



LEI Nº 126/94

QUE DISPÕE SOBRE O USO E A
OCUPAÇÃO DO SOLO NA CIDADE
DE ARAPORÃ.

O Povo de Araporã, através de seus representantes na Câmara Municipal aprovou, e eu, Prefeito do Município sanciono a seguinte Lei

Artigo 1º - Esta Lei dispõe sobre o uso e a ocupação do solo na cidade de Araporã, até os limites do perímetro urbano.

CAPITULO I

DOS USOS

SEÇÃO I

DAS CATEGORIAS DOS USOS

Artigo 2º - Ficam definidas as seguintes categorias de uso:

- I- Residencial;
- II- Comercial;
- III- De serviços;
- IV- Industrial;
- V- Institucional.

SEÇÃO II

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Artigo 3º - O uso residencial subdivide-se em:

- I- Unifamiliar (R1);
- II- Multifamiliar Horizontal (R2);
- III- Multifamiliar Vertical (R3).

Parágrafo primeiro - O uso residencial unifamiliar compreende edificações correspondentes a uma única habitação por lote.

Parágrafo segundo - O uso residencial multifamiliar horizontal compreende edificações correspondentes a mais de uma habitação por lote, com no máximo 02 pavimentos, e cuja taxa de ocupação máxima é de 70%.



Parágrafo terceiro - O uso residencial multifamiliar vertical compreende edificações correspondentes a mais de uma habitação por lote, com número de pavimentos igual ou superior a 03.

Artigo 4º - O uso comercial compreende:

- I- Comércio Varejista local (C1);
- II- Comércio Varejista diversificado (C2);
- III- Comércio atacadista e depósitos (C3);

Parágrafo primeiro - Considera-se comércio varejista local, estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial.

Parágrafo segundo - Considera-se comércio varejista diversificado, estabelecimentos de venda direta ao consumidor relacionados ou não com o uso residencial.

Parágrafo terceiro - Considera-se comércio atacadista, o comércio não varejista de produtos relacionados ou não com o uso residencial, incluindo armazéns e estocagem de mercadorias, entre-postos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns de frios, frigoríficos e silos.

Artigo 5º - O uso de serviços compreende:

- I- Serviços locais (S1);
- II- Serviços diversificados (S2);
- III- Serviços especiais (S3);

Parágrafo primeiro - Consideram-se serviços locais, estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental.

Parágrafo segundo - Consideram-se os serviços diversificados e especiais, estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização de tráfego de serviços urbanos e aos níveis de ruído, vibração e poluição ambiental, e outros especiais com padrões mais complexos.



Artigo 69 - O uso industrial compreende:

- I - Indústrias de pequeno porte (I1);
- II - Indústrias de médio porte (I2);
- III - Indústrias especiais (I3).

Parágrafo primeiro - Consideram-se de pequeno porte as indústrias com área máxima construída de 200 m² (duzentos metros quadrados) e que podem adequar-se nos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental.

Parágrafo segundo - Consideram-se de médio porte as indústrias com áreas construídas máximas de 1000 m² (mil metros quadrados) que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação de lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, vibração e poluição ambiental.

Parágrafo terceiro - Considera-se indústrias especiais as indústrias com área construída superior a 1000 m² (mil metros quadrados) que implicam na fixação de padrões específicos conforme parágrafo anterior ou cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem estar público e a integralidade da flora e da fauna regional.

Parágrafo quarto - Estão enquadrados também nesta categoria todos os estabelecimentos cujo funcionamento provoque ou possa provocar vibrações, ruídos ou poluição ambiental acima dos níveis definidos na legislação vigente ou apresentar perigo para a população.

Artigo 79 - O uso institucional compreende:

- I - Instituições de âmbito local (IN1);
- II - Instituições de âmbito geral (IN2);
- III - Instituições especiais (IN3).

Parágrafo primeiro - Considera-se de âmbito local as instituições que podem adequar-se aos mesmos padrões de uso residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego e de serviços urbanos.

Parágrafo segundo - Considera-se de âmbito geral as instituições que não podem adequar-se aos mesmos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego e de serviços urbanos.



Parágrafo terceiro - Considera-se especiais as Instituições e estabelecimentos que por sua natureza exigem condições especiais para a sua instalação, mediante estudos técnicos necessários, ouvida a Comissão Mista de Acompanhamento da Lei de uso e ocupação do solo, conforme artigo 32 desta lei respeitadas ainda as demais exigências legais.

CAPITULO II

DA IMPLANTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Artigo 89 - A implantação das edificações no lote respeitara afastamentos frontais, laterais e de fundo e o (s) recuo (s) conforme estabelecido (s) pelo (s) projeto (s) de alinhamento (s) dos logradouros onde se localiza o imóvel.

Artigo 90 - Os afastamentos frontais mínimos a que se refere o artigo anterior serão iguais a:

- a) 1,5 m para edificações até 04 (quatro) pavimentos;
- b) H/8 edificações com mais de 04 (quatro) pavimentos acima do logradouro.

Parágrafo primeiro - A altura H é medida desde o piso mais baixo, não enterrado, até o teto do andar mais alto do edifício.

