

# **LEI COMPLEMENTAR DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE SABARÁ**

## **SUMÁRIO**

### **CAPÍTULO I**

Da Organização do Território

### **CAPÍTULO II**

Do Perímetro Urbano

### **CAPÍTULO III**

Do Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo

Seção I - Do Parcelamento do Solo

Seção II - Da Ocupação e Uso do Solo

Sub-Seção I - Do Zoneamento

Sub-Seção II - Da Ocupação e Uso do Solo

### **CAPÍTULO IV**

Das Diretrizes de Adensamento

Seção I - Dos Parâmetros Urbanísticos

Seção II - Da Permeabilidade

Seção III - Do Afastamento Frontal

Seção IV - Dos Afastamentos Laterais e de Fundo

Seção V - Das Vagas para Estacionamento

Seção VI - Dos Condomínios Imobiliários

### **CAPÍTULO V**

Do Sistema Viário

### **CAPÍTULO VI**

Das Penalidades

Seção I - Das Disposições Gerais

Seção II - Das Infrações a Normas de Ocupação e Uso do Solo

Seção III - Das Infrações a Diretrizes de Adensamento

### **CAPÍTULO VII**

Das Disposições Finais

### **ANEXOS**

## **LEI COMPLEMENTAR NÚMERO 005/2004**

### **Dispõe sobre a ocupação e o uso do solo no Município de Sabará e dá outras providências.**

O Povo do Município de Sabará, por seus representantes legais decreta e eu, em seu nome, sanciono e mando executar a seguinte Lei:

#### **CAPÍTULO I DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO**

**Art.1º** - A organização do território municipal se dará através da definição dos seguintes aspectos:

- I - Perímetro Urbano;
- II - Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;
- III - Diretrizes de Adensamento;
- IV - Diretrizes Básicas de Sistema Viário.

#### **CAPÍTULO II DO PERÍMETRO URBANO**

**Art.2º** - O perímetro urbano do município de Sabará é definido pela Lei N. 864/1999.

**Parágrafo Único** - O perímetro urbano divide o município em duas zonas básicas, estabelecendo como Zona Urbana as áreas já ocupadas com o uso urbano, ou com ele comprometidas, e como Zona Rural as áreas compreendidas entre o perímetro urbano e o limite municipal.

#### **CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO**

##### **Seção I Do Parcelamento do Solo**

**Art.3º** - O parcelamento do solo no município de Sabará é regido por Lei própria complementar 004/2004.

##### **Seção II Da Ocupação e Uso do Solo**

##### **Sub-Seção I Do Zoneamento**

**Art.4º** - A ocupação e o uso do solo, na Zona Urbana do município de Sabará, ficam estabelecidos pela definição e delimitação das seguintes zonas, considerando-se a disponibilidade de infraestrutura, o relevo, a geologia, a capacidade de adensamento, o grau de incômodo e poluição como emissão de gases, ruídos, efluentes e resíduos diversos causados ao ambiente urbano:

I - Zona de Uso Misto - ZUM, que corresponde às áreas onde é permitido o uso residencial e usos diversificados compatíveis com o uso residencial, que não causem impactos negativos urbanísticos ou ambientais, nem riscos à segurança da população, ou cujos impactos potenciais sobre a estrutura urbana ou sobre o meio ambiente sejam pouco significativos e controláveis através de medidas

mitigadoras de fácil aplicação;

**II** - Zona de Uso Misto Adensada - ZUMA, que corresponde às áreas onde é permitido o uso residencial mais adensado e usos diversificados compatíveis com o uso residencial, não causando impactos negativos urbanísticos ou ambientais nem riscos à segurança da população, ou cujos impactos potenciais sobre a estrutura urbana ou sobre o meio ambiente sejam pouco significativos e controláveis através de medidas mitigadoras de fácil aplicação;

**III** - Zona de Empreendimentos de Impactos - ZEI, que corresponde às áreas onde será permitida instalação dos usos comercial, de serviços, industrial ou institucional, que ocasionem incomodidades incompatíveis com o uso residencial;

**IV** - Zona de Expansão Urbana - ZEU, que corresponde à área ainda não parcelada circunscrita pelo perímetro urbano, onde será permitida a instalação de usos urbanos.

**§ 1º** - São consideradas incomodidades a geração de impactos sobre o sistema viário e os meios de transportes, a geração de efluentes e resíduos poluidores e de ruídos excessivos ou que envolvam riscos à segurança de trabalhadores e munícipes.

**§ 2º** - Não será permitido o uso residencial na Zona de Empreendimentos de Impactos - ZEI.

**§ 3º** - A ocupação da Zona de Empreendimentos de Impactos - ZEI se dará por meio de análise individual, e licenciamento ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos pelos órgãos competentes.

**§ 4º** - Os critérios de ocupação e usos da Zona de Expansão Urbana - ZEU serão definidos pelas diretrizes de parcelamento do solo.

**Art. 5º** - Na Zona Rural, serão permitidas atividades destinadas à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal e mineral, agro-industrial e ecoturismo.

**Parágrafo Único** - As atividades de que trata o caput deste artigo somente serão permitidas após licenciamento ambiental.

**Art. 6º** - Além das zonas descritas, integram ainda o zoneamento do município de Sabará as seguintes Áreas de Interesse Especial, as quais, por suas especificidades, deverão ter diretrizes que prevalecerão sobre as demais zonas:

**I** - Áreas de Proteção ao Patrimônio Cultural - APC;

**II** - Áreas de Interesse Social - AIS;

**III** - Áreas de Interesse Ambiental - AIA;

**IV** - Áreas de Interesse Urbanístico - AIU;

**§ 1º** - O município poderá criar, em qualquer momento e por meio de Lei específica, novas Áreas de Interesse Especial.

**§ 2º** - Se sobre uma mesma área incidir mais de uma classificação de Áreas de Interesse Especial, prevalecerão os parâmetros mais restritivos.

**Art. 7º** - As Áreas de Proteção ao Patrimônio Cultural - APC - correspondem às áreas comprometidas com a preservação da história do município, exigindo a adoção de medidas e parâmetros destinados à preservação da paisagem, compreendendo três categorias:

**I** - APC I - Sítios cujas características arquitetônicas e urbanísticas, apresentando edificações de alta qualidade arquitetônica, isoladas ou em conjuntos homogêneos, representativos de fases da história da cidade, exigem a adoção de medidas de preservação rigorosas de modo a manter sua configuração e valorizá-la;

**II** - APC II - Áreas que possuem localização especial em relação aos sítios citados no inciso anterior,

onde os parâmetros construtivos serão controlados visando a manutenção da paisagem e das características específicas do patrimônio municipal;

**III** - APC III . Áreas cuja localização interfere com o conjunto arquitetônico e paisagístico de interesse cultural, onde serão adotados parâmetros de ocupação do solo que minimizem sua interposição com a APC II.

**§1º** - Entende-se por patrimônio cultural, os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira.

**§ 2º** - As seguintes edificações integram a APC I, complementadas por aquelas contempladas por tombamentos municipal, estadual e/ou federal:

