27 ao 35)

SEÇÃO V
DA TAXA DE OCUPAÇÃO (Art. 36)

SEÇÃO VI
DA ALTURA MÁXIMA E NÚMERO DE PAVIMENTOS (Art.37)

SEÇÃO VII
DA TAXA DE PERMEABILIDADE (Art. 38)

SEÇÃO VIII
DA TESTADA MÍNIMA DO LOTE (Art. 39)

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO (Art. 40)

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES (Art. 41 ao 49)

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS (Art. 50 ao 56)

ANEXO I – Mapas de Zoneamento Urbano da Sede

ANEXOS II a IX – Mapas de Zoneamento Urbano dos Distritos

ANEXOS X a XVII – Tabelas de Uso e Ocupação do Solo

ANEXO XVIII – Tabela - Vagas para Estacionamento

ANEXO XIX – Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Atividades Comerciais e de Prestação de Serviços com Risco Ambiental

ANEXO XX – Classificação dos Usos e Atividades Industriais - Índices de Risco Ambiental de Fontes Potenciais de Poluição

ANEXO XXI – Glossário

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°. 79, DE 07 DE DEZEMBRO DE 2016

Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo – Zoneamento - e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Manhuaçu, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo harmonizar a implantação de atividades e usos diferenciados entre si, mas complementares em todo território municipal e sua necessária compatibilização com a qualidade das estruturas ambientais urbanas e naturais, bem como do equilíbrio das relações sociais de vizinhança.

Parágrafo único. A Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo está amparada nas Leis Federais 6.766/79 – Parcelamento do Solo e suas atualizações, 9.785, 10.932, 10.257 - Estatuto da Cidade, 11.445 – Saneamento Básico, Código Florestal e resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), legislações, normatizações regulamentações municipais e estaduais pertinentes, em conformidade com o artigo 182 da Constituição Federal.

Art. 2º A organização do espaço urbano municipal é definida por esta Lei através de zonas, cada qual com parâmetros urbanísticos específicos, em especial para o uso do solo e para a ocupação construtiva dos imóveis em atividades funcionais sobre o território.

Parágrafo único. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:
a) ANEXOS I - Mapas de Zoneamento Urbano da Sede;
b) ANEXOS II A IX – Mapas De Zoneamento Urbano dos Distritos;
c) ANEXOS X A XVII – Tabelas de Uso e Ocupação do Solo;
d) ANEXO XVIII – Tabela - Vagas para Estacionamento;
e) ANEXO XIX – Classificação dos Usos e Atividades Urbanas - Atividades Comerciais e de Prestação de Serviços com Risco Ambiental;
f) ANEXO XX – Classificação dos Usos e Atividades Industriais - Índices de Risco Ambiental de Fontes Potenciais de Poluição;
g) Anexo XXI – Glossário

CAPÍTULO II

DO USO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I
DA DEFINIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 3º Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes usos:

I - USO HABITACIONAL - resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-se em:

a) H1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR - edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;
b) H2 - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR - edificação que comporta mais de 2 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
c) H3 - HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE - mais de uma unidade autônoma de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
d) H4 - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - aquela destinada à implantação de Programas Habitacionais por Entidades Promotoras, empresas sobre controle acionário do Poder Público, as cooperativas habitacionais, por entidades consideradas de interesse social nos termos da legislação Federal;
e) H5 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA - edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (Apart hotel, Pensão, Hotel e Motel).

II - USO SOCIAL e COMUNITÁRIO - espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em:

a) E1 - COMUNITÁRIO 1 - atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: ambulatório, assistência social, berçário, creche, hotel para bebês, biblioteca, ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância, escola especial e atividades similares;
b) E2 - COMUNITÁRIO 2 - atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais, tais como: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, campo de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, teatro, estabelecimentos de ensino fundamental e médio, hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso e atividades similares;
c) E3 - COMUNITÁRIO 3 - atividades incômodas, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas ao controle específico, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, tais como: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, estádio, pista de treinamento, penitenciária, rodeio, campus universitário, estabelecimento de ensino de nível superior e atividades similares.

