



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Secretaria Municipal de Administração

1

LEI Nº 2.862, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2008.

Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município de Lagoa Santa e dá outras providências.

O povo do Município de Lagoa Santa, por seus representantes, decreta e eu, em meu nome, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta lei estabelece normas de Uso e de Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município de Lagoa Santa.

Art. 2º - Incluem-se entre as normas de uso e de ocupação do Solo Urbano e Rural do Município de Lagoa Santa:

I - o zoneamento do território do município;

II - a fixação de categorias de uso e dos modelos de assentamentos urbanos e rurais;

III - a delimitação de áreas reservadas às vias públicas e à execução de projetos especiais.

Art. 3º - Os anexos a esta Lei, numerados de I a X, integram a mesma.

CAPÍTULO II PERÍMETRO RURAL

Art. 4º - O perímetro rural do Município de Lagoa Santa compreende a área entre o perímetro urbano e os limites do Município:

§ 1º - Toda e qualquer intervenção e/ou edificação inserida dentro das zonas rurais deverão respeitar o Código Ambiental Municipal e o Código Municipal de Obras;

§ 2º - Relativamente a intervenções não definidas nessa legislação, caberá à Comissão de Uso e Ocupação do Solo avaliar e definir parâmetros de acordo com o uso específico.

§ 3º - Considera-se Zona de Proteção Ambiental (ZPA) as áreas rurais ocupadas por RPPNs.

§ 4º - Considera-se Zona Rural Especial (ZRE) a área de Proteção Ambiental APA Carste de Lagoa Santa, que estiver contida no Perímetro Rural.

§ 5º - Considera-se Zona Rural (ZRU) as demais áreas inseridas no Perímetro Rural.



CAPÍTULO III
PERÍMETRO URBANO

Art. 5º - O perímetro urbano do Município de Lagoa Santa compreende a zona urbana e de expansão urbana definidas em Lei Municipal.

§ 1º - Considera-se zona urbana a área loteada/parcelada dentro do perímetro urbano.

§ 2º - Considera-se zona de expansão urbana a área não parcelada e passível de parcelamento localizada dentro do perímetro urbano.

CAPÍTULO IV
ZONEAMENTO

Art. 6º - As zonas de uso, ocupação e parcelamento do território do Município de Lagoa Santa são as seguintes:

I – Zona Residencial – (ZR)

II – Zona Comercial – (ZC)

III – Zona de Empreendimento de Porte – (ZEP)

IV – Setores Especiais – (SE)

V – Zona de Expansão Urbana – (ZEU)

VI – Zona Urbana Especial – (ZUE)

VII – Zona Rural – (ZRU)

Art. 7º - A Zona Residencial subdivide-se em:

I - Zona Residencial 1 (ZR-1)

II - Zona Residencial 2 (ZR-2)

III - Zona Residencial 3 (ZR-3)

IV - Zona residencial 4 (ZR-4)

Art. 8º - A Zona Comercial subdivide-se em:

I - Zona Comercial 1 (ZC-1)

II - Zona Comercial 2 (ZC-2)

III - Zona Comercial 3 (ZC-3)

IV - Zona Comercial 4 (ZC-4)

V - Zona de Apoio Turístico (ZAT)



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Secretaria Municipal de Administração

3

Parágrafo único - A Zona de Apoio Turístico (ZAT) compreende espaços, estabelecimentos e instalações destinados à infra-estrutura turística como bares, lanchonetes, restaurantes e pousadas, desde que possuam em seus terrenos áreas destinadas a estacionamento de veículos automotores.

Art. 9º - A Zona de Empreendimento de Porte (ZEP) compreende espaços destinados a comércio, serviço e indústria incompatíveis com o uso residencial, cujas diretrizes básicas serão emitidas pelos órgãos responsáveis da Prefeitura.