- I** - Capela de Santo Antônio do Pompéu;
- II** - Capela de N. Sra. do Pilar;
- III** - Capela de N. Sra. da Soledade;
- IV** - Capela de N. Sra. Do Bom Despacho;
- V** - Capela do Senhor Bom Jesus;
- VI** - Casa de Borba Gato;
- VII** - Casa de Aleijadinho;
- VIII** - Casa Azul;
- IX** - Solar do Padre Corrêa;
- X** - Chafariz da Confraria;
- XI** - Chafariz da Corte Real;
- XII** - Chafariz do Kaquende;
- XIII** - Chafariz do Rosário;
- XIV** - Igreja de N. Sra. das Mercês;
- XV** - Igreja de N. Sra. do Carmo;
- XVII** - Igreja de N. Sra. do Ó;
- XVIII** - Igreja de N. Sra. do Rosário;
- XIX** - Igreja de Santana do Arraial Velho;
- XX** - Igreja de São Francisco de Assis;
- XXI** - Igreja do Rosário, em Ravena;
- XXII** - Matriz de N. Sra. da Conceição;
- XXIII** - Matriz de N. Sra. Da Assunção;
- XXIV** - Passo do Carmo;
- XXV** - Passo da Rua Marquês de Sapucaí;
- XXVI** - Segundo Passo Rua Marquês de Sapucaí;
- XXVII** - Teatro Municipal;
- XXVIII** - Cemitério da Irmandade do Carmo;
- XXIX** - Hospício da Terra Santa;
- XXX** - Prédio da Biblioteca Pública Municipal;
- XXXI** - Ruína do Solar dos Melo Viana;
- XXXII** - Sobrado do Cuiabá;
- XXXIII** - Sobrado da Rua da República;
- XXXIV** - Sobrado de D. Hilda de Carvalho;
- XXXV** - Ponte Ferroviária do Gaia;
- XXXVI** - Ponte Ferroviária do Rio das Velhas;
- XXXVII** - Conjunto Arquitetônico Rua D. Pedro II;
- XXXVIII** - Conjunto Arquitetônico do Largo do Ó;
- XXXIX** - Conjunto arquitetônico da Rua Abreu Guimarães;
- XL** - Conjunto arquitetônico da Fazenda Córrego do Meio;
- XLI** - Conjunto Arquitetônico Praça Bueno Brandão;
- XLII** - Conjunto Arquitetônico Praça Melo Viana;
- XLIII** - Conjunto Arquitetônico Praça Santa Rita;
- XLIV** - Conjunto Arquitetônico do Arraial Velho;

**XLV** - Retábulos da Igreja Santo Antônio - Roça Grande;  
**XLVI** - Ermida Santa Efigênia - Cuiabá;  
**XLVII** - Antiga Câmara e Cadeia;  
**XLVIII** . Núcleo Urbano de Mestre Caetano;  
**XLIX** - Santa Casa de Misericórdia;  
**L** . Fórum Ministro Orozimbo;  
**LI** . Escola Estadual Paula Rocha;  
**LII** - Clube Cravo Vermelho;  
**LIII** - Museu do Ouro;  
**LIV** - Sanatório Cristiano Machado;  
**LV** - Prédio do Centro Cultural da Belgo-Mineira;  
**LVI** - Galpões da antiga Estrada de Ferro Central do Brasil;  
**LVII** - Conjunto Arquitetônico Marzagão e Vila Elisa;  
**LVIII** - Casa da Estação do Bairro General Carneiro (Rua Mariana);  
**LVIX** - Chafariz de Ravena.

**§ 3º** - Nas Áreas de Proteção ao Patrimônio Cultural - APC I, os parâmetros urbanísticos serão definidos caso a caso, para novas edificações e reformas acima de 50% (cinquenta por cento), de acordo com a análise da vizinhança onde se inserem obedecendo à volumetria e padrão predominantes, ouvido o órgão municipal responsável pela proteção e defesa do patrimônio histórico e cultural e obedecidas as legislações federais, estaduais e municipais pertinentes.

**§ 4º** - As reformas até 50% (cinquenta por cento) obedecem aos parâmetros já existentes na edificação.

**§ 5º** - As Zonas de Expansão Urbana . ZEU . contíguas à Sede, após seu parcelamento, serão classificadas como Área de Proteção do Patrimônio Cultural III - APC III.

**Art. 8º** - As Áreas de Interesse Social . AIS . correspondem às áreas destinadas à manutenção e/ou à instalação de moradias de interesse social, compreendendo três categorias:

- I** - AIS I - Áreas ocupadas irregularmente por população carente, as quais deverão ser objeto de projetos específicos para regularização urbanística e fundiária, conforme diretrizes do Plano Diretor;
- II** - AIS II - Loteamentos irregulares ou clandestinos habitados por população de baixa renda, as quais deverão ser objeto de projetos específicos para regularização urbanística e fundiária, conforme diretrizes do Plano Diretor;
- III** - AIS III - Áreas destinadas à instalação de parcelamentos ou ocupação de interesse social.

**§ 1º** - Os seguintes assentamentos pertencem a AIS I:

- I** - Campinho (Sede);
- II** - Gaia (Sede);
- III** - Caminho de Boi (Sede);
- IV** - Esplanada (Sede);
- V** - Córrego da Ilha (Sede);
- VI** - Ventosa /Morro da Cruz (Sede);
- VII** - Catita (Roça Grande);
- VIII** - Beira Linha (Roça Grande);
- IX** . Rua São Mateus (Roça Grande);
- X** - Cruzeiro (Roça Grande);
- XI** - Beira Linha (General Carneiro);
- XII** - Rua Canadá (General Carneiro);
- XIII** - Alto Bonito (General Carneiro);
- XIV** . Eucalipto (Bairro N. S. de Fátima);
- XV** - Barraginha (Alvorada);
- XVI** - Várzea do Moinho (Divisa com Campo Geração);

**XVII** - Alto Itacolomi (General Carneiro) ;  
**XVIII** - Alto Vila Rica (General Carneiro).

**§ 2º** - Os seguintes loteamentos pertencem a AIS II:

**I** - Borges (Borges);  
**II** - Jardim dos Borges (Borges);  
**III** - Amélia Moreira (Borges);  
**IV** - Adelmolândia I e II (Sede);  
**V** - Mangueiras (Sede);  
**VI** - Mangabeiras (Sede);  
**VII** - Alto do Fidalgo (Sede);  
**VIII** - Alto do Cabral (Sede);  
**IX** . Biquinha (Vila Santa Cruz);  
**X** - Esplanada (Sede);  
**XI** - Bairro Santo Antônio (Roça Grande);  
**XII** - Rosário I, II e III (Roça Grande);  
**XIII** - Vila São José (General Carneiro);  
**XIV** - Valparaíso I e II (General Carneiro);  
**XV** - Bairro N. S. de Fátima (Fátima);  
**XVI** - Bela Vista (Sede);  
**XVII** . Galego (Sede);  
**XVIII** - Granjas de Freitas (General Carneiro);

**§ 3º** - Não serão passíveis de regularização urbanística e fundiária os assentamentos situados:

**I** - Sob pontes, viadutos e redes de alta tensão ou sobre redes de água, esgotos, drenagem pluvial;  
**II** - Em áreas de preservação permanente ou inundáveis;  
**III** - Em áreas que apresentem riscos para a segurança de seus moradores;  
**IV** - Em áreas destinadas à implantação de obras ou planos urbanísticos de interesse coletivo;  
**V** - Em áreas formadas há menos de 12 (doze) meses da aprovação desta lei.

**§ 4º** - No caso de regularização de assentamentos irregulares localizados nas áreas de Interesse Social II - AIS - II, serão aceitos parâmetros urbanísticos diversos do que esta Lei estabelece, desde que comprovadamente justificáveis, a serem definidos caso a caso por regulamentação específica.

**Art. 9º** - As Áreas de Interesse Ambiental . AIA . correspondem às áreas necessárias à proteção de recursos naturais ou paisagísticos, compreendendo duas categorias:

**I** - AIA I - Sítios que constituem vazios urbanos ou encostas de valor paisagístico, de localização especial em relação às áreas históricas ou locais de interesse específico, que devem manter sua configuração paisagística atual, sendo caracterizadas como áreas de preservação permanente e vedada sua ocupação;  
**II** - AIA II - Áreas necessárias à preservação de mananciais ou à proteção do solo, flora e fauna e de monumentos naturais e paisagísticos, conforme relacionados na Lei Orgânica, destinadas à implantação de Unidades de Conservação;

**§ 1º** - Pertencem à AIA I:

**I** - Morro Dois Irmãos;  
**II** - Morro da Belgo Mineira;  
**III** - Morro da Cruz.

**§ 2º** - Pertencem à AIA II:

**I** - Áreas de proteção de mananciais;

- II - Mata do Inferno;
- III - Mata do Sobradinho;
- IV - Mata do Córrego dos Lages;
- V - Parque Natural Municipal Chácara do Lessa;
- VI - Mata do Arraial Velho;
- VII - Reserva Biológica da Cabeça de Boi;
- VIII - Reserva Biológica do Segredo;
- IX - Reserva Biológica do Papa Farinha;
- X - Mata da encosta da Igreja de São Francisco e das nascentes do Kaquende;
- XI - Matas protetoras das nascentes situadas no Distrito de Ravena;
- XII - Reserva Biológica do Mineiro e do Córrego do Meio;
- XIII - Reserva Biológica do Gainha;
- XIV - Conjunto paisagístico ecológico da Vila Elisa e matas adjacentes;
- XV - Mata do Melo;
- XVI - Conjunto Paisagístico da Serra da Piedade.