III - USO COMERCIAL e de SERVIÇOS - resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca, visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, subclassificando-se em:

a) CS1 – COMÉRCIO, SERVIÇO VICINAL E DE CENTRALIDADE- é caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza dessas atividades é não-incômoda, não-nociva e não-perigosa, nos termos do artigo 4°, desta Lei, e de atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços destinadas ao atendimento de maior abrangência, impliquem em concentração de pessoas ou veículos, tais como: açougue, armarinhos, casa lotérica, drogaria, farmácia, floricultura, flores ornamentais, mercearia, hortifrutigranjeiros, papelaria, revistaria, bar, cafeteria, cantina, casa de chá, confeitaria, comércio de refeições embaladas, lanchonete, leiteria, livraria, panificadora, pastelaria, posto de venda de gás liquefeito, relojoaria, sorveteria, profissionais autônomos, serviços de informática, manicuro, montagem de bijuterias, agência de serviços postais, bilhar, *snooker*, pebolim, consultórios, escritório de comércio varejista, instituto de beleza, pet shop, salão de beleza e atividades similares, academias, agência bancária, postos bancários, borracharia, choperia, churrascaria, petiscaria, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, estacionamento comercial, joalheria, laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos, restaurante, rotisseria, *buffet* com salão de festas, centros comerciais, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, lojas de departamentos, sede de empresas, *serv-car*, serviços de lavagem de veículos, posto de gasolina, serviços públicos, super e hipermercados e atividades similares;

b) CS2 – COMÉRCIO, SERVIÇO REGIONAL e SERVIÇO ESPECÍFICO- atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender à população em geral, que por seu porte ou natureza, gerem tráfego de caminhões e carros de passeio, atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, necessitando de análise individual da atividade pelo Poder Executivo Municipal e CONCIDADE a ser exercida no local, tais como: agenciamento de cargas, canil, marmorarias, comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, grandes oficinas de lataria e pintura, serviços de coleta de lixo e transportadora, centro de controle de vôo, comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, posto de gasolina, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, capela mortuária, cemitério, ossário, casa de detenção, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, subestação reguladoras de

energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação; usina de incineração; depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio de sucatas.

IV - INDUSTRIAL - resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, subclassificando-se em:

a) I1- INDÚSTRIA CASEIRA E INDÚSTRIA INCÔMODA - caracteriza-se pela micro indústria artesanal não incômoda ou potencialmente incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno, tais como: a fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso; Serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes e reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos; estruturas de madeira e artigos de carpintaria; artefatos e móveis de madeira torneada; artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial; artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada - exclusive móveis e chapéus; artefatos diversos de couros e peles - exclusive calçados, artigos de vestuário e selaria; de produtos de perfumaria e velas; artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não; artigos diversos de material plástico, fitas, flâmulas, dísticos, brindes, objetos de adornos, artigos de escritórios; estopa, materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis; malharia e fabricação de tecidos elásticos; artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados; confecções de roupas e artefatos de tecido; industrialização de produtos de origem animal; industrialização de produtos de origem vegetal; fabricação e engarrafamento de bebidas; todas as atividades da indústria editorial e gráfica;
b) I2 – INDÚSTRIA NOCIVA E PERIGOSA - caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas, potencialmente nocivas e perigosas, estando sujeitas à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no Município tais como: a fabricação de aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármores, ardósia, granito e outras pedras; telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido - exclusive de cerâmica; de peças, ornatos e estruturas de amianto; e fabricação de vidro e cristal; e elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; produção de laminados de aço; de acabamento de superfícies (jateamento); fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição; material elétrico; de máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática; desdobramento de madeiras - excluindo serrarias; de artefatos de papel não associada à produção de papel; de artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não simples ou plastificados, não associada à produção de papelão, cartolina e cartão; beneficiamento de borracha natural; fabricação e recondicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para recondicionamento de pneumáticos; fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas) - exceto artigos de vestuário; de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha

e látex sintéticos; de concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos - inclusive mescla; de sabão, detergentes e glicerina; produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto, de óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira - excluindo refinação de produtos alimentares; tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes; todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários; beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal artificiais e sintéticas; fabricação de tecidos especiais; lavação e amaciamento; acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens; Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares; refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação; fabricação de vinagre; resfriamento e distribuição de leite; fabricação de fermentos e leveduras; preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco, não especificadas ou não classificadas; usinas de produção de concreto, beneficiamento de minerais com flotação; fabricação de material cerâmico; fabricação de cimento; beneficiamento e preparação de carvão mineral, não associado à extração; siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios - inclusive ferro-gusa; produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão metalurgia dos metais e ligas não ferrosos em formas primárias - inclusive metais preciosos; fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; fabricação de pilhas, baterias e acumuladores; fabricação de papel e/ou celulose; curtimento e outras preparações de couros e peles; produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organo inorgânicos – excluindo produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira; fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo; fabricação de corantes e pigmentos; recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais; fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas; fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura; tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos; refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana de açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais; abate de animais em abatedouros, frigoríficos e charqueadas, preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal; preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado; preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios; fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais – inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena; usinas de produção de concreto asfáltico; fabricação de carvão vegetal, ativado e *cardiff*.

