

PLANO DE ORDENAÇÃO FÍSICO - TERRITORIAL DE MURIAÉ

I N D I C E

	<u>Página</u>
Capítulo I – Disposições Preliminares	02
Capítulo II – Perímetro Urbano	03
Capítulo III – Zoneamento	03
Capítulo IV – Uso e Ocupação do Solo	05
Seção I – Categorias de Uso	05
Seção II – Conformidade de Uso	08
Capítulo V – Ocupação	09
Seção I – Tipos de Edificação	09
Seção II – Conjuntos Residenciais	15
Seção III – Condições para assentamento das edificações	15
Capítulo VI – Parcelamento e remembramento do solo	16
Capítulo VII – Informações e Penalidades	17
 Anexo II	
Anexo III	
Anexo IV	
Anexo V	
Anexo VI	

L e i N ° 1 2 3 1 / 8 7

Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano do Município de Muriaé.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas de uso e ocupação do solo no Município de Muriaé.

Art. 2º - Constituem normas de uso e ocupação urbana do Município de Muriaé:

I – O zoneamento de uso e ocupação do solo urbano;

II – A disciplina do parcelamento do solo;

III – A fixação das categorias de usos urbanos e de tipos de edificação;

IV – A delimitação de áreas especiais reservadas ao sistema viário estrutural da cidade e as destinadas à execução de projetos especiais.

Art. 3º - Fazem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

- Anexos I-a e I-b

“Delimitação das zonas de uso e ocupação do solo urbano e de setores especiais em Muriaé”, nas escalas aproximadas de 1:12.500 e 1:6.000, respectivamente.

- Anexo II

“Quadro-síntese das categorias de uso e dos tipos de edificação” permitidos em cada zona.

- Anexo III

“Quadro-síntese dos tipos de edificação”.

- Anexo IV

“Quadro-síntese dos tipos de parcelamento”.

- Anexo V

“Discriminação das categorias de uso”.

- Anexo VI

“Glossário”

- Anexo VII

“Sistema Viário da Cidade de Muriaé”.

CAPÍTULO II

PERÍMETRO URBANO

Art. 4º - O perímetro urbano da cidade de Muriaé passa a ser o constante do Anexo I-a, compreendendo as áreas urbanas e de expansão urbana.

§ 1º - A Prefeitura Municipal, no espaço de 180 (cento e oitenta) dias, deverá providenciar os trabalhos de topografia necessários à descrição do novo perímetro urbano, bem como a elaboração do projeto de Lei específico.

§ 2º - Considera-se urbana a área parcelada, dentro do perímetro urbano considerado.

§ 3º - Considera-se de expansão urbana a área não parcelada dentro do perímetro urbano considerado.

CAPÍTULO III

ZONEAMENTO

Art. 5º - As zonas de uso, ocupação e parcelamento do território do Município de Muriaé, são as seguintes:

I – Zona Residencial (ZR)

II – Zona Comercial (ZC)

III – Zona Industrial (ZI)

IV – Setores Especiais (SE)

V – Zona de Expansão Urbana (ZEU)

VI – Zona Rural

Art. 6º - A Zona Rural é a área compreendida entre o perímetro urbano e os limites do Município, vedado o parcelamento para fins urbanos.

Art. 7º - As Zonas previstas no Art. 5º, subdividem-se:

I – Zona Residencial

- Zona Residencial “1” (ZR-1)
- Zona Residencial “2” (ZR-2)
- Zona Residencial “3” (ZR-3)
- Zona Residencial “4” (ZR-4)

II – Zona Comercial

- Zona Comercial “1” (ZC-1)
- Zona Comercial “2” (ZC-2)
- Zona Comercial “3” (ZC-3)
- Zona Comercial “4” (ZC-4)

III – Zona Industrial

Na Zona Industrial (ZI) o parcelamento, o uso e a ocupação do solo serão estabelecidos através de projetos específicos aprovados pela Prefeitura Municipal, com regulamentação especial.

IV – Zona de Expansão

- Zona de Expansão “1” (ZEU-1)
- Zona de Expansão “2” (ZEU-2)
- Zona de Expansão “3” (ZEU-3)

§Único – As características estabelecidas para cada zona de expansão encontram-se sintetizadas no Anexo “IV” – desta Lei.

Art. 8º - Os Setores Especiais subdividem-se em:

- Setor Especial “1” (SE-1)
- Setor Especial “2” (SE-2)
- Setor Especial “3” (SE-3)
- Setor Especial “4” (SE-4)
- Setor Especial “5” (SE-5)
- Setor Especial “6” (SE-6)

§ 1º - O Setor Especial “1” (SE-1) refere-se a preservação e/ou recuperação de espaços, edificações e instalações de importância quanto a recursos

naturais, segurança pública, patrimônio histórico e cultural, meio-ambiente, paisagem e lazer.

§ 2º - O Setor Especial “2” (SE-2) refere-se a espaços destinados ao desenvolvimento de projetos viários, relativos a novas vias ou trechos de vias, ou alteração de vias existentes, conforme as indicações do Anexo “VII” desta Lei.

§ 3º - O Setor Especial “3” (SE-3), refere-se a espaços, edificações e instalações destinados a usos institucionais de iniciativa pública, existente ou previstos.

§ 4º - O Setor Especial “4” (SE-4) refere-se aos espaços urbanos que deverão ser objeto de projetos especiais de legislação, recuperação física e ação social.

§ 5º - O Setor Especial “5” (SE-5) refere-se a espaços reservados para estudos de viabilidade relativos à implantação de distritos industriais sócio-integrados.

§ 6º - O Setor Especial “6” (SE-6) refere-se à proteção da bacia de contribuição da represa de regularização de vazão e abastecimento de água prevista para o rio Glória, à montante do Distrito Industrial situado à jusante da cidade.

CAPÍTULO IV

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

Categorias de Uso

Art. 9º - As categorias de uso no Município de Muriaé são as seguintes:

I – Residencial

II – Comercial

III – Serviço

IV – Industrial

V – Institucional

Art. 10 – O uso residencial compreende:

I – Residencial Unifamiliar – habitação permanente, compreendendo uma unidade por lote ou conjunto de lotes;

II – Residencial Multifamiliar Horizontal – habitações permanentes agrupadas horizontalmente, isoladas ou não, por lote ou conjunto de lotes;

III – Residencial Multifamiliar Vertical – habitações permanentes agrupadas verticalmente por lote ou conjunto de lotes;

IV – Conjunto Residencial Horizontal – uso residencial em empreendimentos habitacionais integrados, compreendendo conjuntos de edificações unifamiliares destinadas à habitação permanente;

V – Conjunto Residencial Vertical – uso residencial em empreendimentos habitacionais integrados, compreendendo conjuntos de edificação multifamiliares verticais à habitação permanente.

Art. 11 – O uso comercial compreende:

I – Comércio Local – atividades comerciais varejistas de atendimento local e recorrência diária; (em estabelecimento de pequeno porte, com até 100 m² (cem metros quadrados), de área construída);

II – Comércio de Bairro – atividades comerciais varejistas de atendimento ao nível de bairro e recorrência periódica regular; em estabelecimentos de porte médio, com até 300 m² (trezentos metros quadrados) de área construída, à exceção de supermercados, quando a área poderá atingir 1.000 m² (mil metros quadrados);

III – Comércio Principal – atividades comerciais varejistas com atendimento ao nível de cidade e de região, de recorrência ocasional; em estabelecimentos de maior porte, sem limite de área construída;

IV – Comércio Atacadista – atividades comerciais atacadistas ou de armazenagem, classificadas conforme o Anexo V desta Lei.

Art. 12 – O uso “Serviço” compreende as seguintes categorias:

I – Serviço Local – atividades de serviço ligadas ao atendimento ao nível local, em estabelecimentos de pequeno porte; (com até 100 m² (cem metros quadrados) de área construída);

II – Serviço de Bairro – atividade de serviço ligada ao atendimento ao nível de bairro, em estabelecimentos de porte médio; (com até 300 m² (trezentos metros quadrados) de área construída);

III – Serviço Principal – atividades de serviço ligadas ao atendimento ao nível de cidade, em estabelecimentos de maior porte; (sem limites de área construída);

IV – Serviços Especial – compreende atividades de serviço que são incompatíveis com outros usos urbanos, especialmente o residencial, na medida em que envolvem riscos à segurança de pessoas e bens, incômodos, transtornos e alteração das condições ambientais.

§Único – É permitido ao profissional autônomo exercer suas atividades profissionais na própria residência, independentemente da zona em que esta esteja situada, desde que não implique em poluição e incompatibilidade com o uso residencial, (podendo ocupar até 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída), sem extrapolação da taxa máxima de ocupação permitida no respectivo Tipo de Edificação.

Art. 13 – O uso industrial compreende:

I – Micro-indústria – atividades de manufatura e transformação industrial, não poluentes, coniventes com as demais categorias de uso e com características de equipamentos e instalações compatíveis com área construída máxima de 300 m² (trezentos metros quadrados);

II – Indústria de Pequeno Porte – atividade de manufatura e transformação industrial, não poluentes, coniventes com as demais categorias de uso e com características de instalações e equipamentos compatíveis com a segurança de pessoas e bens, em edificações com área construída máxima de 500 m² (quinhentos metros quadrados);

III – Indústrias de Médio Porte – atividades de manufatura e transformação industrial, não poluentes, compatíveis com outras categorias de uso, em edificações com até 2.000 m² (dois mil metros quadrados) de área construída;

IV – Indústrias de Grande Porte – atividades industriais sem limites de área construída, que, pelo seu porte e potencial poluente, são incompatíveis com as demais categorias de uso e implicam no estabelecimento d padrões específicos referentes a posicionamento, ocupação e operação.