§ 3º - Os mananciais que atravessam as áreas urbanas serão objeto de projeto específico visando a proteção, preservação e o tratamento de suas margens.

§ 4º - As Áreas de Interesse Ambiental - AIA deverão ter ocupação e uso definidos por Lei específica.

**Art. 10** - As Áreas de Interesse Urbanístico . AIU . correspondem às áreas destinadas a intervenções específicas, visando a melhoria da estruturação urbana municipal, compreendendo duas categorias:

- I - AIU I - Áreas destinadas à implantação de infra-estrutura viária ou de equipamentos de interesse coletivo;
- II - AIU II - Áreas destinadas à revitalização e reestruturação pelo seu significado como áreas de encontro da população.

§ 1º - São consideradas AIU I as áreas destinadas à implantação e/ou melhoria dos seguintes equipamentos:

- I - Via Arterial Urbana ao longo do Rio Sabará, conforme anexo I;
- II - Centro Linear do Ribeirão Sabará (Sede), que se estende da ponte Saldanha Marinho até a ponte do Geo;
- III - Aterro Sanitário Municipal;
- IV - Cemitério Municipal;
- V - Terminal Rodoviário Municipal;
- VI - Córrego Malheiros (ETE)

§ 2º - São consideradas AIU II as seguintes áreas:

- I - Largo do Ó (Sede);
- II - Lagoa da Reta (Sede);
- III - Praça Santa Rita(Sede);
- IV - Praça Melo Viana (Sede);
- V - Praça Getúlio Vargas (Sede);
- VI - Praça da Igreja (Roça Grande);
- VII - Praça 1º de Maio (General Carneiro);
- VIII - Praça das Nações (Nações Unidas);
- IX - Praça Vesta (Ana Lúcia);
- X - Praça localizada entre as ruas Minas Novas e Florália (Fátima);
- XI - Praça do Coqueiro (Alvorada);
- XII - Praça Nossa Senhora da Assunção (Ravena);
- XIII - Largo da Igreja (Pompéu);
- XIV - Núcleo de Mestre Caetano (Mestre Caetano);

- XV** - Largo São Francisco (Sede);
- XVI** . Espaço público de convívio no trecho inicial da rua 1 no Bairro Jardim dos Borges (Borges);
- XVI** - Praça Vereador José Lopes (Bairro Nossa Sra. de Fátima);
- XVII** - Praça Central (Bairro General Carneiro);
- XVIII** - Praça da Estação General Carneiro;
- XIX** - Praça do Peru (Nações Unidas);
- XX** - Praça Vereador Luiz Simões de Almeida (Bairro Nações Unidas).

§ 3º - As Áreas de Interesse Urbanístico - AIU serão objeto de projetos específicos.

**Art. 11** - O Anexo I - Planta do Zoneamento, indica a localização das zonas e áreas especiais.

### **Sub-Seção II Da Ocupação e Uso do Solo**

**Art. 12** - A ocupação e o uso do solo em cada zona estão relacionados no Anexo II.

**Art. 13** - São as seguintes as categorias de uso:

- I** - Residencial Unifamiliar;
- II** - Residencial Multifamiliar;
- III** - Comercial;
- IV** - Serviços;
- V** - Misto;
- VI** - Institucional ou Serviço de Uso Coletivo;
- VII** - Industrial.

**Art. 14** - Conforme os impactos que causem ao ambiente urbano, os usos dos incisos III ao VII classificam-se, de acordo com o Anexo III, em:

- I** - Grupo I;
- II** - Grupo II;
- III** - Grupo III;

**Art. 15** - Os usos dos grupos II e III atenderão as medidas que amenizem os impactos que causam no ambiente urbano por meio dos seguintes critérios:

**I** - Para atividades atratoras de veículos leves:

- a)** Reserva de área para embarque e desembarque dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal, se houver;
- b)** Previsão de acréscimo de 10%(dez por cento) no número de vagas de estacionamento previstas no Anexo V;
- c)** Recuo do acesso de veículo à edificação, com faixa de acumulação de veículos se necessário, conforme Anexo VI;
- d)** Implantação de sinalização e equipamento de controle de tráfego;

**II** - Para atividades atratoras de veículos pesados:

- a)** Reserva de área para carga e descarga dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal, se houver;
- b)** Previsão de área adicional para estacionamento em 15% (quinze por cento);



- c) Atendimento às alíneas c) e d) do inciso anterior;
- d) Definição de trajeto de acesso dos veículos pesados de forma a compatibilizar a circulação com o sistema viário existente.

III - Para atividades atratoras de pessoas, reserva de área interna e coberta para filas.

IV - Para atividades que geram riscos de segurança:

- a) Aprovação de projeto específico de prevenção e combate a incêndio;
- b) Implantação de sistemas de alarme e segurança.

V - Para atividades geradoras de resíduos, efluentes, emissões poluidoras, odores, gases, ou radiações ionizantes:

- a) Tratamento da fonte poluidora por meio de equipamentos e materiais;
- b) Implantação de programa de monitoramento.

VI - Para atividades geradoras de ruídos e vibrações, implantação de sistemas de isolamento acústico e de vibrações.

**Art. 16** - Pequenas indústrias não poluentes, não produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes, com área construída máxima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), são permitidas em todas as zonas, desde que apresentem licenciamento ambiental aprovado pelos órgãos competentes, de acordo com o estabelecido pela Legislação Ambiental vigente.

**Art. 17** - A instalação, a construção, a ampliação e o funcionamento de indústrias e de quaisquer empreendimentos que venham a sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou repercutir significativamente no meio ambiente e no espaço urbano ficam sujeitos a licenciamento ambiental e avaliação de impacto urbanístico pelos órgãos municipais competentes, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

**Parágrafo Único** - Deverá ser exigida para esse licenciamento a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, de acordo com o estabelecido pela Legislação Ambiental vigente.

**Art. 18** - A ocupação e o uso já existentes à época da aprovação desta Lei e que se situam em áreas impróprias ou que não se enquadram nas definições desta Lei, podem permanecer no local como uso não conforme, adotando medidas que amenizem os impactos causados e sendo vedada sua expansão, permitindo-se apenas as obras necessárias à manutenção das construções existentes.

## **CAPÍTULO IV DAS DIRETRIZES DE ADENSAMENTO**

### **Seção I - Dos Parâmetros Urbanísticos**

**Art. 19** - O controle do adensamento de cada zona, definido no Anexo IV, será feito por meio do tamanho mínimo do lote, da quota mínima de terreno por unidade habitacional, da taxa de ocupação e dos coeficientes máximos de aproveitamento dos terrenos, de forma a preservar a qualidade de vida urbana.

**Parágrafo Único** - Para edificações em terreno voltado para mais de um logradouro público, prevalecerão os critérios urbanísticos estabelecidos no zoneamento considerando-se a maior testada do terreno.

**Art. 20** - Quota mínima de terreno por unidade habitacional é o instrumento que controla a densidade nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das edificações de uso misto.

**Art. 21** - Taxa de Ocupação - TO - é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

§ 1º - As TOs máximas são as definidas no Anexo IV.

§ 2º - Não é computada no cálculo da taxa de ocupação prevista no anexo IV as áreas referentes a:

I - A área equivalente às rampas de acesso que sejam adequadas aos portadores de deficiência física, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes, desde que façam parte da edificação;

II - A antecâmara e o cômodo de lixo, se exigida em projeto de prevenção e combate a incêndios previamente aprovado;

III - A área de jardineiras, contada da fachada da edificação até 60 (sessenta) centímetros de projeção;

IV - A guarita de até 8 m<sup>2</sup> (oito metros quadrados).

**Art. 22** - O potencial construtivo é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento - CA - da zona em que se situa.