Art. 10 - Os Setores Especiais subdividem-se em:

I - Setor Especial 1 (SE-1)

II - Setor Especial 2 (SE-2)

III - Setor Especial 3 (SE-3)

IV - Setor Especial 4 (SE-4)

§ 1º - O Setor Especial 1 (SE-1) compreende espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos à preservação, tais como: áreas de preservação paisagística ou de proteção de mananciais, bosques, matas naturais, reservas florestais e minerais, parques urbanos, monumentos históricos e áreas de valor estratégico para a segurança pública.

§ 2º - O Setor Especial 2 (SE-2) compreende espaços, estabelecimentos e instalações destinados aos serviços de Uso Coletivo.

§ 3º - O Setor Especial 3 (SE-3) compreende espaços destinados ao desenvolvimento de projetos Especiais, tais como: implantação do sistema viário, eixo de transportes ferroviários ou de massa, áreas destinadas a programas habitacionais, todos de iniciativa do Poder Público.

§ 4º - O Setor Especial 4 (SE-4) compreende os espaços ocupados por assentamento de baixa renda com ocupação desordenada e com população economicamente carente.

Art. 11 - As Zonas Urbanas Especiais compreendem as áreas ao redor do Distrito de Lapinha e Distrito de Lagoinha de Fora, além de outras que vierem a se estabelecer, observado o disposto no artigo 219 da Lei Complementar Estadual nº 03 de 28/12/72, com a redação dada pela Lei Complementar nº 10 de 21/12/76 e aplicando-se nessas zonas, os dispositivos do Anexo I desta Lei.

Art. 12 - O Poder Executivo Municipal fica autorizado a, através do Decreto e em conformidade com o artigo 44:

I - regulamentar a ocupação dos Setores Especiais SE-1, SE-2, SE-3 e SE-4 no prazo de 180 (cento e oitenta) dias;

II - delimitar as áreas caracterizadas como Setor Especial SE-4, estipulando o respectivo zoneamento.

Art. 13 - As áreas não parceladas terão seu zoneamento estabelecido pela Diretriz Municipal do Parcelamento.

Art. 14 - Fica definida como área de urbanização restrita aquela destinada à proteção da Bacia de Contribuição Direta da Lagoa Santa, contida no perímetro que consta do Anexo IV desta Lei.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Secretaria Municipal de Administração

4

§ 1º - Em todas as zonas estabelecidas dentro da Bacia de Contribuição Direta da Lagoa Santa, independente do modelo de assentamento e usos adotados, a taxa de impermeabilização máxima será de 60% (sessenta por cento) em cada lote e, exceto no modelo MA-12, somente serão permitidas edificações de no máximo dois pavimentos.

§ 2º - Na hipótese de instalação de caixa de captação pluvial, a área permeável definida no parágrafo anterior poderá ser reduzida em até 10% (dez por cento), conforme Decreto do Executivo.

Art. 15 - Ficam definidas como áreas de proteção especial as constantes dos perímetros correspondentes às bacias de contribuição direta das lagoas dos Pereiras, Olhos D'Água, Lagoinha de Fora e Sangradouro, contidos nos anexos V, VI, VII e VIII desta Lei.

§ 1º - Sem prejuízo de outras restrições que a legislação específica estabeleça ou venha a estabelecer para áreas de proteção especial, em todas as zonas estabelecidas dentro das bacias mencionadas neste artigo, independente do modelo de assentamento e usos adotados, somente serão permitidas edificações de no máximo dois pavimentos e impermeabilização máxima de 50% (cinquenta por cento) em cada lote.

§ 2º - Na hipótese de instalação de caixa de captação pluvial, a área permeável definida no parágrafo anterior poderá ser reduzida em até 10% (dez por cento), conforme Decreto do Executivo.

Art. 16 - A delimitação das zonas de uso e ocupação do solo urbano se encontra definida no Anexo III desta Lei.

Art. 17 - Os usos e modelos de assentamentos permitidos para cada zona são os constantes do Anexo I desta Lei.

Art. 18 - Considera-se remembramento a modificação do parcelamento de uma quadra, integrante de parcelamento aprovado, mediante agrupamento de lotes, ou partes de lotes, ou pela incorporação de lotes, ou partes de lotes, a lotes existentes.