§ 1º - A implantação ou ampliação de atividades industriais em Muriaé importará sempre na observância dos parâmetros de natureza física e ambiental estabelecidos pelos órgãos municipais e estaduais competentes.

§ 2º - A instalação de “indústrias de elevado potencial poluente” em Muriaé dependerá de condições especiais de natureza física e ambiental estabelecidas pelo Poder Público Municipal, na forma da legislação em vigor.

Art. 14 – O uso industrial compreende as seguintes categorias:

I – Institucional Local – atividades de sentido social e interesse coletivo, exercidas por entidades de direito público ou privado, voltados para o atendimento a nível local;

II – Institucional de Bairro – atividades de sentido social e interesse coletivo, exercidas por entidades de direito público ou privado, voltados para o atendimento ao nível de bairro;

III – Institucional Principal – atividades de sentido social e interesse coletivo, exercidas por entidades de direito público ou privado, de grande porte e atendimento ao nível de cidade.

Art. 15 – As categorias de usos Comercial, Serviço, Industrial e Institucional são discriminadas no Anexo “V” desta Lei.

SEÇÃO II

Conformidade de Uso

Art. 16 – O uso do imóvel classificar-se-á em uma das seguintes condições, observada a zona em que se situe:

I – Uso conforme – quando se enquadrar nas categorias de uso estabelecido para a zona;

II – Uso não conforme – quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

Art. 17 – O uso não conforme será admitido desde que:

I – Seja comprovada sua existência antes da vigência desta Lei;

II – Não ocorra ampliação da área construída e da área do terreno;

III – Em caso de substituição, não resulte esta em aumento da desconformidade relativamente à categoria de uso na zona em que esteja localizado.

§ 1º - As condições estabelecidas nos Incisos II e III são cumulativas relativamente à tolerância de uso não conforme de que trata este Art..

Art. 18 – O assentamento de edificações em terrenos alagadiços ou inundáveis ou em terrenos de declividade acima de 30% (trinta por cento), deverá obedecer a instruções especiais da Prefeitura, seja quanto aos cuidados relativos à ação das águas, seja quanto aos cuidados relativos à estabilidade do solo.

§ 1º - Em terrenos alagadiços e/ou inundáveis, o nivelamento das construções far-se-á de forma a que os pisos mais baixos fiquem 0,20 m (vinte centímetros), no mínimo, acima da cota máxima de inundação.

§ 2º - Em terrenos com nível médio abaixo do nível do meio-fio, o nivelamento deverá ser feito de forma a garantir o esgotamento sanitário para a rede pública fronteira.

§ 3º - Em terrenos acidentados em geral, sem prejuízo do previsto no § anterior, a construção deverá ser nivelada de forma a garantir o Máximo de equilíbrio entre cortes e aterros e o mínimo de alteração do seu relevo básico, respeitado o disposto no Código de Obras Municipal.

§ 4º - Os maciços resultantes de cortes e aterros deverão ter garantia a sua estabilidade, nos termos das normas próprias constantes do Código de Obras do Município.

CAPÍTULO V

OCUPAÇÃO

SEÇÃO I

Tipos de Edificação

Art. 19 – As edificações deverão atender aos requisitos urbanísticos definidos nos Anexos II e III desta Lei, conforme a categoria de uso e ocupação do solo e as características do terreno onde serão construídas.

Art. 20 – Os tipos de Edificação (TE) permitidos para o meio urbano de Muriaé têm as seguintes definições e características:

I – TE-1 – Refere-se a edificação destinadas à habitação permanente, compreendendo 1 (uma) habitação por lote ou conjunto de lotes;

II – TE-2 – Refere-se a edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, isoladas ou não, agrupadas horizontalmente, para as quais deverão ser atendidos os seguintes requisitos, além dos previstos no Anexo III desta Lei:

- a) o número máximo de pavimentos será de 2 (dois);
- b) o número máximo de habitações dependerá da área do lote, não podendo a fração ideal de terreno por habitação ser inferior a 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados);

- c) deverá ser prevista uma vaga de estacionamento de veículos por habitação, com área líquida mínima de 15,00 m² (quinze metros quadrados) por vaga.

III – TE-3 – Referem-se a edificações destinadas à habitação permanente, agrupada, verticalmente, que deverão atender, além dos requisitos estabelecidos no Anexo III desta Lei, as seguintes exigências e condições:

- a) é obrigatório o uso de pilotis, quando a edificação tiver mais de 4 (quatro) pavimentos, o qual deverá ser aberto em todo o seu perímetro, ressalvado apenas um percentual de 20% (vinte por cento) de sua área que pode ser fechado para atender aos acessos e circulações verticais;
- b) o estacionamento para veículos, coberto ou descoberto, deverá comportar 1 (uma) vaga de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados) por unidade residencial projetada, incluindo as áreas de circulação e manobra, sendo a área total resultante considerada por fora do respectivo coeficiente de aproveitamento;
- c) o estacionamento de veículos, quando em subsolo, poderá ocupar todo o terreno desde que seja respeitado um afastamento frontal do primeiro pavimento, que tenha pé-direito mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) do piso à aresta inferior dos vigamentos e que o nível do seu piso não fique a menos de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) do nível médio do alinhamento e nem fique abaixo da cota máxima de inundação no caso das áreas baixas da cidade;
- d) o estacionamento de veículos poderá aproveitar também a área em pilotis, desde que 20% (vinte por cento) da mesma seja reservada para atender aos acessos aos pavimentos superiores e desde que seja previsto um segundo nível de pilotis para atender, quando for o caso, ao disposto na alínea “a” deste inciso;
- e) à parte do terreno não coberta pela projeção da edificação vertical poderá ser utilizada para estacionamento de veículos, ressalvado o afastamento frontal, desde que sem qualquer cobertura e sem prejuízo da circulação geral;
- f) a área dos pilotis não será considerada como área líquida decorrente do coeficiente de aproveitamento;
- g) o pé-direito mínimo do pilotis, livre de estrutura, será de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) quando considerado como estacionamento e de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) no caso previsto na alínea “a” deste inciso;

- h) as caixas de escadas e elevadores poderão distar das divisas laterais, desde que sem aberturas para as mesmas, respectivamente 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), no mínimo, para o “TE-4”;
- i) as lajes de cobertura do último pavimento poderão ser aproveitadas como espaço de uso coletivo da comunidade, admitindo-se, neste caso:
 - que seja previsto mais um lance de escada para acesso exclusivo ao mesmo;
 - que seja facultada a cobertura de 60% (sessenta por cento) de sua área, desde que o perímetro resultante seja aberto;
 - que a área coberta seja considerada por fora do coeficiente de aproveitamento.

IV – TE-5, TE-6 e TE-7 – edificações para atividades múltiplas ou de uso misto, agrupadas verticalmente, para as quais deverão ser atendidos, além do constante no Anexo III desta Lei, os seguintes requisitos:

- a) o afastamento frontal mínimo obrigatório para o primeiro pavimento será de 3,00 m (três metros), sendo obrigatória a construção de marquise, com balanço mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) sobre a área do recuo considerado e com altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais alto do alinhamento;
- b) quando de uso misto, o uso residencial só será permitido a partir do segundo pavimento;
- c) na área do recuo frontal não serão permitidos quaisquer elementos consecutivos, com exceção de marquises, pisos, jardins e divisas, tendo estas uma altura máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- d) imediatamente acima do primeiro pavimento é obrigatória a previsão de pilotis quando a edificação tiver mais de 4 (quatro) pavimentos;
- e) a taxa de ocupação máxima do primeiro pavimento poderá ser de 80% (oitenta por cento), respeitado o afastamento frontal e respeitadas as condições mínimas de iluminação e ventilação natural estabelecidas no Código de Obras Municipal;
- f) a altura máxima medida do nível médio do alinhamento até a face inferior da cobertura do primeiro pavimento não poderá ultrapassar 5,00 m (cinco metros);
- g) quando for previsto o uso residencial, os pilotis poderão ser fechados em até 20% (vinte por cento) de sua área, para acesso, portaria, espera, elevadores e escadas;

- h) quando não for previsto o uso residencial, os pilotis poderão ser fechados em até 40% (quarenta por cento) de sua área, para acessos, escadas, elevadores, sanitários e atividades comerciais e de serviços, prevalecendo, neste caso, a parte de fundos;
- i) as áreas abertas dos pilotis, bem como as adjacentes, deverão ser destinadas a lazer e recreação;
- j) quando de atividades múltiplas (comércio, serviços e indústria), a área mínima para estacionamento de veículos será de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados) para cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída para estes usos, incluindo espaço de manobra;
- k) quando destinadas a uso misto, as áreas mínimas de estacionamento de veículos serão calculadas separadamente para cada uso, conforme disposições anteriores, a somadas no final, sendo o resultado a área mínima de estacionamento de veículos para toda a edificação;
- l) o estacionamento poderá ser em sub-solo, caso em que poderá ocupar todo o terreno, respeitadas, entretanto, as seguintes condições:
 - a laje do teto do sub-solo deverá ser nivelada a não mais que 0,20 m (vinte centímetros) acima do nível médio do meio-fio fronteiro, devendo o piso estar acima da cota máxima de inundação no caso das áreas baixas da cidade;
 - deverão ser respeitadas as condições mínimas de iluminação e ventilação naturais previstas no Código de Obras do Município;
 - deverá ser respeitado no sub-solo o afastamento frontal mínimo exigido para o primeiro pavimento;
- m) poderão ser previstos estacionamentos para veículos no primeiro pavimento, com a condição de que não ultrapassem 50% (cinquenta por cento) da área total do mesmo;
- n) o espaço sobre a cobertura do primeiro pavimento poderá ser utilizado como estacionamento de veículos desde que sem qualquer cobertura e desde que respeitadas as determinações complementares do Código de Obras;
- o) a área em pilotis do bloco vertical também poderá ser utilizado para estacionamento de veículos desde que 20% (vinte por cento) de sua área seja preservada para acesso aos pavimentos superiores e desde que seja previsto um segundo nível de pilotis para atendimento ao disposto nas alíneas “d”, “g”, “h” e “i”;

- p) o pé-direito dos pilotis, livre de estrutura, será de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) quando estacionamento de veículos e de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) quando do atendimento ao disposto na alínea “d”;
- q) nos tipos “TE-6” e “TE-7” as Caxias de escada e de elevadores poderão ficar a menos 1,00 m (um metro) da divisa lateral do que o afastamento lateral mínimo exigido para o corpo vertical da edificação;
- r) nos tipos “TE-6” e “TE-7” a laje de cobertura do último pavimento poderá ser usada como espaço de uso coletivo, admitindo-se, neste caso:
 - que seja previsto mais um lance de escada para acesso exclusivo ao mesmo;
 - que 60% (sessenta por cento) de sua área possa ser coberta desde que o perímetro resultante seja aberto;
 - que a área coberta seja considerada por fora do coeficiente de aproveitamento.