**Parágrafo Único** - Os CA máximos são os definidos no Anexo IV.

**Art. 23** - Não são computados, para efeito de cálculo do CA:

I - Os pilotis em edificações residenciais multifamiliares destinados a estacionamento de veículos, desde que vinculado às unidades a que atendem, e destinados a lazer e recreação comunitários;

II - A área de circulação vertical coletiva;

III - A área de circulação horizontal coletiva até duas vezes a área da caixa dos elevadores;

IV - A caixa d'água, a casa de máquinas e a subestação;

V - A guarita até 8m<sup>2</sup> (oito metros quadrados);

VI - A antecâmara, se exigida em projeto de prevenção e combate a incêndio e o cômodo para lixo, se exigido em projeto específico;

VII - O subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos, desde que sua laje de cobertura não se situe em nível superior ao ponto mais alto do alinhamento e seja vinculado às unidades a que atende.

§ 1º - Os compartimentos cujo pé-direito exceder a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) terão sua área calculada para efeito do CA da seguinte forma:

I - Pé-direito superior a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e inferior a 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros), a área será multiplicada por 1,5 (um e meio).

II - Pé-direito superior a 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros), a área será multiplicada por 2 (dois).

§ 2º - A critério do setor responsável pela aprovação de projetos, poderá ser aceito pé-direito superior a 4,5m (quatro metros e meio) quando este for essencial ao funcionamento da atividade ali prevista como: cinemas, teatros, templos e galpões industriais cujo processo produtivo e maquinários assim exigirem.

## **Seção II Da Permeabilidade**

**Art. 24** - Será garantida a permeabilidade mínima do solo em 15% da área do lote em toda edificação situada em qualquer das zonas do perímetro urbano aqui definidas, para todos os usos.

§ 1º - A área permeável será de uso comum e não poderá coincidir com áreas de circulação ou estacionamento de veículos.

§ 2º - As edificações multifamiliares situadas nas zonas de Uso Misto -ZUM e Zona de Uso Misto Adensado . ZUMA, podem impermeabilizar até 100% (cem por cento) da área do terreno, desde que:

I É Nelas haja área descoberta equivalente à taxa de permeabilidade mínima, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático;

II É Seja construída caixa de captação e drenagem que retarde o lançamento das águas pluviais provenientes da área referida no inciso I.

§ 3º - A caixa referida no inciso II do parágrafo anterior deve possibilitar a retenção de até 30 (trinta) litros de água pluvial por metro quadrado de terreno impermeabilizado.

§ 4º - Podem ser utilizados simultaneamente as áreas permeáveis de terreno, pisos intertravados com vegetação, considerando 80% do valor da área, e os mecanismos do § 2º, para atingir a taxa de permeabilização.

§ 5º - Poderá ser dispensada a taxa prevista neste artigo nos casos em que comprovadamente, por meio de parecer técnico, seja desaconselhável a permeabilização do terreno.

### **Seção III Do Afastamento Frontal**

**Art. 25** - O afastamento frontal mínimo das edificações é equivalente a uma distância definida em função da classificação viária da via limdeira à testada do terreno, e será de 3 (três) metros.

§1º - É dispensado o afastamento frontal mínimo em áreas destinadas a estacionamento de veículos ou de uso comum cuja laje de cobertura se situe em nível inferior à maior cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.

§ 2º - Em terrenos com declive ou aclive acentuado, é dispensável o recuo frontal até o segundo pavimento.

§3º - Os níveis de subsolo poderão chegar no alinhamento do lote desde que sejam cumpridas as exigências quanto a permeabilidade.

§4º - É permitida a construção de guarita com área de 8m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) na área delimitada pelo afastamento frontal;

**Art. 26** É Em lotes situados em esquina, o afastamento frontal será considerado para a maior testada do terreno.

### **Seção IV Dos Afastamentos Laterais e de Fundo**

**Art. 27** - Os afastamentos mínimos laterais e de fundo dos pavimentos são os seguintes:

I . 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para os pavimentos com **H** menor que 6,00 m (seis metros);

II . 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para os pavimentos com **H** maior que ou igual a 6,00 (seis metros) e menor que ou igual a 12,00 m (doze metros);

III . Os previstos na tabela do Anexo VII para os pavimentos com **H** maior que 12,00 (doze metros);

IV - Entende-se por **H**, a distância vertical, em metros, entre a laje de cobertura de cada pavimento e

a laje de piso do pavimento de acesso.

**V** - Para valores fracionários de **H**, adota-se a seguinte regra:

**a)** Os valores, em metros, entre 0,01 (um centésimo) e 0,50 (cinquenta centésimo) exclusive, serão arredondados para o número inteiro imediatamente anterior;

**b)** Os valores, em metros, entre 0,50 (cinquenta centésimo) 1,00 (cem centésimo) exclusive, serão arredondados para o número inteiro imediatamente anterior.

**VI** - No caso de lotes com menos de 12,00 m (doze metros) de frente, é admitida como afastamento lateral e de fundos mínimos para pavimentos com **H** inferior a 12,00m (doze metros) a distância de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), desde que os lotes estejam regularmente aprovados na data de publicação desta lei.

**Art. 28** **É** Em lotes para habitação de interesse social, os afastamentos e recuos poderão ser definidos pelo Poder Público Municipal, segundo critérios específicos.

**Art. 29** . A altura máxima na divisa em edificações sem recuo lateral e de fundo é de 8,00m (oito metros), não sendo permitidas aberturas nestes casos.

**Art. 30** . É obrigatória a instalação de elevador (es) quando a circulação vertical atingir um desnível superior a 12,00 m (doze metros).

## **Seção V Das Vagas para Estacionamento**

**Art. 31** - O número mínimo de vagas para estacionamento de veículos é calculado de acordo com o Anexo V.

**§ 1º** - Ficam excluídas dessa exigência as habitações unifamiliares.

**§ 2º** - O rebaixamento do meio-fio para acesso dos veículos às edificações terá no máximo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura em cada acesso;

**§ 3º** - Cada vaga de estacionamento terá largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

**§ 4º** - Uma vaga somente poderá impedir o acesso a outra se no respectivo projeto constar observação destacada da situação;

**§ 5º** - Os edifícios-garagem e os estacionamentos de veículos abertos ao público devem possuir sistema de controle de movimentação de veículos, a ser indicado, juntamente com suas condições de funcionamento, no respectivo projeto.

**Art.32** - As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

**Art.33** - As edificações deverão atender as condições de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais, conforme Lei Federal.

## **Seção VI**

## **Dos Condomínios Imobiliários**

**Art. 34** - Para condomínios imobiliários, as condições de ocupação e uso serão as seguintes:

- a) Ser constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em regime condominial;
- b) Permitir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
- c) Permitir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município;
- d) Ter área para implantação igual ou inferior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- e) Possuir cota de terreno por unidade habitacional mínima de 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados);
- f) Possuir Taxa de Ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);
- g) Possuir Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,8 (um e oito décimos);
- h) Ter obrigatoriedade de uma área de estacionamento equivalente a 1(uma) vaga por unidade;
- i) Possuir recuos e permeabilidade obedecendo ao estabelecido nesta Lei, assim como condições de iluminação e ventilação;
- j) Permitir exclusivamente o uso residencial e o de lazer;
- k) Responsabilizar-se pelas obras de manutenção dos espaços comuns, melhorias da sua infraestrutura e a coleta de lixo em sua área interna;
- l) Apresentar uma guarita de, pelo menos 4m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) na entrada do condomínio;
- m) Projetar e instalar um projeto de prevenção e combate a incêndios, aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- n) Projetar e instalar um sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário próprio e adequado, caso o lançamento do efluente não possa ser feito na rede pública;
- o) Prever a instalação de um espaço de lazer comum para os condôminos;
- p) Apresentar uma convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros da Comarca;

**Parágrafo Único** - Os condomínios a serem implantados em áreas de interesse cultural, paisagístico e/ou ambiental sujeitam-se à gestão ambiental por parte da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

## **CAPÍTULO V DO SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 35** . As vias de circulação das áreas urbanas municipais classificam-se em, conforme Plano de Classificação Viária do município:

- I** - Vias Arteriais - aquelas que permitem ligação entre bairros e entre os bairros e o centro, permitida a entrada de veículos nas vias apenas em locais bem definidos e bem sinalizados, não sendo permitido o estacionamento;
- II** - Vias Coletoras - aquelas que recebem o tráfego das vias arteriais e/ou são auxiliares às mesmas, distribuindo-o para as vias locais, permitindo o estacionamento em locais determinados de forma a favorecer a localização do comércio, serviços e outras atividades;
- III** - Vias Locais - aquelas destinadas a promover acesso imediato às unidades residenciais, permitindo o estacionamento de veículos e oferecendo condições de segurança para a circulação e permanência de pedestres;
- IV** - Vias de Pedestres - aquelas de uso restrito, devendo ter dimensão tal que permita o tráfego eventual de veículos de serviço e segurança.