Parágrafo único. Nas alíneas “a” e “b” do inciso IV, será permitida a atividade de comércio dos produtos industrializados.

Art. 4º Os usos comerciais, serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

I - Incômodos - as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança;
II - Nocivos - atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria prima que possam trazer riscos à saúde;
III - Perigosos - aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades do entorno.

§1º Com relação ao risco ambiental, as atividades são consideradas de grande, médio e baixo risco.

a) As atividades que apresentam risco ambiental alto são classificadas com índice de 2,5 a 3,0 (dois vírgula cinco a três) e caracterizam-se por: Periculosidade de grau médio, provocando grandes efeitos não minimizáveis, mesmo depois da aplicação dos métodos adequados de controle e tratamento de efluentes; Nocividade de grau elevado pela vibração e/ou ruídos fora dos limites da indústria;
b) As atividades que apresentam risco ambiental moderado são classificadas com índice 2,0 (dois) e caracterizam-se por: Periculosidade de grau baixo, produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes; Nocividade de grau médio, em razão da exalação de odores e/ou material particulado; Incomodidade de grau elevado decorrente do intenso tráfego e ruídos em níveis incômodos fora dos limites da indústria;
c) As atividades que apresentam risco ambiental baixo são classificadas com índice de 1,0 a 1,5 (um a um vírgula cinco) e caracterizam-se pela: Nocividade de grau baixo, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos; Incomodidade de grau médio a baixo, apresentando movimentação tolerável de pessoal e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e/ou ruídos;
d) As atividades sem risco ambiental são classificadas com índice 0,5 (zero vírgula cinco) e caracterizam-se pela incomodidade de grau baixo, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos.

§2º Os Anexos desta Lei contêm a relação de atividades industriais e seus respectivos índices de risco ambiental.

§3º O risco ambiental também poderá ser graduado em função da duração e reversibilidade dos efeitos provocados pelos efluentes e possibilidade de prevenir seus efeitos adversos, mediante o uso de dispositivos instaláveis e verificáveis, considerando-se ainda a natureza e a quantidade de substâncias tóxicas, inflamáveis e/ou explosivas, quer como matéria prima, quer como produto acabado.

§4º O índice de risco ambiental atribuído à determinada atividade, de acordo com o Anexos desta Lei, poderá ser minimizado quando se verificar que as condições

específicas da atividade a ser licenciada, tais como porte e controle efetivo de risco ambiental, assim o permitirem.

§5º A alteração do valor de Índice de Risco Ambiental ocorrerá por análise criteriosa de cada caso e mediante parecer técnico de equipe multidisciplinar, retornando o mesmo ao seu valor inicial quando as características do empreendimento não mais justificarem tal alteração.

§6º O índice de risco ambiental de atividades industriais ou de prestação de serviços, não previstas nos índices de riscos ambientais que compõe o Anexo parte integrante desta Lei, será determinado mediante parecer técnico formulado por equipe multidisciplinar.

Art. 5º Postos de saúde, escolas de ensino fundamental e médio, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos lindeiros a vias coletoras e arteriais, ou com acesso principal às mesmas.

Art. 6º O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas por esta Lei, quando o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) for de conclusão desfavorável ou impedido por outros instrumentos da legislação ambiental pertinente.

Art. 7º Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

Parágrafo único. A resolução do CONAMA n°. 237/97 trata dos projetos e empreendimentos que poderão ser licenciados pela Prefeitura Municipal.

Art. 8º A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.

Art. 9º Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão competente de planejamento do Executivo e Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos, em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente de planejamento elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo à Câmara, para aprovação.

Art. 10. Os diferentes usos, nas zonas estabelecidas por esta Lei, ficam classificados em:

I - usos permitidos;

II - usos permissíveis;
III - usos proibidos.

§ 1º Usos permitidos são os considerados adequados à zona em que se situa.

§ 2º Usos permissíveis são passiveis de serem admitidos mediante anuência obrigatória dos órgãos estaduais e federais competentes assim como o Poder Executivo Municipal e associação de, quando observada a obrigatoriedade de ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

§ 3º Usos proibidos serão vetados.