V – TE-8 – edificações destinadas a atividades de uso múltiplo, excluído o uso residencial, construídas em um ou mais lotes, não podendo ter mais de 2 (dois) pavimentos, devendo ainda ser obedecidas não só as prescrições ao Anexo III desta Lei, mas também ao disposto no Inciso IV deste Art., onde couber;

VI – TE-9, TE-10 e TE-11 – edificações destinadas a usos institucionais, para as quais deverão ser atendidos, além do disposto no Anexo III desta Lei os seguintes requisitos:

- a) será obrigatória a previsão de “pilotis” quando a edificação tiver mais de 4 (quatro) pavimentos, podendo este ser fechado em até 30% (trinta por cento) de sua área, para acesso, portaria, escadas, elevadores e similares;
- b) deverão ser previstas, internamente ao terreno (excluído o recuo frontal), vagas para estacionamento de veículos, cobertas ou descobertas, que, a juízo exclusivo da Prefeitura, sejam condizentes com a demanda prevista;
- c) para efeito do disposto na alínea anterior, deverão os interessados apresentar à consideração prévia da Prefeitura um estudo pormenorizado da demanda prevista e das vagas conseqüentemente necessárias;
- d) o afastamento frontal mínimo exigido deverá ser isento de qualquer elemento construtivo, excluídos os ajardinamentos, pisos, gradis e divisas;
- e) a caixa de escadas e elevadores, nos tipos de edificação “TE-10” e “TE-11” poderá ficar a menos 1,00 m (um metro) da divisa lateral do que o respectivo afastamento lateral mínimo exigido para o corpo vertical da construção.

Art. 21 – As edificações em Muriaé deverão atender, ainda, às seguintes condições:

I – Não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas destinadas ao estacionamento em sub-solos, primeiro pavimento e pilotis, à circulação vertical coletiva, à casa de máquinas, à sub-estação, as caixas d'água e aos pilotis, excetuando-se, neste último caso, as partes aproveitadas para o uso comercial e serviço;

II – Nas habitações multifamiliares verticais não serão computadas, para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento, as circulações horizontais coletivas do condomínio;

III – nas edificações tipo TE-5, TE-6 e TE-7, quando construídas em zona residencial, é obrigatório o uso residencial a partir do segundo pavimento:

IV – Será obrigatório o uso de elevadores em todas as edificações, independente do tipo de edificação, quando a altura a ser vencida na circulação vertical for superior a 10,00 m (dez metros), excluído o caso do acesso às lajes de cobertura aproveitadas como espaço de uso coletivo, admitido nos tipos TE-3, TE-4, TE-6 e TE-7;

V – Em zona residencial as edificações não poderão atingir mais do que 5,00 m (cinco metros) na divisa;

VI – Em todos os tipos de edificação deverão ser obedecidas às determinações do Código de Obras Municipal para as áreas de iluminação e ventilação naturais;

VII – Em qualquer tipo de edificação, para efeito de cálculo da área líquida edificada, as áreas dos pavimentos de pé-direito superior a 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) serão consideradas com 50% (cinquenta por cento) a mais;

VIII – Nos tipos de edificação TE-5, TE-6 e TE-7 não será permitido o uso residencial no primeiro pavimento;

IX – Nas edificações residenciais unifamiliares será permitida construção de garagem no alinhamento desde que seu piso não esteja abaixo do ponto mais baixo do mesmo, que seu pé-direito se limite a 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) e que não ocupe mais do que 30% (trinta por cento) da testada do lote;

X – Na ZC-4 o número máximo de pavimentos permitido será de 15 (quinze), em qualquer edificação;

XI – Na ZC-3 o número Máximo de pavimentos permitido será de 10 (dez), em qualquer edificação;

XII – As edificações planejadas para as áreas lindeiras às rodovias BR-116 e BR-356 deverão observar, além das determinações do Anexo III desta Lei, as normas especificadas do DNER e as condições de corte e aterro prevalecentes em cada local, sendo considerados inexequíveis os taludes de mais de 3,00 m (três metros) de altura e declividade de terreno maior que 30% (trinta por cento);

XIII – Em qualquer zona da cidade, independente dos Tipos de Edificação permitidos, não serão admitidas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos em lotes lindeiros a vias públicas com menos de 9,00 m (nove metros) de largura e edificações com mais de 2 (dois) pavimentos em lotes lindeiros a vias com menos de 7 (sete) metros de largura;

XIV – É obrigatório que o afastamento frontal mínimo exigido para o pavimento interno seja incorporado à calçada, devendo ser isento de qualquer elemento construtivo, como gradis ou muros; (AC)

XV – Sobre o afastamento frontal será permitido somente projeções de varandas ou sacadas, desde que não ultrapassem a 50% (cinquenta por cento) do afastamento mínimo, sendo vedado qualquer outro tipo de projeção; (AC)

XVI – Na região central, assim compreendida a área formada pelas vias: Av. Constantino Pinto, Av. Juscelino Kubitscheck, Rua João Crisóstomo, Av. Comendador Freitas, Rua Paschoal Bernardino, Praça João Pinheiro, Rua São Pedro, Rua Desembargador Canêdo, Rua Cel. Domiciano e demais vias situadas na referida área, os terrenos com área igual ou superior a 200 m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 10 (dez) metros, poderão receber edificações com até 08 (oito) pavimentos e mais a garagem sendo que a laje do oitavo pavimento poderá servir de piso de cobertura desde que faça parte do imóvel do oitavo pavimento ou seja destinada a área de lazer coletiva do prédio, mantida a obrigatoriedade no mínimo de uma vaga de garagem para cada unidade autônoma do edifício, desde que as ruas possuam largura igual ou superior a 07 (sete) metros, dos quais, em qualquer nível, será obrigatória a construção de área de lazer para os moradores. (AC)

SEÇÃO II

Conjuntos Residenciais

Art. 22 – Quando se tratar de conjunto Residencial Horizontal, deverão ser atendidas as seguintes disposições:

I – Deverão ser obedecidas às diretrizes estabelecidas pela Prefeitura Municipal para cada caso, fornecidas mediante requerimento protocolado;

II – No que couber, deverão ser obedecidas as disposições desta Lei para o parcelamento do solo urbano;

III – O conjunto poderá ter edificações de uso comercial e de serviço, na modalidade local, na razão máxima de 2,00 m² (dois metros quadrados) por unidade residencial privada;

IV – No que couber, deverão ser obedecidas as características de ocupação estabelecidas para a zona de implantação do conjunto.

Art. 23 – Quando se tratar de Conjunto Residencial Vertical, deverão ser obedecidas as seguintes disposições:

I – Satisfazer aos Incisos do Art. 22;

II – No que diz respeito à distância entre as edificações do conjunto, deverá ser considerado o dobro do afastamento lateral exigido para o padrão de ocupação adotada, observada ainda as exigências mínimas para as áreas de iluminação estabelecidas no Código de Obras Municipal.

SEÇÃO III

Condições para Assentamento das Edificações

Art. 24 – Qualquer terreno situado dentro do perímetro urbano de Muriaé poderá receber edificação desde que constituído de lote ou conjuntos de lotes contíguos que façam parte de parcelamento do solo aprovado pela Prefeitura Municipal;

Parágrafo Único – Os terrenos lindeiros às vias projetadas só poderão receber construções após a devida regularização, aberta e urbanização das mesmas.

Art. 25 – Poderão ser construídas edificações em terrenos compostos de partes situadas em zonas diferentes, desde que haja compatibilidade de uso e ocupação.

Parágrafo Único – No caso da edificação ser parte comercial e parte residencial, a opção poderá se fazer pelo comercial desde que os acessos se façam exclusivamente pela frente lindeira ao logradouro de uso comercial.

CAPÍTULO VI

Parcelamento e Remembramento do Solo

Art. 26 – O parcelamento do solo urbano em Muriaé, entendido como divisão física e jurídica de glebas em partes, poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando, portanto, na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando, portanto, na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Nenhuma parcela de solo urbano poderá sofrer desmembramento se disso resultar desconformidade com a área e a testada mínimas de lote estabelecidas no Anexo III desta Lei e com os tipos de edificações permitidos.

Art. 27 – O processo de parcelamento do solo urbano de Muriaé, do projeto à comercialização, será regido pelo disposto na legislação municipal específica e pelo disposto na Lei Federal nº 6.766/79 e, ainda, pelo disposto nas Leis Federais nºs 6.513/77 e 6.938/81.

Art. 28 – Os processos de parcelamento do solo urbano em Muriaé serão considerados somente em relação às zonas de expansão urbana definidas, em forma e conteúdo, no Inciso IV do Art. 7º desta Lei e nos anexos I-b e IV que a integram.