Parágrafo único. Os lotes resultantes de remembramento deverão obedecer às disposições do art. 42 desta Lei.

CAPÍTULO V USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I CATEGORIA DE USOS

Art. 19 - As categorias de usos no Município de Lagoa Santa são as seguintes:

I - Residencial

II - Comercial

III - Serviço

IV - Industrial

V - Serviço de Uso Coletivo



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Secretaria Municipal de Administração

5

Art. 20 – O uso residencial compreende:

I – Residência Unifamiliar – uso residencial em edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes, admitindo-se construção de dependência de zelador com área máxima de 50m² (cinquenta metros quadrados);

II – Residência multifamiliar horizontal – uso residencial em edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, ou conjuntos de lotes, agrupadas horizontalmente;

III – Residência multifamiliar vertical – uso residencial em edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, ou conjuntos de lotes, agrupadas verticalmente;

IV – Condomínio residencial horizontal – uso residencial em edificação unifamiliar destinada à habitação permanente, formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico.

V – Condomínio residencial vertical – uso residencial em edificação multifamiliar destinada à habitação permanente, formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico.

Parágrafo único: Na Zona Residencial 2 (ZR-2) e nas zonas comerciais, para uso exclusivamente residencial, será admitida a construção de até duas unidades habitacionais por módulo mínimo de parcelamento para o local, sendo que os acessos deverão ser individualizados para cada unidade habitacional e ter no mínimo 3 (três) metros de largura, e comunicar-se diretamente com o logradouro público.

Art. 21 – O uso comercial compreende as seguintes categorias, exercidas em espaços, instalações ou edificações:

I – Comércio Local: atividade de comércio varejista ligada ao consumo imediato, exercida em estabelecimento com até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída, exceto no caso de padaria, quando a área poderá atingir 200m² (duzentos metros quadrados);

II – Comércio de bairro: atividade de comércio varejista ligada ao consumo da população do bairro, exercida em estabelecimento com até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

III – Comércio principal: atividade de comércio varejista com ampla variedade de atendimento exercida em estabelecimento sem limite de área construída;

IV – Comércio atacadista de pequeno porte: atividade de comércio atacadista, exercida em estabelecimento com até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída;

V – Comércio atacadista de médio porte: atividade de comércio atacadista exercida em estabelecimento com até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

VI – Comércio atacadista de grande porte: atividade de comércio atacadista exercida em estabelecimento sem limite de área construída.

Art. 22 – O uso Serviço compreende as seguintes categorias exercidas em espaços, instalações ou edificações:

I – Serviço local: atividade de serviço ligada ao atendimento imediato exercida em estabelecimento com até 100m² (cem metros quadrados) de área construída;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Secretaria Municipal de Administração

6

II – Serviço de bairro: atividade de serviço ligada ao atendimento da população do bairro, exercida em estabelecimento com até 270m² (duzentos e setenta metros quadrados) de área construída;

III – Serviço principal: atividade de serviço com ampla variedade de atendimento exercida em estabelecimento sem limite de área construída;

IV – Serviço Especial 1: atividade de serviço nociva à convivência com outros usos, em especial o residencial, seja pelo risco à segurança das pessoas e bens, seja pelo transtorno que possa provocar por movimentação de máquinas, veículos e mercadorias ou por alterarem as condições ambientais;

V – Serviço Especial 2: atividade de serviço destinada à exploração de estacionamento em garagem aberta ao público;

VI – Serviço Especial 3: atividade de serviço destinada à exploração comercial de hotel, apart-hotel, flat, pousada e centro comercial.

Parágrafo Único – Desde que atendidas as exigências da legislação em vigor, é facultado ao profissional autônomo, exercer na sua residência atividades inerentes à sua profissão, independentemente da zona em que a mesma esteja situada, nas seguintes condições:

I - não será permitido o exercício de atividades poluentes sob qualquer forma ou incompatíveis com o uso residencial;

II – o exercício das atividades previstas neste parágrafo poderá ocupar até 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída do imóvel utilizado.