Parágrafo segundo - Ficam dispensados de afastamentos frontais as edificações com até 02 (dois) pavimentos acima do logradouro, com uso exclusivamente comercial, de serviços ou ainda industrial tipo II.

Artigo 10 - Os afastamentos laterais e de fundo previstos no artigo 89 serão, no mínimo iguais a:

- a) 1,5 m para edificações até 04 (quatro) pavimentos;
- b) H/8 para edificações com mais de 04 (quatro) pavimentos.

Parágrafo primeiro - Para edificações com até 02 pavimentos, com usos R1, R2, C1, C2, S1, S2 ou I1 ficam dispensados os afastamentos de fundo e de uma lateral, desde que não tenham aberturas na divisa.

Artigo 11 - O afastamento entre os blocos de edifícios em um mesmo lote, será sempre, no mínimo, igual ao dobro de H/8 se mais de 04 pavimentos e 3,0 m até quatro pavimentos.

Artigo 12 - Os projetos de alinhamentos dos logradouros serão definidos por atos do Poder Executivo.



Artigo 13 - As taxas de ocupação máxima permitidas são definidas na seguinte forma:

I - Nas edificações até 02 pavimentos conforme usos R1, R2, C1, C2, S1, S2 ou T1 a taxa de ocupação é de 80%.

II - Nas edificações com mais de 02 pavimentos a taxa de ocupação máxima será igual a:

a) 80% para pavimento térreo;

b) 60% para os demais pavimentos.

Artigo 14 - Nos novos loteamentos, o afastamento mínimo em relação ao alinhamento do (s) logradouro (s) será de 3m, para qualquer construção permitida.

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 15 - Ficam excluídos do cálculo do coeficiente de aproveitamento máximo as seguintes áreas:

I - Estacionamento de veículos;

II - Áreas de lazer;

III - 50% das áreas de varandas;

IV - Casa de máquinas;

V - Pérgolas.

Parágrafo único - No caso de edifício de garagens, não será permitido a exclusão do item I deste artigo.

Artigo 16 - Será permitida a construção de pavimentos abaixo do nível do (s) logradouro (s), apenas o (s) recuo (s) será conforme estabelecido (s) pelo (s) alinhamento (s), no artigo 9º.

Artigo 17 - As condições de absorção e escoamento de águas pluviais nos lotes deverão ser preservados através de:

a) Manutenção de no mínimo 20% de suas áreas, livre de pavimentação e construções e devidamente ajardinada;

b) Poço de infiltração das águas de chuva com capacidade acima do lençol freático de 0,16 m³/m³ de terreno.

c) Condução das águas pluviais até o logradouro público.



Parágrafo primeiro - Não será permitido jogar águas pluviais na rede de esgoto.

Parágrafo segundo - Quando o lote vizinho estiver em plano inferior ao "grade" da rua e não for possível conduzir as águas pluviais e também o ramal de esgoto, o lote que estiver no fundo deste e frente para outra rua com "grade" mais baixo, deverá permitir a passagem de rede coletora de água pluvial e também o ramal de esgoto do lote que estiver acima, desde que não prejudique ou danifique a propriedade cendente, feito a tubulações nas dimensões de diâmetro 100 mm e a um metro de profundidade e as despesas todas por conta do proprietário do lote beneficiado.

Artigo 18 - A rede de água, rede de esgoto e galerias pluviais e demais benfeitorias da via pública são propriedades da Prefeitura.

Parágrafo único - As ligações domiciliares a estas redes só serão feitas, mediante solicitação do requerente ao órgão competente da Prefeitura que autorizará as respectivas ligações dentro das normas técnica estabelecidas pela Prefeitura e que será feito por pessoal especializado e por ela indicado.

Artigo 19 - A coleta de lixo domiciliar é de responsabilidade da Prefeitura, na forma da Lei.

Parágrafo primeiro - Os entulhos provenientes de restos de construção, árvores, arbustos e/ou carpinas feitas no interior de lote, serão removidos sob a responsabilidade do proprietário, ficando proibido o seu lançamento na via pública.

Parágrafo segundo - Se o proprietário não acatar as deliberações do parágrafo anterior, a Prefeitura tomará as providências de limpeza dos entulhos porém as despesas serão cobradas do proprietário infrator.

CAPITULO III

DO ZONEAMENTO

Artigo 20 - Ficam criados dois setores de uso e ocupação do solo, aqui designados de Bairro Alvorada à direita do córrego Alvorada e Centro, situado à esquerda do mesmo córrego.

Parágrafo primeiro - Estes dois setores serão de uso residencial e comercial, ficando proibido a instalação de indústrias de alto grau de poluição ambiental nos mesmos.

Parágrafo segundo - A criação de novos setores de ocupação será de competência do Poder Executivo.



Artigo 21 - Para novos loteamentos e desmembramento de áreas a área mínima de cada lote é de 300 m², sendo a frente com um mínimo de 12,00 m.

Parágrafo primeiro - No caso de loteamentos populares, poderá dividir o lote nas dimensões mínimas de 10m x 25m.