Art. 29 – A Zona Rural poderá ser parcelada exclusivamente dentro da regulação própria do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), a partir de glebas mínimas de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 30 – A Prefeitura Municipal definirá o zoneamento dos novos parcelamentos mediante decretos específicos baixados na aprovação dos respectivos projetos.

Art. 30 – A – Considera-se Zona Comercial “4” – (ZC – 4) a área da Avenida Alfredo Pedro Carneiro, que constitui o prolongamento da Avenida Constantino Pinto, entre os Bairros da Gávea e Boa Vista, perímetro urbano desta cidade. (NR)

CAPÍTULO VII

Infrações e Penalidades

Art. 31 – As infrações a esta Lei, consistem:

I – No excesso de área líquida edificada em relação ao projeto aprovado, sendo penalizada relativamente aos percentuais de acréscimo irregular;

II – Nos afastamentos frontais, laterais e de fundos, quando menores que os indicados no projeto aprovado, sendo penalizadas conforme as proporções da redução apurada;

III – Nas construções com alvarás de construção vencidos, sendo penalizadas com multa renovável a cada trinta dias, a partir da caducidade, até a sua regularização.

§ 1º - A Prefeitura Municipal estabelecerá as punições devidas pelas infrações de que trata este Art..

§ 2º - A regularização das edificações, recolhida a multa, não isenta a responsabilidade técnica do profissional envolvido, ficando este sujeito a suspensão do seu registro na Prefeitura pelo prazo de 1 (um) a 12 (doze) meses, dependendo da irregularidade cometida.

Art. 32 – As penalidades pelas infrações descritas neste Capítulo não excluem a tomada de outras medidas e aplicação de outras sanções por parte do Poder Público Municipal, inclusive por via judicial, com respaldo na legislação civil, visando a regularização da situação da edificação e o respeito a esta Lei.

Art. 33 – O Poder Público Municipal regulamentará, através da legislação própria, a matéria relativa aos Art.s 31 e 32 desta Lei.

Art. 34 – Constará do Guia de Lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, a indicação da zona de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano na qual está situado o imóvel.

Art. 35 – O Poder Executivo Municipal baixará Decreto disciplinando sobre a constituição de Comissão Especial destinada a estudar e propor a regulamentação final das áreas de que tratam o Art. 8º e Art. 30º desta Lei.

Art. 36 – O Prefeito Municipal constituirá Comissão de Uso e Ocupação do Solo, com a finalidade de estudar e propor medidas para o aprimoramento desta Lei.

§ 1º - A Comissão de que trata este Art. será constituída de 5 (cinco) membros, com mandato de 2 (dois) anos, com a seguinte composição:

a) dois representantes da Prefeitura Municipal;

b) um representante da Câmara Municipal;

- c) um representante de entidade de classe, tais como Sindicatos Profissionais e Associações de Comércio, Indústria e Corretagem;
- d) um representante dos profissionais da construção civil.

§ 2º - O funcionamento da Comissão será regido por Regimento Interno aprovado pelo Prefeito Municipal.

Art. 37 – O Poder Executivo Municipal deverá providenciar o fornecimento ao público, mediante taxa a ser fixada, as plantas contendo a delimitação do perímetro urbano e das zonas de uso e ocupação e parcelamento do solo de que trata esta Lei, devidamente caracterizadas e permanentemente atualizadas.

Art. 38 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 39 – Ficam revogadas as disposições em contrário.

PAULO DE OLIVEIRA CARVALHO
Prefeito Municipal

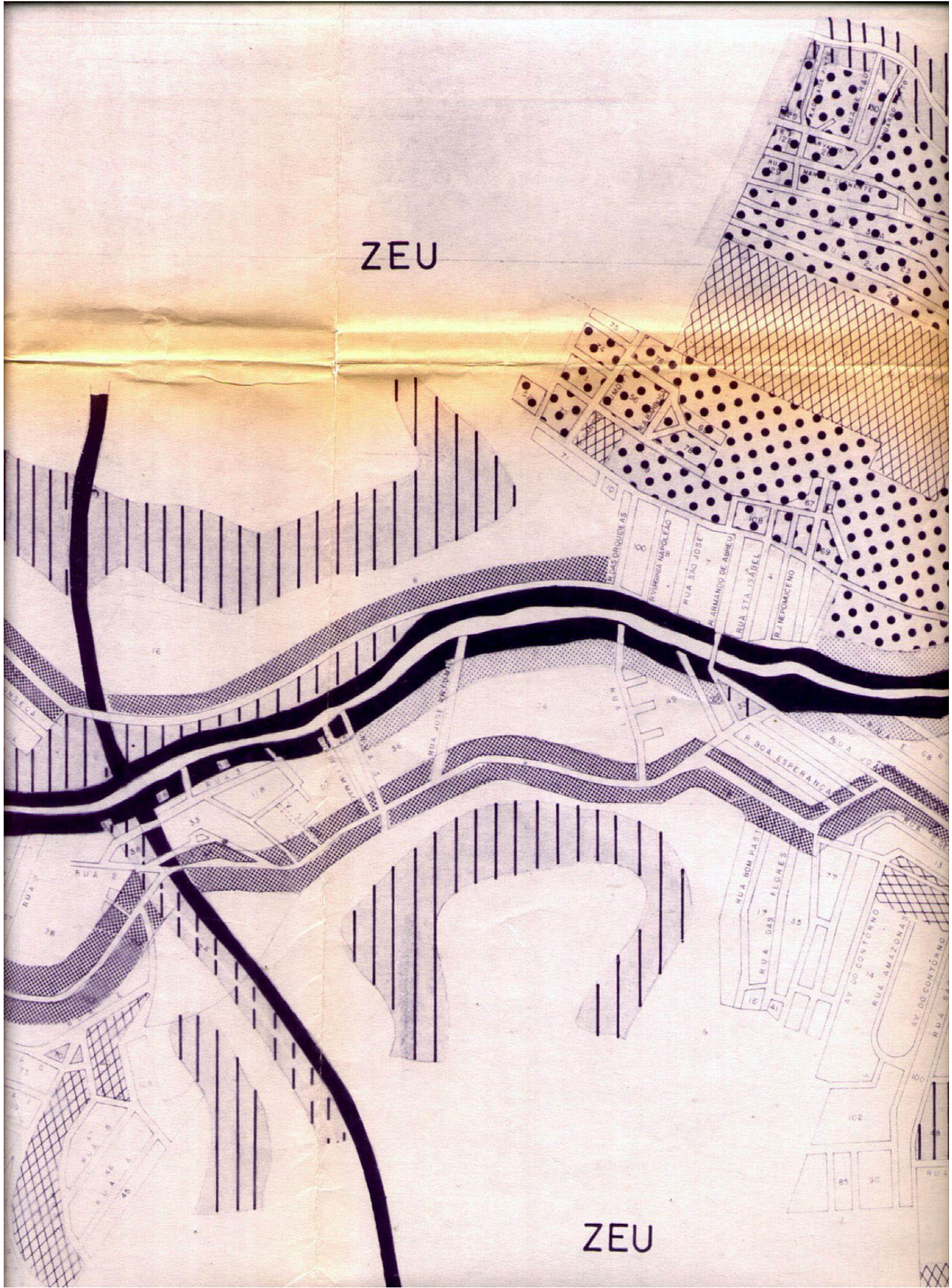
**REDAÇÃO FINAL CONFORME ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELAS
LEIS MUNICIPAIS 2.281/99 E 2.573/2001**

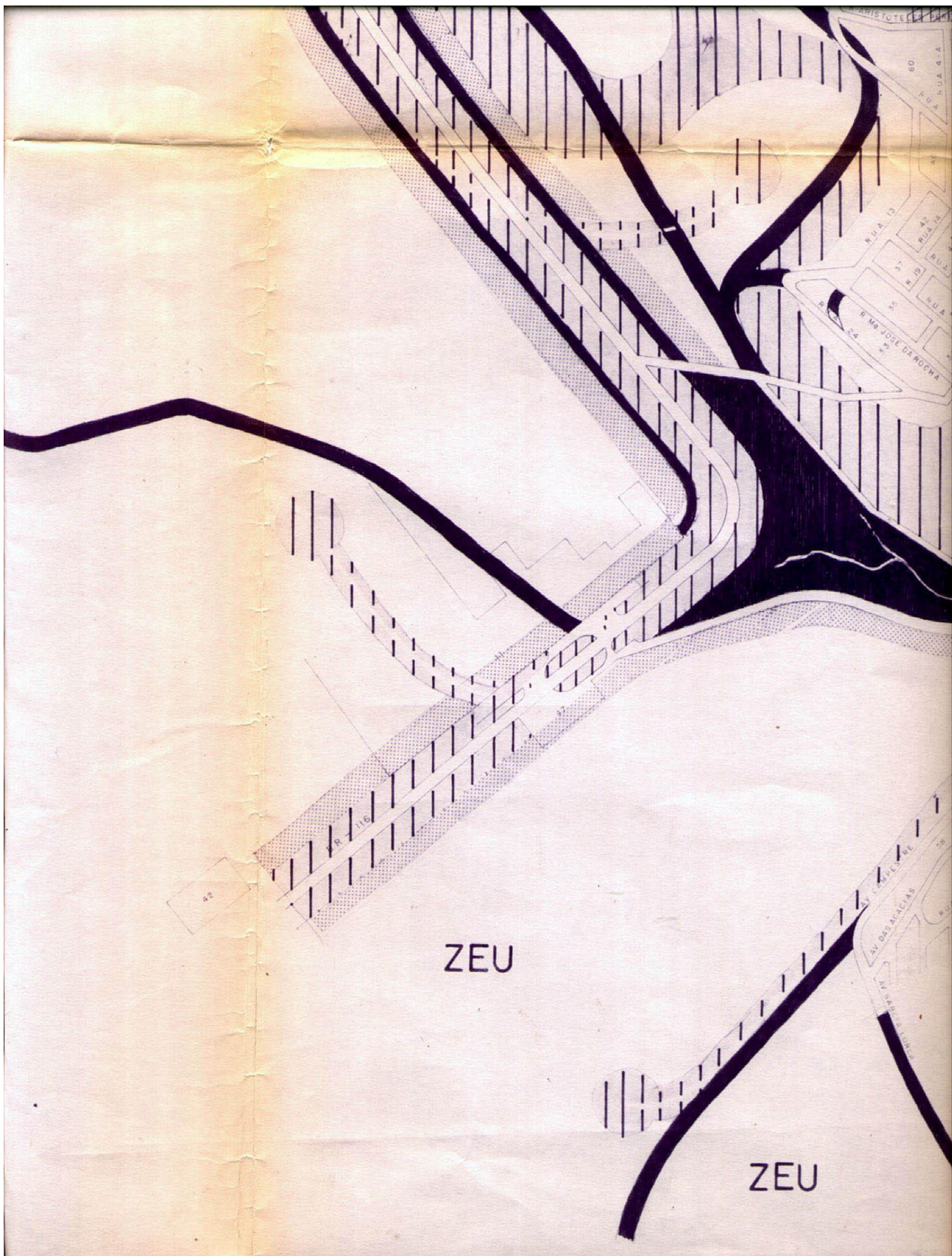
[illegible]