**Art. 36** - Nas faixas marginais às rodovias, não se instalarão atividades com acesso pelas mesmas, mas sim por meio de um sistema viário paralelo, definido em diretriz para as áreas a serem ocupado, não sendo permitidas o assentamento residencial nessas vias marginais.

**Art. 37** - As atividades econômicas e de prestação de serviços dos grupos II e III se localizarão nas vias arteriais e coletoras desde que respeitadas as condições estabelecidas no art. 15, de maneira que sua ocupação não prejudique a sua função de escoamento do fluxo de tráfego e articulação

viária.

## **CAPÍTULO V I DAS PENALIDADES**

### **Seção I Das Disposições Gerais**

**Art. 38** - A infração ao disposto nesta Lei implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa nos termos deste capítulo.

**Parágrafo Único** - O infrator de qualquer preceito desta Lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste capítulo.

**Art. 39** - Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

**§ 1º** - Para os fins desta Lei, considera-se reincidência:

I - O cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;

II - A persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

**§ 2º** - O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

**§ 3º** - A multa será automaticamente lançada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite vistoria para comprovar a regularização da situação.

**Art. 40** - A aplicação de penalidades de qualquer natureza e o seu cumprimento em caso algum dispensa o infrator da obrigação a que esteja sujeito, de fazer, não fazer ou consentir em que se faça, inclusive para que se cumpra a disposição infringida.

**Art. 41** - Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, a Prefeitura Municipal representará ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, em caso de manifesta demonstração de incapacidade técnica ou inidoneidade moral do profissional infrator.

**Art. 42** - A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

### **Seção II Das Infrações a Normas de Ocupação e Uso do Solo**

**Art. 43** - O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 10 (dez) dias.

**§ 1º** - O descumprimento da obrigação referida no caput implica:

I - Pagamento de multa diária no valor equivalente a:

a) 10(dez) UFPMS - Unidade Fiscal Padrão do Município de Sabará, no caso de usos de atendimento local;

b) 20 (vinte) UFPMS - Unidade Fiscal Padrão do Município de Sabará, no caso de usos de

atendimento geral;

**c)** 40 (quarenta) UFPMS - Unidade Fiscal Padrão do Município de Sabará, no caso de empreendimentos de impacto.

**II** - Interdição do estabelecimento ou da atividade, após 5 (cinco) dias de incidência da multa.

**§ 2º** - O valor da multa diária referida no parágrafo anterior é acrescido do valor básico:

**I** - A cada 30 (trinta) dias de incidência daquela, caso não tenha havido interdição;

**II** - A cada 5 (cinco) dias, por descumprimento da interdição.

**§ 3º** - No caso de atividades poluentes, é cumulativa com a aplicação da primeira multa a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

**§ 4º** - Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária é equivalente a 120 (cento e vinte) UFPMS - Unidade Fiscal Padrão do Município de Sabará, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.

**§ 5º** - Para os fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrado no auto de infração respectivo.

### **Seção III**

#### **Das Infrações a Diretrizes de Adensamento**

**Art. 44** - O acréscimo irregular de área em relação ao Coeficiente de Aproveitamento sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor do metro quadrado do terreno pelo número de metros quadrados acrescidos.

**§ 1º** - Se a área irregularmente acrescida se situar em cobertura, será o valor da multa aumentado em 50% (cinquenta por cento).

**§ 2º** - Se a área irregularmente acrescida possuir pé direito acima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), o valor da multa será acrescido em 100% (cem por cento).

**§ 3º** - O valor do metro quadrado do terreno deve ser definido conforme a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI.

**Art. 45** - A construção de mais unidades que o permitido sujeita o proprietário da edificação a multa correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor de cada unidade acrescida, apurado conforme os critérios utilizados para cálculo do ITBI.

**Art. 46** - A desobediência aos parâmetros mínimos referentes à Taxa de Ocupação sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 20 (vinte) UFPMS - Unidade Fiscal Padrão do Município de Sabará por metro quadrado, ou fração, de área irregular.

**Art. 47** - A desobediência às limitações de número máximo de pavimentos sujeita o proprietário ao pagamento de multa no valor equivalente a 5 (cinco) UFPMS - Unidade Fiscal Padrão do Município de Sabará, por metro quadrado, ou fração, da área superior à permitida, calculada a partir da limitação imposta.

**Art. 48** - O desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 5 (cinco) UFPMS - Unidade Fiscal Padrão do Município de Sabará, por metro quadrado, ou fração, da área superior à permitida, calculada a partir da limitação imposta.

**Art. 49** - A invasão dos afastamentos mínimos estabelecidos nesta Lei sujeitam o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 3 (três) UFPMS - Unidade Fiscal Padrão do Município de Sabará, por metro quadrado, ou fração, da área invadida, calculada a partir da limitação imposta.

**Art. 50** - A execução de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta Lei implica o pagamento de multa no valor equivalente a 40 (quarenta) UFPMS - Unidade Fiscal Padrão do Município de Sabará, por vaga a menos, no caso de número de vagas inferior ao exigido por esta Lei.

## **CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 51** - Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 5 (cinco) UFPMS - Unidade Fiscal Padrão do Município de Sabará.

**Art. 52** - Para efeito desta Lei, a UFPMS é aquela vigente na data em que a multa for aplicada.

**Art. 53** - Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos.

**Parágrafo Único** - Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo e feriado.

**Art. 54** - A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

**Art. 55** - Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base nos índices de correção monetária fixados pela lei Complementar nº 001/2002 . Código Tributário Municipal de Sabará, em vigor na data de liquidação da dívida.

**Art. 56** - Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de 2/3 (dois terços) de seu valor.

**Art. 57** - Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:

- Anexo I** - Planta de Zoneamento;
- Anexo II** - Ocupação e Uso do Solo;
- Anexo III** - Classificação dos Usos;
- Anexo IV** - Parâmetros Urbanísticos;
- Anexo V** - Vagas de Estacionamento;
- Anexo VI** - Faixa de Acumulação de Veículos;
- Anexo VII** - Afastamentos Laterais e de Fundos;
- Anexo VIII** . Glossário.

**Art. 58** - Os casos omissos, aqueles que necessitarem de avaliações específicas e a revisão e a atualização desta Lei serão analisados pelo setor responsável da Prefeitura Municipal pela sua aplicação, de acordo com procedimentos a serem regulamentados pelo Executivo.



**Art. 59** - O Executivo expedirá os decretos, portarias, e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

**Art. 60** - O zoneamento aqui estabelecido será revisto a cada 2 (dois) anos com o objetivo de monitorar e atualizar a legislação com relação à dinâmica municipal.

**Art. 61** - No que se refere aos instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade e incorporados pelo Plano Diretor, esta lei se submeterá aos critérios estabelecidos pelo mesmo, nos casos onde a aplicação desses instrumentos se fizer necessário.

**Art. 62** . Fica responsável pelo Acompanhamento e Implementação da Lei de Ocupação e Uso do Solo, a Comissão de Expansão Urbana - COEX, composta por técnicos da Prefeitura Municipal, criada pela Portaria nº 12/2001, com o objetivo de coordenar as ações necessárias à implantação e monitoramento desta Lei.

**Parágrafo Único** - Qualquer secretaria municipal poderá solicitar sua participação nas decisões da comissão citada no caput deste artigo naquilo que julgue afeto às políticas setoriais de sua responsabilidade.

**Art. 63** - Para garantir a participação da sociedade civil no processo de implementação desta Lei, será criado o Conselho Municipal da Cidade - CMC, que se reunirá publicamente, sem vantagens de natureza pecuniária.