Parágrafo segundo - Não será aprovado o projeto de loteamento particular que não destinar área para logradouros e demais urbanizações.

Parágrafo terceiro - Em loteamentos particular terá que ser destinada à Prefeitura Municipal área mínima de 5% da área total excluídas às do parágrafo anterior.

Parágrafo quarto - A área mínima de 5% destinada à Prefeitura Municipal será utilizada para ocupação com escolas, instituições públicas e outras de caráter social.

CAPITULO IV

DAS AREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEICULOS

Artigo 22 - As áreas de estacionamento de veículos deverão atender as exigências desta Lei, bem como aquelas previstas no Código de obras, específicas de cada atividade.

Parágrafo primeiro - Nas edificações unifamiliares (R1) inferior a 70 m², não se exige vaga para estacionamento.

Parágrafo segundo - Nas edificações unifamiliares (R1) acima de 70 m² deverá ter vaga para estacionamento de um veículo, no mínimo de 12 m².

Parágrafo terceiro - Nas edificações horizontais (R2) e verticais (R3) com unidades acima de 70 m² deverão ter vaga mínima de 12 m² para cada unidade.

Parágrafo quarto - Nas edificações de Hospitais, Supermercados, Indústrias e atividades de serviços, e outros similares considerará 20 m² para cada 100 m² de área construída para fins de estacionamento.

CAPITULO V

DAS PENALIDADES

Artigo 23 - A infração às disposições desta Lei acarreta as seguintes penalidades:



I - Embargo, interdição e demolição, conforme procedimento a ser regulamentado pelo Executivo.

II - Multa de até 10% do valor estimado para o imóvel, renováveis a cada 20 dias, até a regularização da situação que o motivou.

Artigo 24 - As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa.

CAPITULO VI

DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITORIAS E FINAIS

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 25 - Em terrenos atingidos por projeto de alinhamento, o coeficiente de aproveitamento do lote poderá ser calculado sobre a área original do mesmo.

Artigo 26 - O traçado das vias arteriais e coletoras será fornecido como diretriz aos futuros loteadores e empreendimentos imobiliários.

Artigo 27 - Ao longo das rodovias, qualquer construção deverá obedecer ao afastamento frontal mínimo de 10 m da faixa de domínio das rodovias, de modo a permitir a implantação futura de via marginal.

Artigo 28 - As glebas de mais de 2000 m² (dois mil metros quadrados) localizadas na zona urbana, não resultantes de parcelamento aprovado pela Prefeitura, ao serem objeto de construções deverão atender à legislação em vigor.

Artigo 29 - Nas áreas do perímetro urbano não será permitido a criação de animais que acarretam riscos à população e poluição ambiental.

Artigo 30 - Nas áreas do perímetro urbano não será permitido o cultivo de lavouras onde exige-se o uso de máquinas que revolvem a terra e provocam erosão das vias urbanísticas e assoreamento de córregos e rios, bem como aplicação de defensivos tóxicos.

SEÇÃO II

DISPOSIÇÕES TRANSITORIAS

Artigo 31 - Ficam prorrogados por mais 180 dias (cento e oitenta) os alvarás de construção em andamento, e em conformidade com a legislação anterior.

Artigo 31 - Ficam prorrogados e em conformidade
oitenta) os alvarás de construção em andamento, e em conformidade



SEÇÃO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 32 - Fica constituída a Comissão Mista de Acompanhamento e Aplicação da Lei de uso e ocupação do solo, com um representante de cada entidade seguinte:

- da classe dos engenheiros;
- da classe dos arquitetos;
- da classe dos construtores;
- da classe das empresas imobiliárias;
- do Poder Executivo;
- do Poder Legislativo;
- do Conselho de Comunidades Comunitárias;
- da Associação dos Plantadores de Cana de Araporã;
- da Associação Comercial e Industrial de Araporã;
- do Conselho Municipal de Conservação e defesa do Meio Ambiente, com a finalidade de:
 - a) propor medidas de aprimoramento da presente Lei e sua aplicação;
 - b) opinar sobre casos omissos nesta lei;
 - c) opinar sobre questões de zoneamento urbano.

Parágrafo primeiro - O funcionamento da Comissão é objeto de regulamentação do Poder Executivo.

Parágrafo segundo - Todos os componentes da Comissão Mista de Acompanhamento e Aplicação da Lei terão que residir e ser eleitor no Município de Araporã.

Parágrafo terceiro - Até que a Comissão Mista de Acompanhamento e Aplicação da Lei possa se complementar na forma do artigo 32, ela será criada, em caráter provisório, através de ato do Executivo



Artigo 33 - Esta Lei será regulamentada por ato do Poder Executivo no prazo de 30 (trinta) dias.

Artigo 34 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, e em especial a Lei nº 023/93 de 29 de Junho de 1993.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPORÃ-MG., 21 de Dezembro de 1994

VALDIR INACIO FERREIRA
(Prefeito Municipal)

DEGUIMAR VIEIRA DE FARIA
(Chefe de Gabinete)

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAPORÃ
SANÇÃO LEI Nº 26, 94
DATA 21 / 12 / 94

Valdir Inácio Ferreira
Prefeito Municipal