3

ZEU

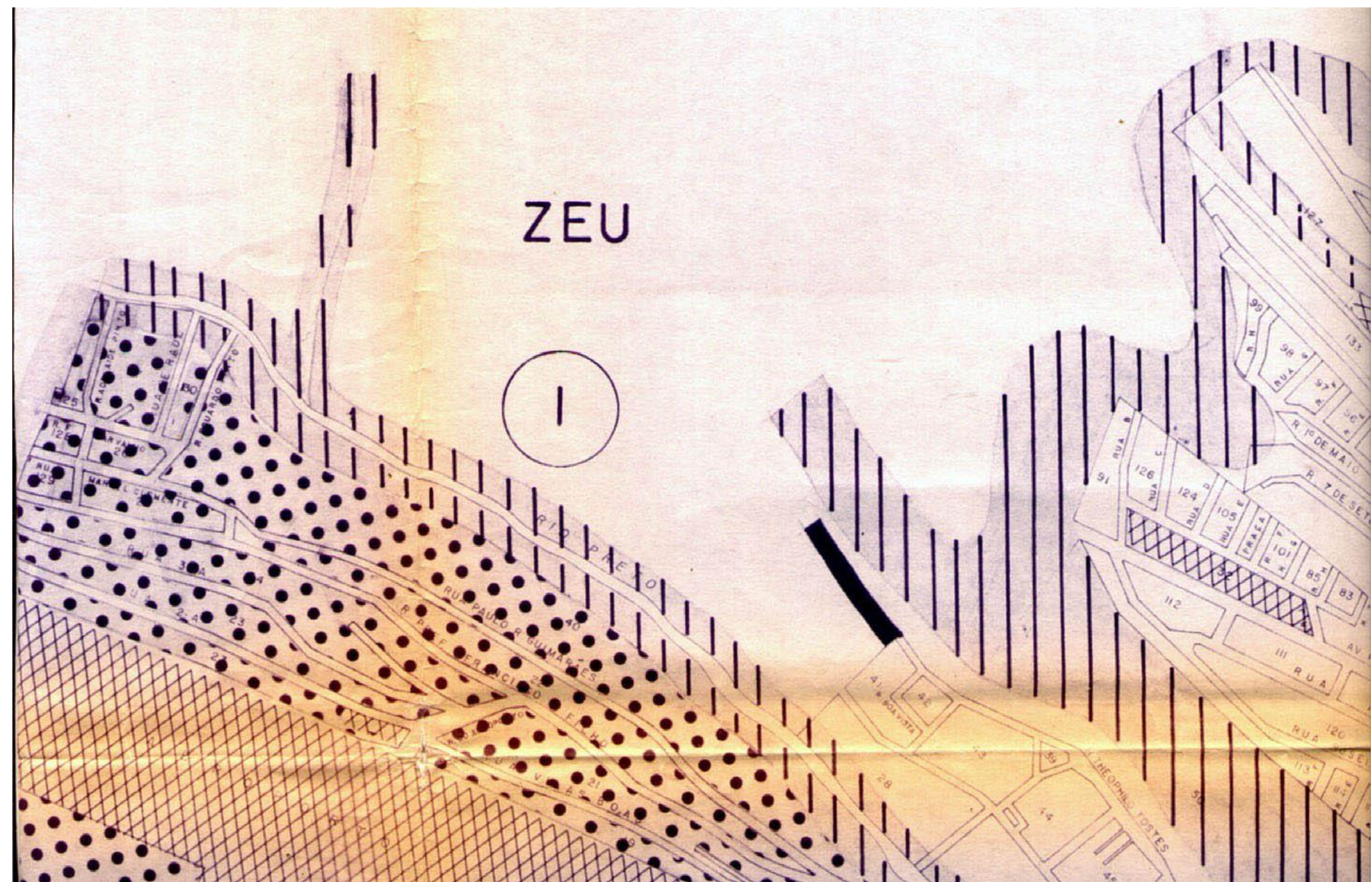
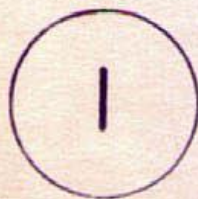
ZEU