Art. 23 – O uso industrial compreende:

I – Micro indústria: atividade de manufatura e transformação industrial que, além de não poluente sob qualquer forma, e de ser convivente com as demais categorias de usos estabelecidas por esta Lei, não requer instalações e equipamentos que possam colocar em risco a segurança das pessoas e bens, exercida em edificação com até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída;

II – Indústria de pequeno porte: atividade de manufatura e transformação industrial que, além de não poluente sob qualquer forma, e de ser convivente com as demais categorias de usos estabelecidas por esta Lei, não requer instalações e equipamentos que possam colocar em risco a segurança das pessoas e bens, exercida em edificação com até 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

III – Indústria de médio potencial poluidor: atividade de manufatura e transformação industrial que, em função de seu potencial poluidor não é convivente com as demais categorias de usos estabelecidas por esta Lei, exercida em estabelecimento com até 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

§ 1º - As atividades de uso industrial das categorias micro indústria e pequena indústria não poluidora, não poderão, sob nenhuma forma e intensidade, emitir e causar poluição atmosférica, hídrica ou sonora.

§ 2º - A atividade de uso industrial da categoria indústria de médio potencial poluidor obedecerá, na sua implantação ou ampliação, a parâmetros de natureza física e ambiental fixados pelos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Secretaria Municipal de Administração

7

Art. 24 – O serviço de uso coletivo compreende as seguintes categorias exercidas em espaços, instalações e edificações:

I – Serviço de uso coletivo local e de bairro: atividade empreendida pelas instituições e entidades de natureza pública ou privada, voltadas para o atendimento da população do bairro, não conflitantes com o uso predominantemente residencial;

II – Serviço de uso coletivo principal: atividade empreendida por instituição ou entidade de natureza pública ou privada, com grande porte e amplo raio de atendimento, que não seja conflitante com o uso predominantemente residencial.

Art. 25 – As categorias de uso comercial, serviço, industrial e serviço de uso coletivo são detalhadas no Anexo IX desta Lei.

SEÇÃO II

CONFORMIDADE DE USO

Art. 26 – O uso do imóvel classificar-se-á em uma das seguintes condições, observada a zona em que esteja situado:

I – Uso conforme – quando se enquadrar nas categorias de usos estabelecidas para a zona;

II – Uso não conforme – quando não se enquadrar nas categorias de usos estabelecidos para a zona.

Art. 27 – O uso não conforme será tolerado desde que:

I – seja comprovada sua existência por documento hábil, em data anterior a 16 de março de 1988;

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

Parágrafo único - Em caso de substituição, essa só poderá ocorrer em conformidade com a categoria de uso da zona em que o mesmo se encontra localizado.

CAPÍTULO VI

ASSENTAMENTOS

SEÇÃO I

MODELOS DE ASSENTAMENTOS

Art. 28 – As edificações deverão atender aos requisitos urbanísticos definidos nos anexos I e II desta Lei, conforme a categoria da zona de uso e ocupação do solo e as características do terreno onde as mesmas serão assentadas.

Art. 29 – Os modelos de assentamento urbano têm as seguintes definições e características:

I – MA-1 e MA-2: edificação destinada à habitação permanente, compreendendo uma habitação por lote ou conjunto de lotes, sendo que em lotes igual e/ou maiores que 1.000m² (mil metros quadrados) é obrigatório o uso do modelo MA-2, exceto quando a testada for inferior a 20m (vinte metros), observando-se ainda que a dependência de zelador deverá estar incluída na taxa máxima de ocupação e no coeficiente máximo de aproveitamento;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Secretaria Municipal de Administração

8

II - MA-3: edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, isolados ou não, respeitando o número máximo de 2 (dois) unidades residenciais por parcela mínima de terreno, com um número máximo de 2 (dois) pavimentos, exclusive pilotis, o qual não será considerado como pavimento sendo a área construída mínima de cada unidade 55 m² (cinquenta metros quadrados).