§ 4º As atividades sujeitas à análise poderão ter suas atividades permitidas, desde que efetuados os ajustes e adotadas as medidas necessárias para a eliminação do conflito potencial eminente, ou forem adaptadas aos parâmetros estabelecidos na legislação, com vistas à conservação ambiental e à manutenção da qualidade de vida da população do entorno.

Art. 11. A anuência a vizinhos a que se refere o artigo anterior obedecerá aos seguintes critérios:

I - quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);
II - dois vizinhos à frente do imóvel em questão;
III - dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;
IV - a consulta será realizada aos vizinhos proprietários;
V - não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;
VI - não deverão ser considerados vizinhos àqueles que apresentem graus de parentesco com o requerente;
VII - se qualquer um dos vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será considerado apenas um vizinho;
VIII - se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a oito vizinhos;
IX - salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos anteriormente citados se mostrarem impraticáveis poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas, a critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO II

DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 12. A área do Perímetro Urbano da sede do Município e do Distrito, conforme o Mapa de Zoneamento, Anexos desta Lei, fica subdividido em Zonas que, classificam-se em:

I - Zona Residencial (ZR);
II - Zona de Comércio e Serviços (ZCS);
III - Zona Industrial (ZI);
IV - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
V - Zona Especial do Aeroporto (ZE Aeroporto)
VI - Zona de Preservação Ambiental (ZPA);
VII - Zona de Controle e Preservação Ambiental (ZCPA);
VIII - Zona de Expansão Urbana (ZEU).

Art. 13. Zona Residencial (ZR) - são áreas com a preferência do uso residencial qualificado, sendo subdivididas em ZR1, ZR2, ZR3, integrado ao ambiente natural local, permitindo ainda a instalação de atividades econômicas complementares, sem que haja o comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores.

Art. 14. Zona de Comércio e Serviços (ZCS) - são áreas com a finalidade de atender as atividades de produção econômica de pequeno impacto ambiental e que não representam sobrecarga no tráfego, sendo subdivididas em ZCS1 e ZCS2.

Art. 15. Zona Industrial (ZI) – são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica potencialmente incômodas, nocivas e perigosas e geradoras de sobrecarga no tráfego à área urbanizada, sendo subdivididas em ZI1 e ZI2.

Art. 16. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) - são aquelas áreas identificadas no Mapa de Zoneamento, nos anexos desta Lei, reservadas para fins específicos e sujeitas às normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do poder Público Municipal e do Conselho de Desenvolvimento (CDM), sendo destinadas a criar novos núcleos habitacionais de interesse social, promover a regularização fundiária e fazer cumprir a função social da propriedade.

Art. 17. Zona Especial do Aeroporto (ZE Aeroporto) – compreende as áreas do entorno do aeroporto que requerem tratamento diferenciado quanto a seu uso e ocupação, visando o controle da densidade populacional e requerem estudos técnicos especiais com órgãos competentes.

Art. 18. Zona de Preservação Ambiental (ZPA) – compreende as áreas de Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN, como categoria de Unidade de

Conservação particular criada em área privada, por ato voluntário do proprietário, em caráter perpétuo, instituída pelo poder público, com a finalidade de promover a conservação da diversidade biológica, a proteção de recursos hídricos, o manejo de recursos naturais, manutenção do equilíbrio climático e ecológico, desenvolvimento de pesquisas cientificas, atividades de ecoturismo e educação, bem como a preservação ambiental e preservação dos remanescentes florestais.

Art. 19. Zona de Controle e Preservação Ambiental (ZPCA) - compreende as áreas do atual Cemitério Municipal, com a finalidade de sua preservação e controle ambiental sobre a área, bem como as áreas de praças e preservação margeando os rios e córregos.

Art. 20. Zona de Expansão Urbana (ZEU) – caracteriza-se pelas áreas contíguas ou próximas às áreas já loteadas, dentro do perímetro urbano, identificadas como passíveis de urbanização futura, definida a partir da prioridade de uso, sendo ZEU1, a ocupação prioritária e na sequência ZEU2. As ocupações futuras nas ZEU1 e ZEU2 devem obedecer as exigências contidas nas tabelas constantes dos anexos desta lei.

Art. 21. O uso habitacional multifamiliar vertical somente será permitido nas zonas ZR, ZCS, ZI e ZEIS desde que sejam atendidas as condições mínimas de infraestrutura e será necessária, para sua aprovação, a apresentação dos projetos complementares.

Parágrafo único. A infraestrutura mínima a ser atendida é a existência no local de sistema de coleta e tratamento de esgoto, pavimentação, drenagem das águas pluviais e abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública.