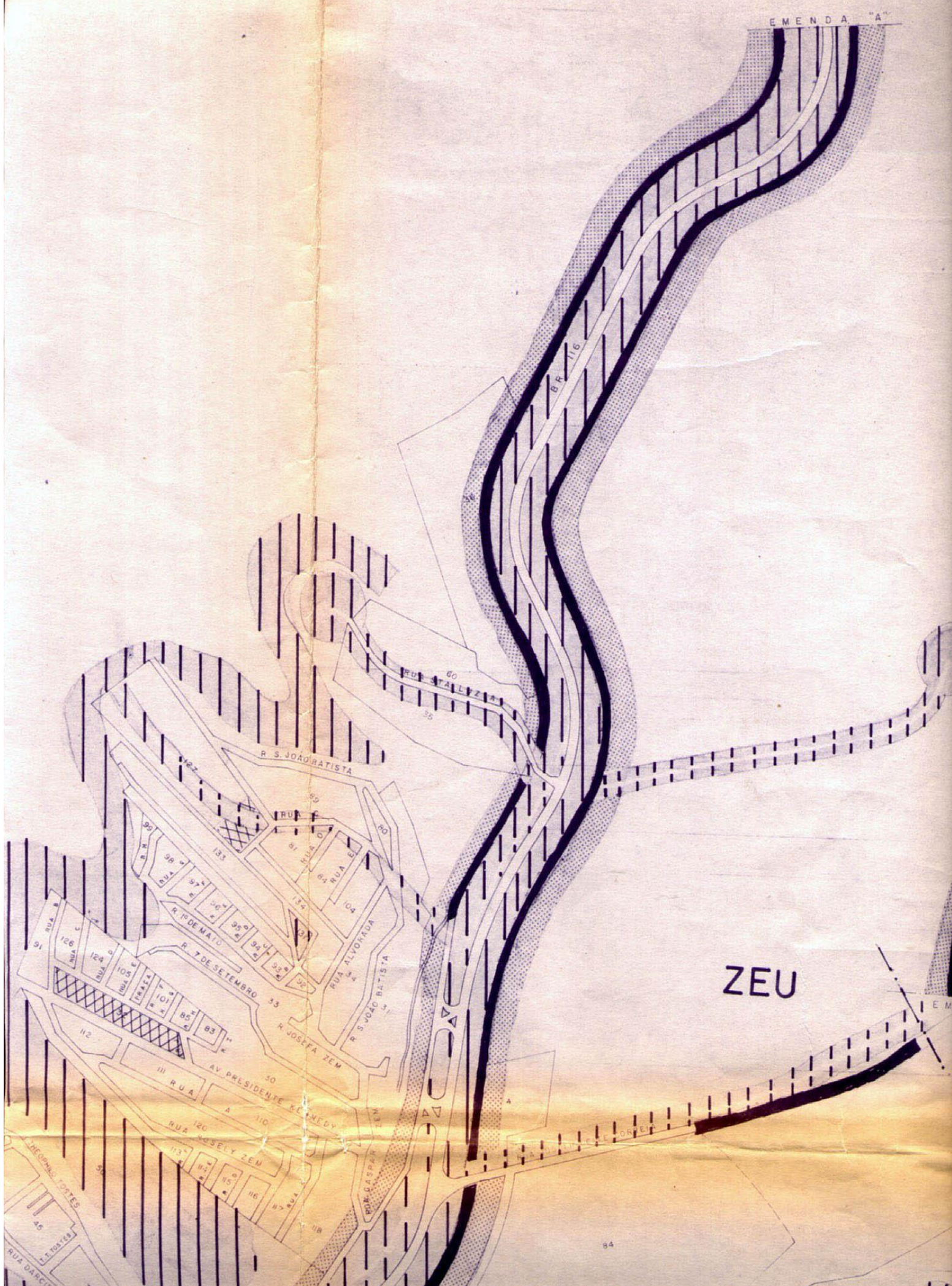


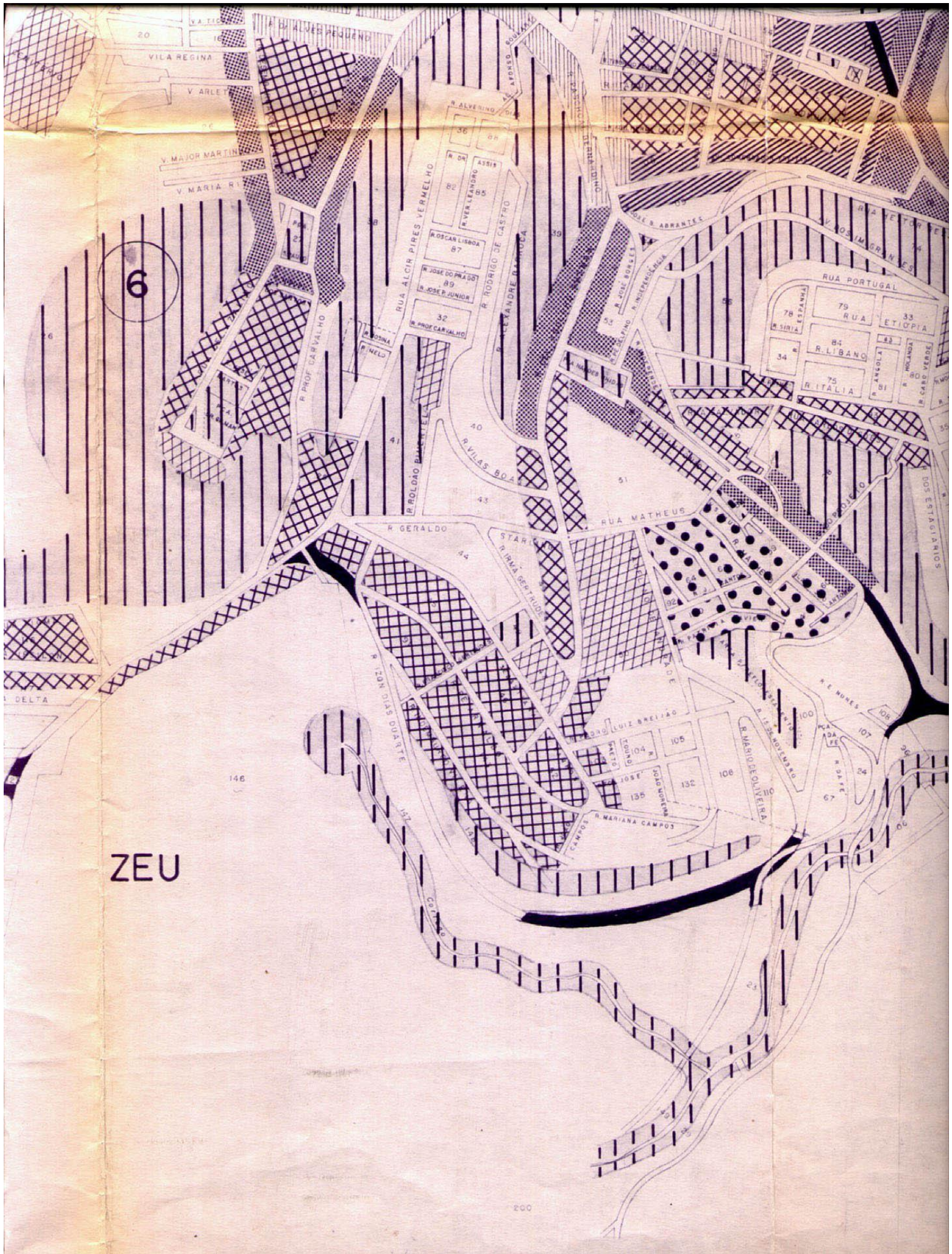
ZEU







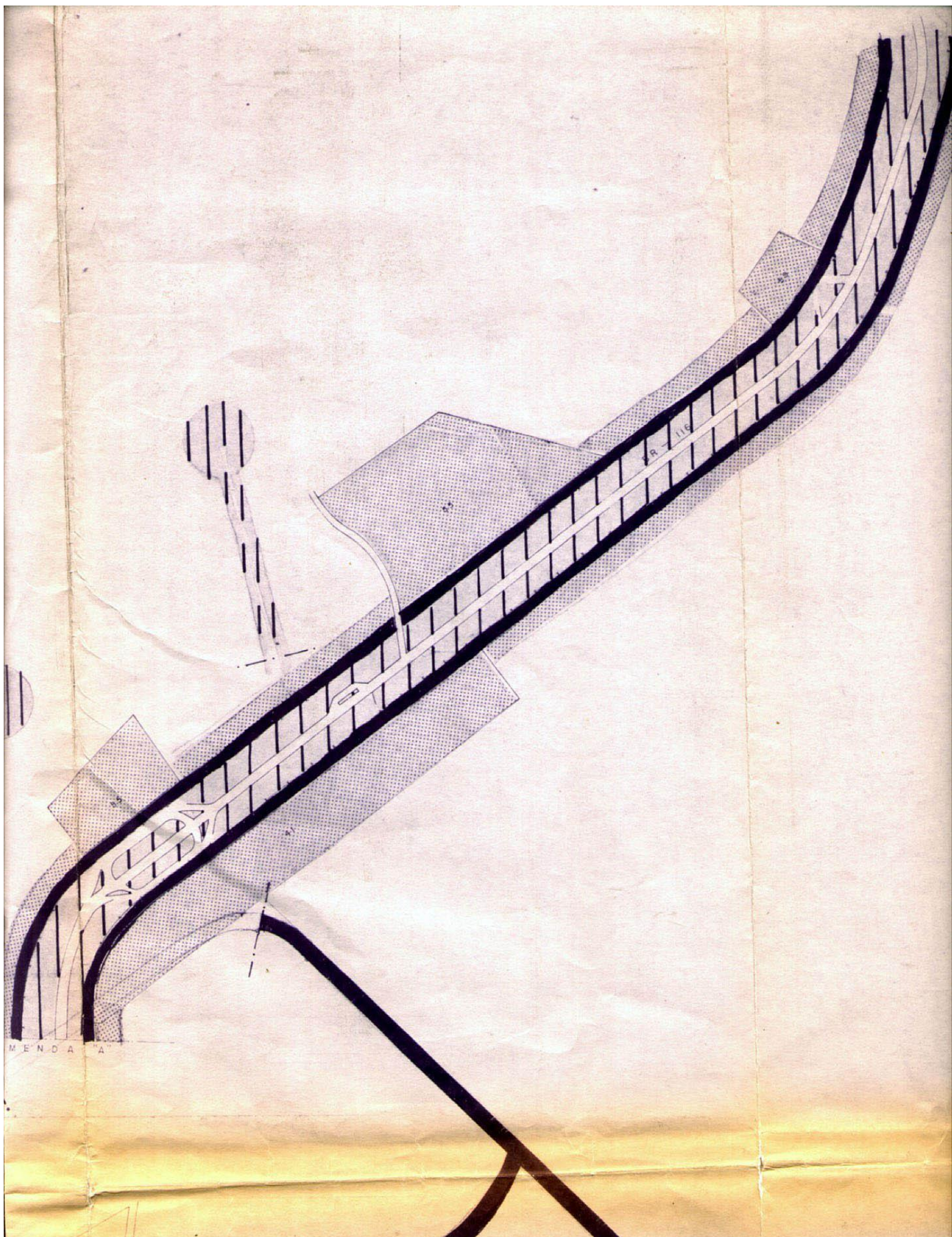


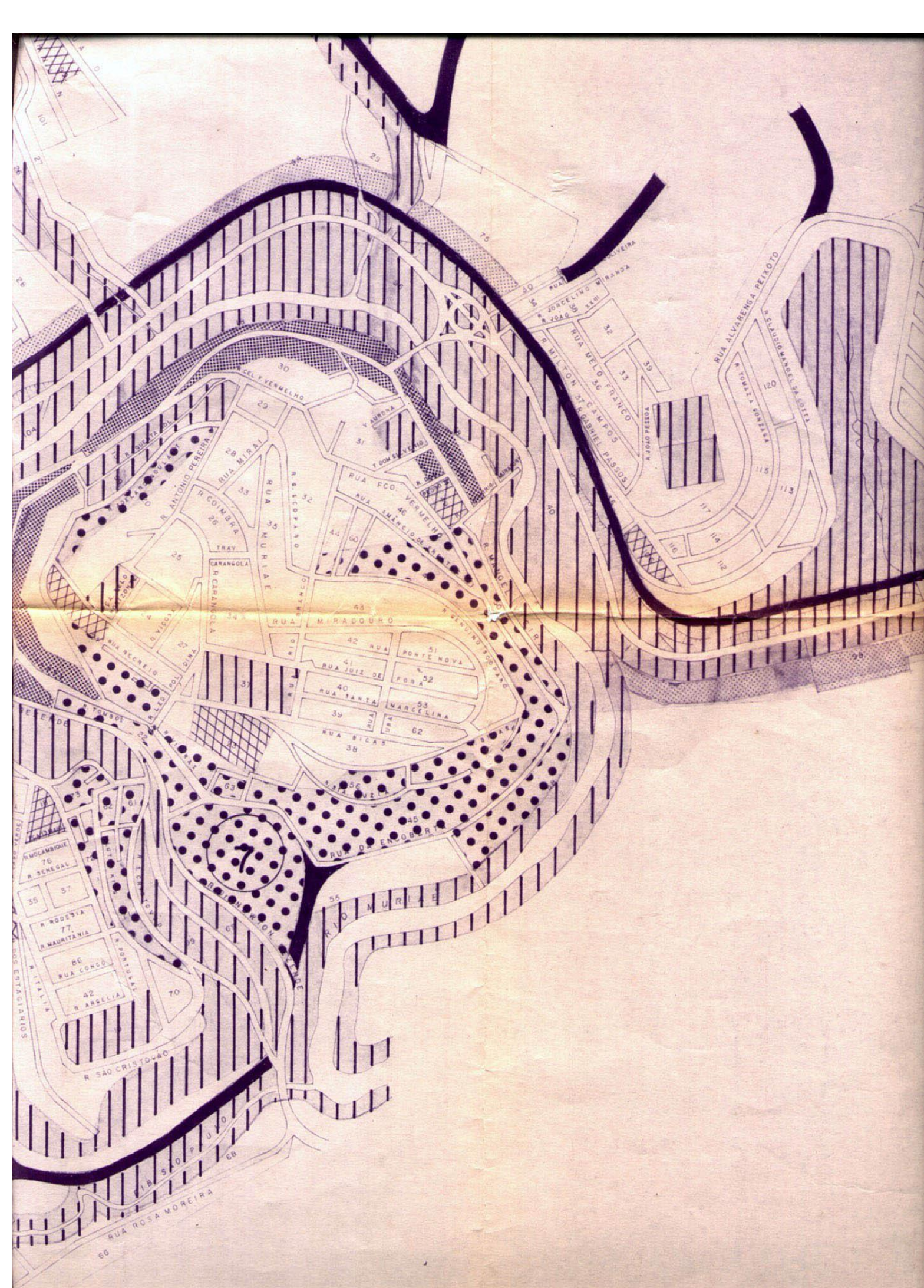


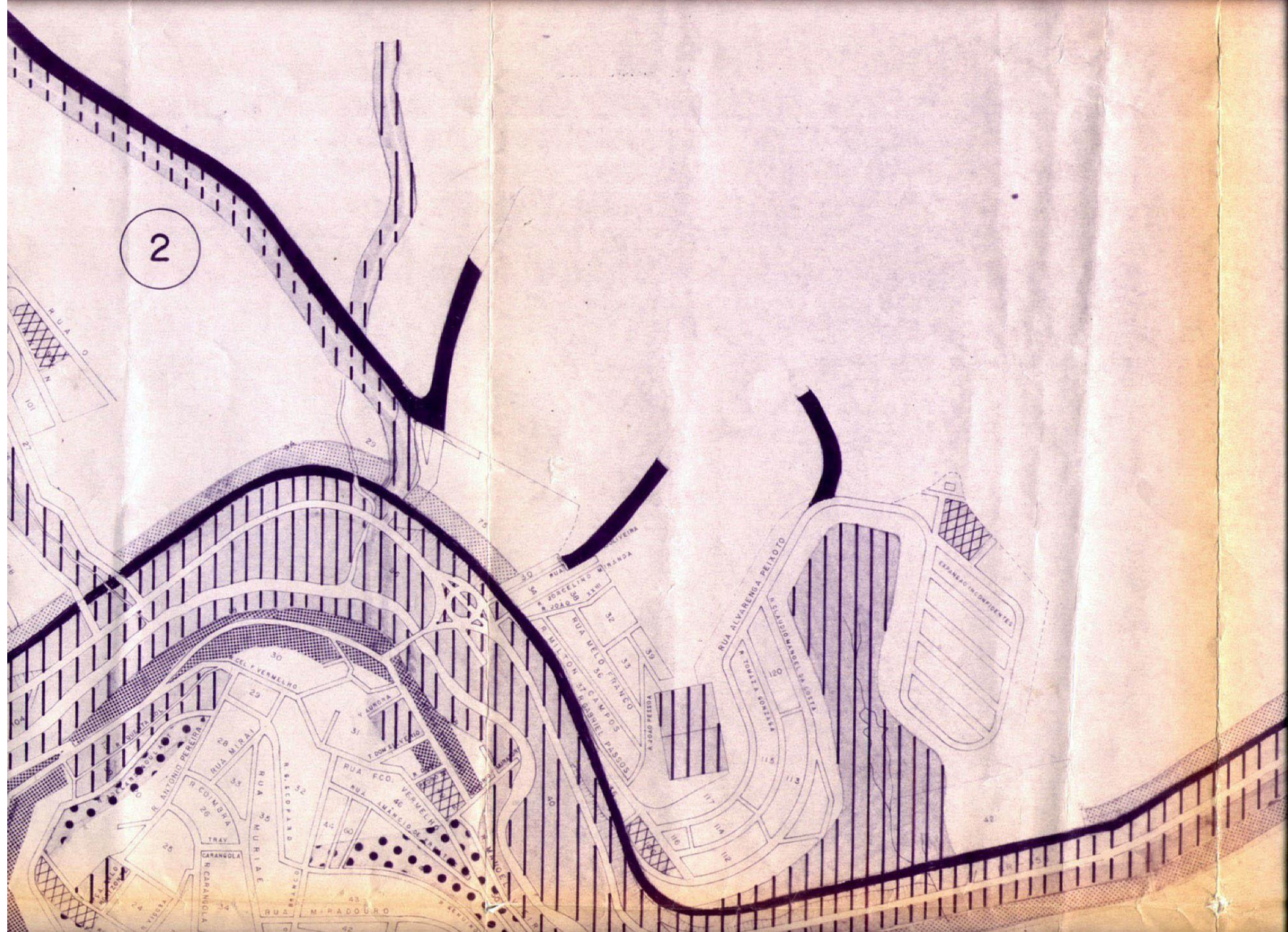
6

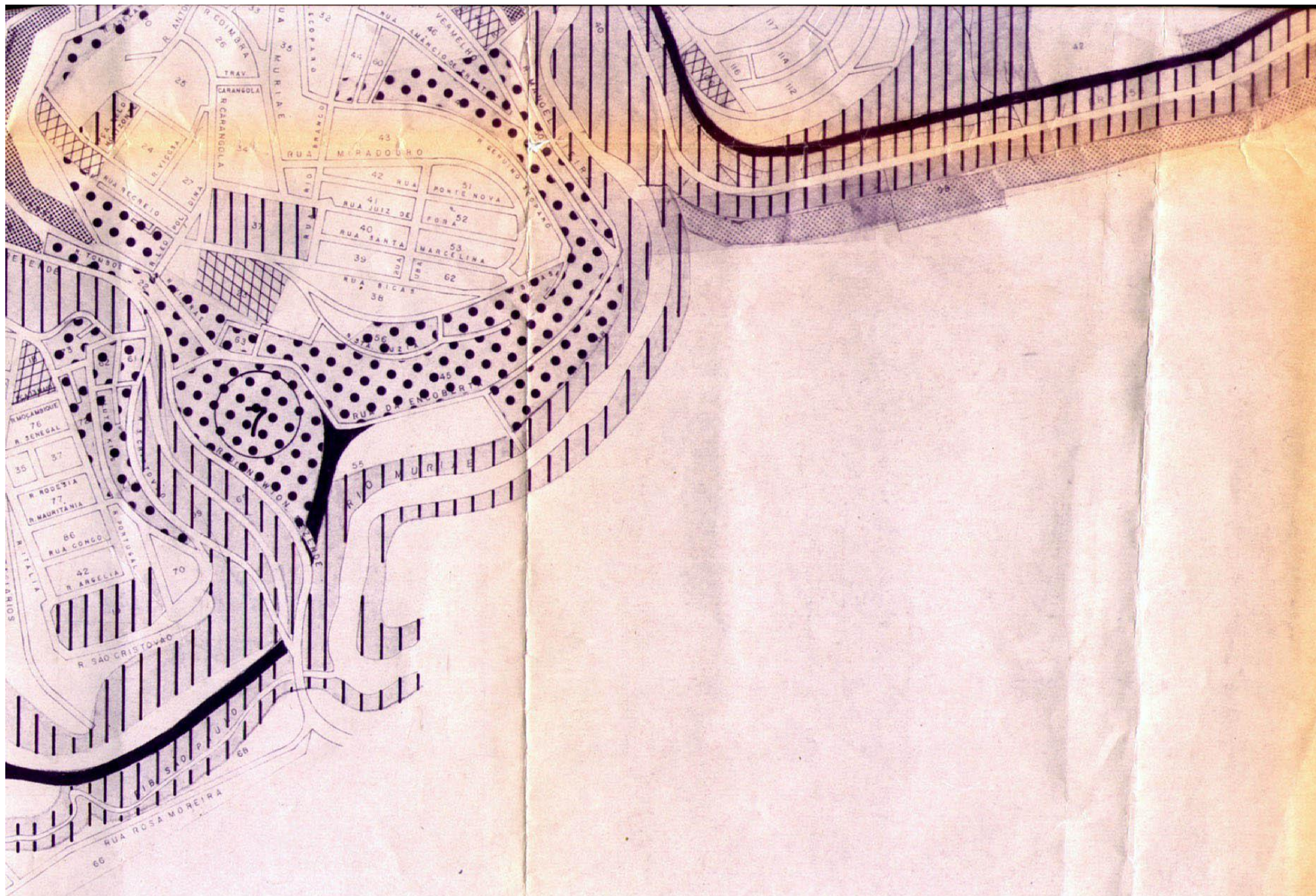
ZEU

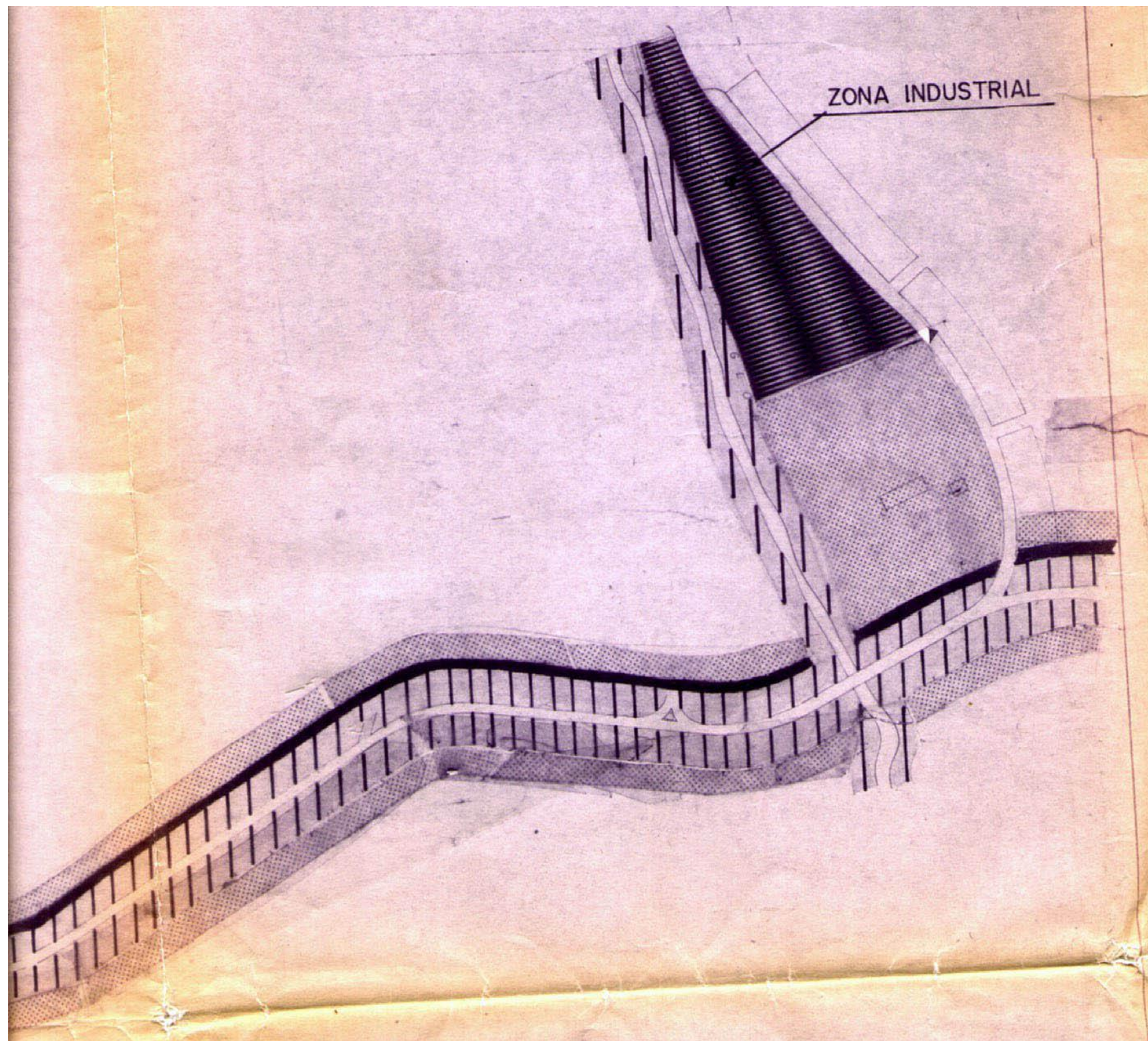






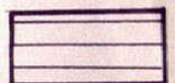




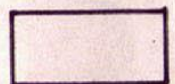


LEGENDA

ZONAS RESIDENCIAIS



ZR 1



ZR 2



ZR 3



ZR 4

ZONAS COMERCIAIS



ZC 1



ZC 2



ZC 3



ZC 4

SETORES ESPECIAIS



SE 1



SE 2



SE 3



SE 4

ZEU - ZONA DE EXPANSÃO URBANA

(VER ANEXO 1 B)

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - DECRETO LEI 530/88
ANEXO II - USOS E TIPOS DE EDIFICAÇÕES PERMITIDAS (TE), CONFORME ZONEAMENTO

Usos \ Zonas	ZR - 1	ZR - 2	ZR - 3	ZR - 4	ZC - 1	ZC - 2	ZC - 3	
Residencial Unifamiliar	1	1	1	1	1- A	1- A	1- A	
Resid. Multifamiliar Horizontal	2	2	2	2	2	2	2	
Resid. Multifamiliar Vertical	3, 4 e 5	3, 4 e 5	3, 4 e 5	3, 4 e 5	3, 4, 5 e 6	-	3, 4, 5, 6 e 7	
Multiplo usos ou Misto	8 e 9	8 e 9	8 e 9	8 e 9	-	8, 9 e 10	8, 9, 10,11 e 12	
Comercial Local					-			
Comercial de Bairro	-	-	-	-	-			
Comercial Principal	-	-	-	-	-	-		
Com. Atacadista Pequeno Porte	-	-	-	-	8, 9 e 10	8, 9 e 10		-
Com. Atacadista Médio Porte	-	-	-	-	-			
Com. Atacadista Grande Porte	-	-	-	-	-			
Serviço Local	8 e 9	8 e 9	8 e 9	8 e 9	8, 9 e 10		8, 9, 10,11 e 12	
Serviço de Bairro	-	-	-	-				
Serviço Principal	-	-	-	-	-	-		
Serviço Especial	-	-	-	-	-	8, 9 e 10	-	