III - MA-4: edificações destinadas à habitação permanente, agrupadas verticalmente, que deverão atender aos requisitos previstos no Anexo II desta Lei, além de atenderem às seguintes exigências e condições:

- a) O pilotis é obrigatório quando a edificação possuir mais de 3 (três) pavimentos;
- b) O número máximo de pavimentos será de 5 (cinco), inclusive pilotis, exceto nas bacias de contribuição;
- c) A laje de cobertura do subsolo, não poderá ultrapassar a 1m (um metro) do ponto mais alto do alinhamento, desde que esse subsolo tenha o afastamento frontal mínimo previsto para o modelo utilizado e que seu piso não se situe acima do ponto mais baixo do alinhamento, devendo ainda ter o pé direito limitado a 3,5m (três metros e meio);
- d) A parte do lote não coberta pela projeção da edificação poderá servir como área de lazer e recreação, podendo ser utilizada para estacionamento de veículos em até 50% (cinquenta por cento), desde que sem qualquer cobertura;
- e) É opcional:
 - 1 - a construção de portaria na área de afastamento lateral e/ou frontal, tendo, no máximo, 6m² (seis metros quadrados);
 - 2 - a construção de dependência para zelador, com área máxima de 30m² (trinta metros quadrados), localizada no subsolo ou pilotis, desde que possua iluminação e ventilação adequadas;
 - 3 - que o pilotis seja fechado em até 50% (cinquenta por cento) de sua área para instalações de lazer e recreação de uso comum, inclusive dependência de zelador, desde que tenha iluminação e ventilação adequadas.

IV - MA-5: edificações para atividades múltiplas ou de uso misto, tendo no máximo 2 (dois) pavimentos, sendo consideradas:

- a) Edificações para atividades múltiplas: as resultantes de combinação de um ou mais dos usos comercial, serviço, industrial e serviço de uso coletivo;
- b) Edificações para uso misto: resultantes de combinação do uso residencial com um ou mais dos usos comercial, serviços, industrial e serviços de uso coletivo.

V - MA-6: edificações para atividades múltiplas ou de uso misto, que, além dos requisitos previstos no Anexo II desta Lei, devem possuir afastamento frontal mínimo obrigatório de 4m (quatro metros), dando continuidade ao passeio, sendo permitida a construção de marquise acima da cota de 4m (quatro metros) medida em relação ao nível do passeio, no alinhamento;

VI - MA-7: edificações destinadas ao uso permanente, exclusivo ou misto, com atividades de comércio, serviço e indústria, não podendo ter mais de um pavimento, sendo permitido na ZUE (Zona Urbana Especial) o uso misto residencial e industrial;

VII - MA-8: edificações destinadas às atividades enquadradas na categoria Serviço Especial 2;

VIII - MA-9: edificações destinadas às atividades de comércio, serviço e indústria;

IX - MA-10: edificações destinadas aos serviços de uso coletivo, não podendo ter mais que 2 (dois) pavimentos;

X - MA-11: edificações destinadas exclusivamente a postos de serviços, tendo no máximo 2 (dois) pavimentos, que deverão atender aos seguintes requisitos, além dos previstos no Anexo II desta Lei:



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Secretaria Municipal de Administração

9

- a) a cobertura poderá ocupar até 100% (cem por cento) da área do terreno, desde que tenha caixa de captação;
- b) na área definida pelo afastamento frontal não será permitido qualquer elemento construtivo abaixo da cota de 4m (quatro metros), medida em relação ao nível do passeio, no alinhamento;
- c) na área definida pelo afastamento frontal, não será permitida a instalação de qualquer equipamento.

XI – MA-12: Edificações destinadas ao Serviço Especial 3, agrupadas verticalmente, que deverão atender aos requisitos previstos no Anexo II desta Lei, além de atenderem às seguintes exigências e condições:

- a) obrigatoriedade de pilotis, quando a edificação possuir mais de 3 (três) pavimentos;
- b) número máximo de 4 (quatro) pavimentos, inclusive o pilotis;
- c) subsolo, quando previsto para estacionamento de veículos, podendo ocupar até 100% (cem por cento) da área do lote, desde que sua laje de cobertura não se situe em nível superior ao ponto mais alto do alinhamento, atendidos, ainda, os percentuais de permeabilidade.
- d) laje de cobertura do subsolo, quando previsto para estacionamento de veículos, podendo ultrapassar em 1m (um metro) o ponto mais alto do alinhamento, desde que esse subsolo tenha um afastamento frontal mínimo de 3m (três metros) e que seu piso não se situe acima do ponto mais baixo do alinhamento;
- e) a parte do lote não coberta pela projeção da edificação devendo servir como área de lazer e recreação, podendo ser utilizada para estacionamento de veículos em até 50% (cinquenta por cento), desde que sem qualquer cobertura.