Art. 22. Atividades que não estão permitidas em determinadas zonas, e que pela tecnologia aplicada no processo de transformação e tratamento dos resíduos não representem risco ambiental, risco à população ou conflitos, o proprietário/responsável poderá recorrer a um pedido de análise a ser efetuada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM), bem como apresentar, no ato, a anuência da vizinhança aprovando a instalação da mesma.

Parágrafo único. Em caso de parecer favorável à permissão da atividade, o proprietário deverá celebrar com o órgão municipal responsável o termo de conduta de valor jurídico, em que o responsável pela empresa deverá assumir danos ou conflitos causados à população e ao meio ambiente natural.

CAPÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I

DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art. 23. Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos nos Anexos desta Lei, onde são estabelecidos:

I - Área Mínima do Lote;
II - Coeficiente de Aproveitamento;
III - Recuo Mínimo;
IV - Taxa de Ocupação;
V - Altura Máxima e Número de Pavimentos;
VI - Taxa de Permeabilidade;
VII - Testada Mínima do Lote.

SEÇÃO II

DA ÁREA MÍNIMA DO LOTE

Art. 24. Área mínima do lote é o índice que define a dimensão da frente do lote, definida pela distância entre suas divisas e laterais, medida no alinhamento predial, normalmente estabelecida segundo a zona de localização, conforme parâmetro definido nos Anexos desta Lei.

SEÇÃO III

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 25. Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo CA, da zona em que se situa, não sendo computáveis:

I - subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação, e um pavimento de garagem localizado acima do térreo;
II - pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;
III - sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo (mezanino), desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;
IV - parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
V - áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
VI - casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
VII - sacadas privativas, desde que não vinculadas às dependências de serviço e com área inferior a 5% da área do pavimento onde estiver situada;

VIII - ático ou andar de cobertura, de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 (um terço) da superfície do último pavimento da edificação;
IX - projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6m (seis metros) de balanço e 60m² (sessenta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

Parágrafo único. No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos, e para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira desprezando-se os decimais.

Art. 26. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

I - Coeficiente de Aproveitamento mínimo - (CA mín.) refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;
II - O Coeficiente de Aproveitamento máximo - (CA máx.) refere-se ao índice construtivo permitido para a zona.

§ 1º As edificações em solo urbano poderão se utilizar do coeficiente de aproveitamento máximo mediante a outorga onerosa do direito de construir, quando exigido.

§ 2º As edificações destinadas a hotéis, pousadas e habitações de interesse social, poderão utilizar o coeficiente de aproveitamento definido para a zona sem a outorga onerosa do direito de construir.

SEÇÃO IV

DO RECUO MÍNIMO

Art. 27. Recuo Mínimo é a menor distância entre edificação e limite do lote.

Art. 28. Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

Parágrafo único. Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo lateral, será considerada como frente do terreno a menor dimensão, porém, somente para lotes onde a maior dimensão seja inferior a 20m (vinte metros)

Art. 29. Obrigam-se às construções em subsolo somente os recuos de frente.

Art. 30. Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, quando houver aberturas, face às disposições previstas nessa Lei.

Parágrafo único. Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações.

Art. 31. Em edificações de até 2 (dois) pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas às divisas laterais ou de fundo do terreno, são dispensados os recuos das laterais e do fundo.

Art. 32. Em edificações para fins comerciais e de serviços localizadas na zona ZCS é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º e 2º pavimentos, inclusive da parte residencial superior, respeitadas as demais normas de edificação estabelecidas paras as ZCS.

Art. 33. Em caso de poços de iluminação e ventilação a menor dimensão do poço será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou h/8, onde "h" representa a altura do edifício, prevalecendo a dimensão que for maior.

Art. 34. Em terrenos com frente para duas ou mais vias que se caracterizam por zonas de uso e ocupação diferentes, prevalecem os critérios da zona de menor coeficiente de aproveitamento, salvo os terrenos de esquinas, onde prevalece o coeficiente de aproveitamento da testada principal.

Art. 35. Os lotes com frente para a via de Contorno Radial deverão, além do recuo frontal obrigatório, acrescentar 3m (três metros) ao mesmo afim de permitir o futuro alargamento das vias.