Micro-Indústria (NP)	-	8	-	-	8, 9 e 10		8, 9, 10,11 e 12	
Pequena Indústria (NP)	-		-	-				
Média Indústria (NP)	-	-	-	-				
Grande Indústria (P)	-	REGULAMENTAÇÃO COM APROVAÇÃO DA CAMARA MUNICIPAL						
Institucional Local	13 e 14	13	13	13	13, 14 e 15	-	13, 14 e 15	
Institucional de Bairro	-	-	-	-	-	-		
Institucional Principal	-	-	-	-	-	15		

Observações: 1 - As zonas industriais contarão com regulamentação especial.

2 - (NP) - Não poluente, (P) - Poluente.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - DECRETO LEI 530/88

ANEXO III - EXIGENCIAS LEGAIS EM FUNÇÃO DO USO DA EDIFICAÇÃO E O TIPO DA EDIFICAÇÃO (TE)

Tipo de edific. (TE)	Modalidades de uso e tipo	Situação	Do lote		Do lote e edificação		Afastamentos da edificação			Numero de vagas para estacionamento
			Área mín. (m ²)	Frete mín. (m)	Tx. Máx. Ocupação	Coef. Aproveit.	Frontal mín.	Posterior mín.	Lateral mín.	
1	Residencial Unifamiliar	Existente	S/exigencia	10,0	70%	1,5	1,5	S/exig.	S/exigencia	1 vaga
		Novos	200							
2	Residencial Unif.Horiz.	Existente	S/exigencia	12,0	65%	1,5	1,5	S/exig.	S/exigencia	1 por unidade autonoma
		Novos	300							
3	Residencial Unifamiliar Vertical	Existente	≤ 300	S/exigencia	65%	2,0	1,5	S/exig.	S/exigencia	1 por unidade autonoma
Novos		≥ 300	12,0							
4		Existente	$> 300 \leq 450$	S/exigencia	65%	3,5	2,0	1,5	1,5 em um dos lados	1 por unidade autonoma
		Novos	≥ 450	12,0						
5		Existente	$> 450 \leq 600$	S/exigencia	65%	4,5	3,0	1,5	1,5	1 por unidade autonoma
		Novos	≥ 600	20,0						