**§ 1º** - Compete ao CMC:

- I - Acompanhar e avaliar a implementação e o monitoramento da Lei de Ocupação e Uso do Solo;
- II - Acompanhar e deliberar, juntamente com a COEX casos omissos, as divergências e a criação de novas zonas e Áreas de Interesse Especial;
- III - Acompanhar e deliberar sobre a aprovação de empreendimentos de impactos.

**§ 2º** - O CMC será composto por 10 membros, além dos respectivos suplentes, com mandato de 2 anos, da seguinte forma:

- I - Dois representantes do Executivo;
- II - Dois representantes da Câmara Municipal;
- III - Dois representantes do setor técnico;
- IV - Dois representantes do setor popular;
- V - Dois representantes do setor empresarial.

**Art. 64** - Deverão ser revistas e complementadas, à luz do que aqui é estabelecido, as Leis nº 136/82 e nº 738/97, prevalecendo o Plano Diretor sempre que houver divergências.

**Art. 65** . Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Mando, portanto, a quem o conhecimento e a execução da presente Lei pertencer, que a cumpra e a faça cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

Wander José Goddard Borges  
Prefeito Municipal

**ANEXO I**  
**PLANTA DE ZONEAMNTO**

**ANEXO II  
OCUPAÇÃO E USO DO SOLO**

Usos	Residencial	Comercial			Serviços			Institucional			Industrial	
		I	II	III	I	II	III	I	II	III	II	III
Área de Preservação Cultural I e II	A	A	AC	NA	A	AC	NA	A	AC	NA	NA	NA
Zona de Uso Misto	A	A	A	AC	A	A	AC	A	A	AC	AC	NA
Zona de Uso Misto adensado	A	A	A	AC	A	A	AC	A	A	AC	AC	NA
Zona de Empreendimentos de Impactos	NA	NA	A	A	NA	A	A	NA	NA	A	A	A
Via Arterial	A	A	A	A	A	A	A	NA	AC	AC	AC	AC
Via Coletora	A	A	A	AC	A	A	AC	A	A	A	NA	NA
Via Local	A	A	NA	NA	A	NA	NA	A	NA	NA	NA	NA
Área de Interesse Social Área de Interesse Urbanístico	A serem definidos pelo Poder Público Municipal segundo critérios específicos.											

A- Admitido

NA- Não Admitido

AC- Admitido sob Condições

**ANEXO III**  
**CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: SERVIÇOS**

GRUPO I	GRUPO II (Área < 300m <sup>2</sup> , com exceções)	GRUPO III
<u>INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO, SEGURO, CAPITALIZAÇÃO COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS</u> * Administrações de Loterias * Administrações de Seguros e Resseguros * Administrações de Cartões de Créditos * Arrendamento Mercantil * Crédito Habitacional * Distribuidoras e Corretoras de Títulos e Valores * Fundos de Investimentos * Instituições de Aplicação Financeira, Financiamento, Investimento e Crédito * Sociedade de Capitalização	* Bolsa de Valores  * Caixas Eletrônicas e Postos de Atendimento Bancário  * Casas de Câmbio	* Estabelecimentos Bancários
<u>COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS</u> (Área < 150m <sup>2</sup> ) * Administração de Imóveis * Compra, Venda e Corretagem de Imóveis * Empreendimentos Imobiliários * Incorporação de Imóveis		
<u>SERVIÇOS DE ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO</u> (Área <150m <sup>2</sup> ) * Cafeteiras * Casas de Chá * Casas de Doces * Casas de Sucos e Vitaminas * Lanches em Trailer * Sorveterias	* Albergues  * Bares, Lanchonetes e Restaurantes (Área < 150m <sup>2</sup> )  * Pensões	* Apart-Hotéis  * Hotéis * Motéis

### CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: SERVIÇOS

GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III
<u>SERVIÇOS DOMICILIARES</u> (Área < 100m <sup>2</sup> ) * Administração de Condomínios * Chaveiros * Dedetização * Escritório de Limpeza e Conservação de Edificações * Jardinagem e Paisagismo * Locação de Artigos para Festas	* Lavanderias, Tinturarias	* Buffets
	* Toalheiros	* Casa de Recepção e Salões de Festa
<u>SERVIÇOS DE REPARAÇÃO E CONSERVAÇÃO</u> (Área < 100m <sup>2</sup> ) * Montagem de Molduras e Quadros * Reparação de Artigos de Couro e Similares * Reparação de Bicicletas * Reparação de Instalações de Gás, Elétricas e Hidráulicas * Reparação e Instalação de Antenas	* Reparação de Veículos excluindo lanternagem e pintura (Área < 400m <sup>2</sup> ) * Reparação e Conservação de Máquinas, Aparelhos e Artigos de Uso Doméstico ou Pessoal * Serviços de Montagem de Divisórias * Serviço de Vidraçaria Reparação de Motocicletas	* Montagem Industrial * Recondicionamento de Motores e Bombas Injetoras * Reparação de Máquinas e Equipamentos de Uso Comercial, Industrial e Agrícola * Reparação de Máquinas da Construção Civil * Reparação de Veículos, incluindo Lanternagem e Pintura

### CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: SERVIÇOS

GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III
<u>SERVIÇOS PESSOAIS</u> (Área < 100m <sup>2</sup> ) * Barbeiros * Centros de Estética * Confecção e Reparação de Artigos de Vestuário sob Medida * Cursos Aula Particular * Cursos Diversos * Estúdios Fotográficos * Locação de Artigos de Vestuário * Massagens, Saunas, Duchas e Banhos * Salões de Beleza * Salões de Engraxate		* Academias de Ginástica e Esportivas * Escolas de Dança, Música e Natação * Serviços Funerários
<u>SERVIÇOS DE DIVERSÃO E COMUNICAÇÃO</u> (Área < 100m <sup>2</sup> ) * Locação de Filmes e Discos * Locação de Fitas de Vídeo-Game	* Casas Lotéricas * Cinemas, Teatros e Auditórios * Emissoras de Radiodifusão * Emissoras de Televisão * Casas de Jogos * Emissoras de Vídeo	* Boates e Danceterias * Boliches * Brinquedos Mecânicos e Eletrônicos * Casas de Shows * Circos * Música Funcional * Parques de Diversões

	Comunicação	
--	-------------	--

### CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: SERVIÇOS

GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III
<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>SERVIÇOS TÉCNICO-PROFISSIONAIS</u> (Área &lt; 150m<sup>2</sup>)</li> <li>* Agências de Publicidade e Propaganda</li> <li>* Consultórios</li> <li>* Escritórios</li> <li>* Estúdios de Escultura, Desenho e Pintura Artística</li> <li>* Profissionais Autônomos</li> <li>* Sedes Administrativas de Construtoras</li> <li>* Serviços de Acupuntura</li> <li>* Serviços de Auditoria</li> <li>* Serviços de Fitolito e Microfilmagem</li> <li>* Serviços de Investigação Particular</li> <li>* Serviços de Promoção e Organização de Eventos</li> <li>* Serviços de Tradução e Documentação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Consultórios Veterinários</li>   <li>* Serviços de Jornalismo e Comunicação</li>   <li>* Serviços Gráficos, Editoriais e de Reprodução</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Escritórios com Pátio de Máquinas, Equipamentos e Veículos</li>   <li>* Laboratórios</li>   <li>* Leiloeiros</li> </ul>

### CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: SERVIÇOS

GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III
<u>SERVIÇOS AUXILIARES DA AGRICULTURA</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Assistência Técnica-Rural</li> <li>* Combate a Pragas</li> <li>* Reflorestamento</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>* Locação de Máquinas e Equipamentos Agrícolas</li> </ul>
<u>SERVIÇOS AUXILIARES DE TRANSPORTES</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Locação e Arrendamento de Bicicletas</li>   <li>* Escritórios de Transporte de Mudanças e Valores, sem pátio de veículos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Borracharia</li> <li>* Capotarias</li>   <li>* Estacionamento e Edifícios - Garagem</li>   <li>* Postos de Abastecimento e Serviço de Veículos</li>   <li>* Transportes Escolares</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Auto-Escolas</li>   <li>* Garagens de Empresa de Transporte de Passageiros</li> <li>* Garagens de Empresa de Transportes de Cargas</li> <li>* Garagens de Serviços de Guindastes e Reboque</li> <li>* Guarda - Móveis</li>   <li>* Locação e Arrendamento de Veículos Automotores</li>   <li>* Transporte de Mudança e Valores, com pátio de veículos</li>   <li>* Transporte em Ambulância</li> </ul>





### CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: SERVIÇOS

GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III
<u>SERVIÇOS AUXILIARES DE INDÚSTRIA E COMÉRCIO</u> (Área < 150m²) * Administração de Consórcio * Agências de Turismo * Confeção de Carimbos * Locação de Marcas e Patentes * Serviços de Vigilância  * Locação, Compra e Venda de Telefones	* Locação de Aparelhos e Artigos de Uso Comercial * Locação de Equipamentos	* Agências de Emprego, Treinamento e Seleção * Locação de Mão-de-Obra  * Locação de Máquinas
	<u>OUTROS SERVIÇOS</u>  * Gravação * Lapidação * Vitrificação	
	* Usos do Grupo I com área superior à estipulada	* Usos do Grupo II com área superior à estipulada

### CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: INDÚSTRIAS

GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III
	* Indústria de até 500 m² de área	* Indústria com área superior a 500 m²

### CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: SERVIÇOS DE USO COLETIVO

GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III
<u>ASSISTÊNCIA SOCIAL</u> (Área < 400m <sup>2</sup> ) * Asilos * Associação Beneficente * Creches * Entidades de Assistência e Promoção Social * Orfanatos		
	<u>ORGÃOS DE PREVIDÊNCIA</u> * Previdência Privada * Previdência Pública  <u>ENTIDADES DE CLASSE E SINDICAIS</u> * Associações * Confederações * Conselhos * Federações * Órgãos de Assistência a Empresas * Sindicatos	
<u>INSTITUIÇÕES CIENTÍFICAS, CULTURAIS, TECNOLÓGICAS E FILOSÓFICAS</u> (Área < 150m <sup>2</sup> ) * Mostras Artesanais e Folclóricas	* Associações Culturais, Filosóficas e Científicas * Bibliotecas * Centros de Documentação * Centros de Pesquisa * Estabelecimentos de Cultura Artística * Museus	

## CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: SERVIÇOS DE USO COLETIVO

GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III
	<u>ENTIDADES DESPORTIVAS E RECREATIVAS</u>  * Confederações e Federações  * Ligas Desportivas e Recreativas	* Associações Desportivas e Recreativas <hr/> * Campings (1) * Clubes <hr/> • Praças e Quadras de Esportes
<u>INSTITUIÇÕES RELIGIOSAS</u> (Área < 400m <sup>2</sup> ) * Associações Religiosas * Congregações Religiosas * Órgãos Administrativos de Instituições Religiosas * Seminários Religiosos * Templos		
	<u>ORGANIZAÇÕES CÍVICAS E POLÍTICAS</u>  * Comitês Políticos * Diretórios Políticos * Sedes de Partidos Políticos	
<u>DEFESA DE INTERESSE COLETIVO</u> (Área < 150m <sup>2</sup> ) * Associações de Bairros * Associações de Moradores	* Cooperativas * Diretórios Estudantis * Sedes de Movimentos Sociais	

(1) Os campings e similares poderão se instalar nas áreas rurais e/ou parques, desde que obedecendo aos planos de manejo e às medidas mitigadoras de impacto e de educação ambiental cabíveis.

### CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: SERVIÇOS DE USO COLETIVO

GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III
<u>SERVIÇOS DE SAÚDE</u> (Área < 150m <sup>2</sup> ) * Postos de Saúde Pública * Postos de Vacinação	* Bancos de Sangue * Clínicas Especializadas * Clínicas Odontológicas * Institutos de Fisioterapia * Clínicas Veterinárias * Serviços de Ambulância * Serviços de Enfermagem * Serviços Veterinários de Embelezamento e Vacinação	* Hospitais * Hospitais Veterinários * Laboratórios de Análises Clínicas <hr/> * Laboratórios Radiológicos <hr/> * Manicômios * Maternidades * Policlínicas * Pronto-Socorros <hr/> • Serviços Veterinários de Alojamento
<u>SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO</u> (Área < 400m <sup>2</sup> ) * Instituto para Cegos  * Instituto para Surdo - Mudos  * Jardim de Infância e Maternais  * Pré - Primário	* Centros de Formação Profissional * Cursos Pré - Vestibular * Cursos Supletivos * Escolas de Excepcionais * Escolas de Idiomas * Escolas de Primeiro Grau * Escolas de Segundo Grau * Escolas Superiores Isoladas	 * Universidades  * Escolas Técnicas

### CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: SERVIÇOS DE USO COLETIVO

GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III
<u>SERVIÇOS PÚBLICOS</u> (Área < 150m <sup>2</sup> ) * Agências de Correios e Telégrafos * Postos Policiais * Postos Telefônicos * Representação Diplomática * Representação de Organismos Internacionais	* Cartórios <hr/> * Empresas de Água e Esgoto <hr/> * Empresas de Correios e Telégrafos <hr/> * Empresa de Energia Elétrica <hr/> * Empresas de Telecomunicações <hr/> * Institutos e Fundações	 * Delegacias de Polícia <hr/> * Fóruns e Tribunais <hr/> * Órgãos Públicos <hr/> * Postos de Identificação
	Usos do Grupo I com área superior à estipulada	

### CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: USO COMERCIAL

GRUPO I (Área < 150m <sup>2</sup> )	GRUPO II (Área < 300m <sup>2</sup> )	GRUPO III
* Antiquários	* Abrasivos	* Animais
* Aparelhos e Artigos de Cine-Foto	* Açougues	* Armas e Munições
* Aparelhos Uso Pessoal	* Aparelhos Elétricos e Eletrônicos	* Artigos de Caça e Pesca
* Aquários e Peixes Ornamentais	* Artigos de Uso Comercial	* Artigos Funerários
* Armarinhos	* Artigos e Equipamentos Gráficos	* Explosivos
* Artigos de Apicultura	* Artigos para Camping	* Fogos de Artifícios
* Artigos de Borracha e Couro	* Artigos para Piscina	* Gás Liquefeito
	* Artigos Sanitários	* Gelo
* Artigos de Cama, Mesa e Banho	* Aves Abatidas	* Granjas e Abatedouros
* Artigos de Conveniência	* Bebidas	* Máquinas e Artigos de Uso Industrial
* Artigos Desportivos e Recreativos	* Colchões	* Máquinas Elétricas
		* Materiais de Construção, Madeira e Sucata
* Artigos de Escritório	* Copiadoras	* Shopping Centers
* Artigos de Gesso	* Drogarias e Farmácias	* Show Room
* Artigos de Uso Doméstico e Pessoal	* Embalagens	* Super e Hipermercado
* Artigos de Vestuários	* Equipamentos de Segurança	* Veículos
* Artigos e Produtos Veterinários	* Equipamentos e Materiais Elétricos e Eletrônicos	* Veículos, Máquinas e Equipamentos Agrícolas e da construção Civil
		* Veículos Tipo Trailer

### CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: USO COMERCIAL

GRUPO I (Área < 150m <sup>2</sup> )	GRUPO II (Área < 300m <sup>2</sup> )	GRUPO III
* Artigos Esotéricos	* Ferragens	
* Artigos e Suprimentos de Informática		
* Artigos Importados	* Instrumentos Musicais	* Tintas
* Artigos Médicos e Odontológicos	* Magazines e Lojas de Departamentos	* Usos do Grupo II com área superior a 300 m <sup>2</sup>
* Artigos para Decoração	* Mercarias	
* Artigos para Festas	* Motocicletas	
* Artigos para Forração	* Móveis	
* Artigos para Pintura Artística	* Padarias	
* Artigos Religiosos	* Peças e Acessórios para Veículos, inclusive som	* Comércio Atacadistas, Distribuidores e Depósitos
* Bazares	* Pescados	
* Bicicletas	* Pneus Automotivos	
* Bijuterias	* Produtos Agropecuários	
* Bombonieres	* Produtos Hortifrutigranjeiros	
* Brinquedos	* Produtos Metalúrgicos	
	* Produtos Químicos, Inflamáveis, Tóxicos e Venenosos	
	* Tapetes	

**CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: USO COMERCIAL**

GRUPO I (Área < 150m <sup>2</sup> )	GRUPO II (Área < 300m <sup>2</sup> )	GRUPO III
* Confeitarias		
* Cosméticos	* Toldos	
* Essências, Corantes e Especiarias		
* Ferramentas	* Vidraçarias	
* Floriculturas		
* Joalherias e Relojoarias	* Usos do Grupo I com área > 150 e < 300 m <sup>2</sup>	
* Jornais e Revistas		
* Laticínios e Frios		
* Livrarias e Papelarias	* Comércio Atacadista dos artigos comercializados pelo comércio varejista, classificado como Uso do Grupo I ou Grupo II	
* Lubrificantes		
* Materiais Plásticos		
* Molduras		
* Objetos de Arte e Adornos		
* Óticas		
* Perfumarias		
* Presentes		

**CLASSIFICAÇÃO DOS USOS: USO COMERCIAL**

GRUPO I (Área < 150m <sup>2</sup> )	GRUPO II (Área < 300m <sup>2</sup> )	GRUPO III
* Produtos de Limpeza		
* Produtos Naturais		
* Programas para Computadores		
* Roupas Especiais de Segurança		
* Sapatarias		
* Tabacarias		
* Tecidos		

**ANEXO IV**  
**PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

Parâmetros Zonas	Tamanho mínimo do lote (m <sup>2</sup> )	Quota mínima de área do terreno por unidade habitacional (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento máximo
Área de Preservação Cultural I	De acordo com o art. 7º			
Área de Preservação Cultural II	—	50	70	1,4
Zona de Uso Misto	> ou = 250 < 500	50	60	1,0
	> ou = 500	25	60	1,5
Zona de Uso Misto Adensado	250	25	70	2,0
Zona de Empreendimentos de Impacto	—	—	40	1,6
Área de Interesse Social	A serem definidos pelo Poder Público Municipal segundo critérios específicos			
Área de Interesse Urbanístico				



**ANEXO V**  
**VAGAS DE ESTACIONAMENTO**

Categoria de uso	Classificação da via	Tamanho das unidades	Número mínimo de vagas
Residencial Multifamiliar	Ligação Regional / Arterial	—	1 vaga por unidade
	Coletora / Local	unidades < ou = 40m <sup>2</sup>	1 vaga por 3 unidades
		40m <sup>2</sup> < unidades < ou = 60m <sup>2</sup>	2 vagas por 3 unidades
		unidade > ou = 60 m <sup>2</sup>	1 vaga por unidade
Não Residencial	Ligação Regional / Arterial / Coletora	—	1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área líquida
	Local	—	1 vaga para cada 200m <sup>2</sup> de área líquida

**OBS:** No caso de uso misto, o cálculo do número mínimo de vagas seguirá as regras:

- da categoria de uso residencial multifamiliar para a parte residencial;
- da categoria de uso não residencial para a parte não residencial.

**ANEXO VI**  
**FAIXA DE ACUMULAÇÃO DE VEÍCULOS**

Área de estacionamento (m <sup>2</sup> )	Comprimento da faixa de acumulação (m)	Número de faixas
até 1.000	5	1
de 1.001 a 2.000	10	1
de 2.001 a 5.000	20	1
de 5.001 a 10.000	15	2
mais de 10.000	25	2

**ANEXO VII**  
**AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS**

Altura da Edificação . H (m)	Afastamentos (m)
H < 6,0	1,50
6,0 mH m12	2,50
12 < H m 15	2,60
15 < H m17	2,80
17 < H m19	3,00
19 < H m21	3,20
21 < H m23	3,40
23 < H m25	3,60
25 < H m27	3,80
27 < H m29	4,00

## **ANEXO VIII GLOSSÁRIO**

**ADENSAMENTO** - Intensificação de uso do solo.

**AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO OU RECUO FRONTAL** - Menor distância entre a edificação e o alinhamento, medida deste.

**AFASTAMENTO LATERAL OU RECUO LATERAL E DE FUNDOS MÍNIMOS** - Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medidas das mesmas.

**ALINHAMENTO** - Limite entre o lote e o logradouro público.

**ALTURA MÁXIMA NA DIVISA** - Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação até a cota de nível de referência estabelecida de acordo com o relevo do terreno.

**ÁREA DE CARGA E DESCARGA** - Área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

**ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE** - Área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

**ÁREA DE ESTACIONAMENTO** - Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

**CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA** - Espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

**CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA** - Espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para o outro em uma edificação, como caixas de escadas e de elevadores.

**CONDOMÍNIO VERTICAL** - Edifício com mais de dois pavimentos.

**EMBARGO** - Ato administrativo municipal que determina a paralisação de uma obra.

**FAIXA DE ACUMULAÇÃO** - espaço dentro dos limites do próprio terreno e adjacente à via pública, destinado à movimentação de veículos atraídos pela atividade nele implantada.

**GLEBA** - Terreno que não foi objeto de parcelamento.

**GREIDE** - do inglês, *grade*, série de cotas que caracterizam o perfil longitudinal de uma via.

**GUARITA** - Compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação.

**RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** - Edifício, ou parte dele, destinado a habitações permanentes multifamiliares.

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR** - Edifício destinado a uma única habitação.

**LOGRADOURO PÚBLICO** - Área de terreno destinada pela Prefeitura Municipal ao uso e trânsito públicos.

**LOTE** - Porção do terreno parcelado, com frente para via pública e destinado a receber edificação.

**PASSEIO** - Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

**PAVIMENTO** - Espaço de uma edificação situado no mesmo piso, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão.

**PÉ-DIREITO** - Distância vertical entre o piso e o teto ou forro de um compartimento.

**PILOTIS** - Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalação de lazer e recreação.

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

**TESTADA** - Maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltada para uma mesma via.

**USO MISTO** - Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

**USO RESIDENCIAL** - O exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais e verticais, destinadas à habitação permanente.

Ofício nº  
Gabinete do Prefeito  
Sabará,

Senhor Presidente,

Para apreciação dos Srs. Vereadores, encaminho o incluso projeto de Lei Complementar que visa regulamentar a Lei de Ocupação e Uso do Solo do Município de Sabará.

Um dos principais desafios que o Município de Sabará tem enfrentado é o controle do processo de expansão e desenvolvimento urbano.

Devido ao processo de metropolização, a proximidade com a capital do Estado e o crescimento econômico periférico, o Município apresenta um aumento de população de baixa renda, em busca de oportunidades de emprego, instalando-se em locais sem infra-estrutura e construindo de maneira precária.

Por outro lado, as poucas áreas de infra-estrutura e bem localizadas do Município atraem diversos empreendedores que disputam entre si, usos e potenciais permitidos e muitas vezes, devido à falta de legislação que acompanhe o crescimento e desenvolvimento da cidade, sobrecarregam as infra-estruturas instaladas, em busca apenas do lucro.

Sabará vem buscando novos instrumentos que cumpram as determinações do Plano Diretor e dê suporte ao Poder Público para melhor intervir em relação ao uso, ocupação das áreas urbanas, realizando a função social da cidade e da propriedade.

Desta forma, apresentamos a Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo que é mais um instrumento para organização do território municipal, em conjunto com a Lei de Perímetro Urbano (Lei 864/1999) e de Parcelamento do Solo (Lei Complementar 004/2003), que define critérios para zoneamento da cidade e estabelece perímetros urbanísticos, de permeabilidade, do afastamento frontal, dos afastamentos laterais e de fundo, das vagas para estacionamento, dos condomínios imobiliários, do sistema viário e das penalidades.

Para que Sabará realmente seja um local de vida em comunidade, escolhido por preferência e não por falta de opção melhor, é necessário que ela

seja bem administrada e organizada, incluindo neste ponto a ocupação e o uso de seu solo.

Essa Organização da ocupação do solo das cidades compete diretamente aos seus gestores urbanos, que necessitam de normas e leis criadas para assegurar a plena realização das funções sociais e econômicas da cidade em questão, garantindo o exercício do direito de cidadania e o bem estar de seus habitantes.

No aguardo de boa receptividade ao projeto ora proposto, apresento meus protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

Wander José Goddard Borges  
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor  
Laércio Alves Cordeiro  
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de Sabará