SEÇÃO V

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 36. Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

I - piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;
II - pérgulas;
III - marquises;
IV - beirais de até 80 cm (oitenta centímetros);
V - sacadas e balcões com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade, engastados em até 2 (dois) lados da edificação e com área inferior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiverem situados;
VI - estacionamentos descobertos;
VII - projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6m (seis metros) de balanço e 60m² (sessenta metros quadrados) de área, limitados em

seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

SEÇÃO VI

DA ALTURA MÁXIMA E NÚMERO DE PAVIMENTOS

Art. 37. A altura máxima e o número máximo de pavimentos das edificações, qualquer que seja sua natureza, são estabelecidos por zona e obedecerão ao disposto nos Anexos desta Lei.

I - a altura máxima inclui todos os elementos construtivos da edificação situados acima do nível do meio-fio do logradouro e será medida a partir do ponto médio da testada do lote, com exceção do disposto §1°;
II - os pavimentos destinados a garagem em subsolo, não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos;
III - o primeiro pavimento em subsolo poderá ser apenas semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior não fique acima da cota de + 1,5m (mais um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro, correspondente à testada do lote;
IV - nos terrenos em declive, o cálculo da altura das edificações inclui todos os pavimentos, inclusive os situados abaixo do nível do meio-fio, e será contada a partir do piso do pavimento mais baixo da edificação.

§ 1º Do cômputo da altura máxima das edificações ficam excluídas as caixas d'água, caixas de escada e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos.

§2º Em lotes de esquinas ou lotes onde existem duas ou mais testadas, o proprietário poderá a seu critério optar pela testada a qual será aplicada as normas deste artigo.

§ 3º Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano e aprovação de projetos.

SEÇÃO VII

DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 38. Considera-se taxa de permeabilização a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana, conforme parâmetro definido nos Anexos desta Lei.

SEÇÃO VIII

DA TESTADA MÍNIMA DO LOTE

Art. 39. A testada mínima do lote é o índice que define a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem), sendo o comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município, normalmente estabelecido segundo a zona de localização, conforme definido nos Anexos desta Lei.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO

Art. 40. A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações; bem como a concessão de alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviço somente poderão ocorrer em estreita observância às normas previstas nessa Lei.

Parágrafo único. Os alvarás de funcionamento para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nessa Lei serão respeitados enquanto estiverem em vigor.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 41. Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - área de 6m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;
II - localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e de estacionamento;
III - não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno.

Art. 42. Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e prestador de serviços será obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o Anexo na presente Lei.

Art. 43. Em terrenos situados na direção dos feixes de micro-ondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente Lei e ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

Art. 44. O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico

favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho de Desenvolvimento (CDM).

Art. 45. A construção de edifício para uso residencial multifamiliar, vertical ou horizontal, em terrenos com área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), deve obedecer às seguintes condições:

I - existência de rede de coleta de esgotos, rede de abastecimento de água potável e rede de energia elétrica;
II - quando exigido pela Prefeitura, deve ser criada via pública, com dimensão conforme à hierarquia do tipo de via definida pela Lei Municipal do Sistema Viário, contornando todo ou parte do perímetro do terreno, para dar continuidade ao sistema viário existente ou de previsão futura;
III - sejam construídas as vias previstas no Sistema Viário Básico do Município.

Art. 46. Na área urbana do distrito sede do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 5000 m² (cinco mil metros quadrados), será obrigatório apresentar ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, elaborado pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento (CDM), sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

Art. 47. Só serão permitidas edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos nos terrenos que satisfaçam as seguintes condições:

I - façam frente para a via pública regular, pavimentada, provida de calçadas, guias e sarjetas e rede de galerias de águas pluviais;
II - sejam atendidas por rede de energia elétrica, rede de coleta de esgotos sanitários e rede de água potável.

Art. 48. As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

Art. 49. O potencial construtivo situado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo será adquirido ao Poder Executivo Municipal e/ou terceiros em acordo com o previsto na Lei do Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 50. Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta Lei.

Art. 51. Quando necessário o Poder Executivo Municipal poderá determinar áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgotos e águas pluviais bem como instalação de outros equipamentos urbanos.

Art. 52. As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser revistas e atualizadas mediante projeto de lei, após parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento (CDM).

Art. 53. Os ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA serão elaborados nos termos que requer a Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 54. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão municipal de planejamento, ouvido o Conselho de Desenvolvimento (CDM).

Art. 55. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Art. 56. Os itens não contemplados nesta Lei deverão ser feitos em conformidade com a Lei Municipal nº 1890/1994 e serão analisados pelos órgãos competentes.

Prefeitura Municipal de Manhuaçu, 07 de dezembro de 2016.

Nailton Cotrim Heringer
Prefeito Municipal