6		Existente	$> 600 \leq 1000$	S/exigencia	65%	5,5	3,0	1,5	2,0	1 por unidade autonoma
		Novos	≥ 700	20,0						
7		Existente	> 1000	S/exigencia	60%	7,0	3,0	2,0	2,0	1 por unidade autonoma
		Novos	≥ 1000	20,0						
8	Multiplos usos ou Misto	Existente	≤ 300	S/exigencia	1º e 2º pavim =100% (Até 8,90m alt), Demais = 70%	2,4	1,5	S/exig.	S/exigencia	Admite-se afast. frontal térreo com parte da área de est
Novos		≥ 300	12,0							
9		Existente	$> 300 \leq 450$	S/exigencia	1º e 2º pavim =100% (Até 8,90m alt), Demais = 65%	3,5	2,0	1,5	1º e 2º pavim = 0,0m Demais=1,5 um lado	1 / unid habit autonoma + 1 a cada 100m2 da área de unid. /hab.
		Novos	≥ 450	20,0						
10		Existente	$> 450 \leq 600$	S/exigencia	1º, 2ºe 3º pavim =100% (Até 12,90m alt), Demais = 65%	4,5	2,0	1,5	1º, 2ºe 3º pavim = 0,0m, Demais = 2,0 m	
		Novos	≥ 600	20,0						
11		Existente	$> 600 \leq 1000$	S/exigencia	1º, 2ºe 3º pavim =100% (Até 12,90m alt), Demais = 65%	6,5	3,0	1,5	1º, 2ºe 3º pavim = 0,0m, Demais = 2,0 m	
		Novos	≥ 700	20,0						
12		Existente	> 1000	S/exigencia	1º, 2ºe 3º pavim =100% (Até 12,90m alt), Demais = 65%	8,5	3,0	2,0	1º, 2ºe 3º pavim = 0,0m, Demais = 2,0 m	
		Novos	≥ 1000	20,0						
13	Institucional	Existente	≤ 300	S/exigencia	70%	2,0	1,5	S/exig.	S/exigencia	---
Novos		$> 200 \leq 600$	12,0							
14		Existente	$> 300 \leq 600$	S/exigencia	65%	3,0	2,0	1,5	2,0	1 vaga por cada 100m ² ou fração
		Novos	$> 600 \leq 800$	15,0						
15		Existente	> 600	S/exigencia	65%	6,0	3,0	2,0	3,0	1 vaga por cada 100m ² ou fração
	Novos	> 800	20,0							