XII – MA-13: edificações para atividades múltiplas ou de uso misto, tendo no máximo 5 (cinco) pavimentos, observando-se ainda que:

- a) nesse modelo de assentamento, quando não houver subsolo para estacionamento de veículos, fica obrigatória a utilização do andar acima do primeiro pavimento para estacionamento, sendo que este andar deverá ser aberto e de uso comum e não contará como pavimento; o afastamento frontal mínimo obrigatório será de 5m (cinco metros), dando continuidade ao passeio, sendo permitida a construção de marquise acima da cota de 4m (quatro metros), medida em relação ao nível do passeio, no alinhamento, e não ultrapassando 50% (cinquenta por cento) do afastamento frontal;
- b) Nas edificações destinadas a uso misto, os pavimentos destinados a residência multifamiliar, quando em número superior a um, serão separados dos demais através de pilotis, sendo que o pilotis obrigatório poderá ser fechado em até 40% (quarenta por cento) de sua área para instalações de lazer e uso comum dos moradores, não sendo computadas neste percentual as áreas de circulação vertical.

XIII – MA-14: edificação para uso residencial unifamiliar em condomínio residencial horizontal;

XIV – MA-15: edificações destinadas a habitação permanente, agrupadas verticalmente, que deverão atender aos requisitos previstos no Anexo II desta Lei, além de atenderem às seguintes exigências e condições:

- a) o pilotis é obrigatório;
- b) o número máximo de pavimentos será de 5 (cinco), inclusive pilotis;
- c) a laje de cobertura do subsolo, não poderá ultrapassar a 1m (um metro) do ponto mais alto do alinhamento, desde que esse subsolo tenha o afastamento frontal mínimo previsto para o modelo utilizado e que seu piso não se situe acima do ponto mais baixo do alinhamento, devendo ainda ter o pé direito limitado a 3,5m (três metros e meio);
- d) a parte do lote não coberta pela projeção da edificação poderá servir como área de lazer e recreação;
- e) É opcional:
 - 1) a construção de portaria na área de afastamento lateral, tendo, no máximo, 6m² (seis metros quadrados);



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Secretaria Municipal de Administração

10

- 2) a construção de dependência para zelador, com área máxima de 30m² (trinta metros quadrados), localizada no subsolo ou pilotis, desde que possua iluminação e ventilação adequadas;
- 3) que o pilotis seja fechado em até 40% (cinquenta por cento) de sua área, para instalações de lazer e recreação de uso comum, inclusive dependência de zelador, desde que tenham iluminação e ventilação adequadas.

XV - MA-16: edificações para uso industrial em condomínios industriais.

Art. 30 – As edificações observarão, ainda, as seguintes condições:

I – Em todos os modelos de assentamento deverá ser respeitada uma taxa máxima de impermeabilização dos terrenos correspondentes a 70% (setenta por cento) da área, exceto nos modelos MA-8 e MA-11 e nas bacias de contribuição das lagoas Lagoa Santa, dos Pereiras, Olhos D'Água, Lagoinha de Fora e Sangradouro;

II – Nos modelos de assentamento MA-1 e MA-2, para efeitos dos cálculos da área líquida edificada e do coeficiente de aproveitamento, não serão computadas as áreas destinadas à cobertura do estacionamento de veículos, com até 15m² (quinze metros quadrados);

III – Nos modelos de assentamento MA-4, MA-6 MA-13 e MA-15, para efeito do cálculo da área líquida edificada, não serão computadas as áreas destinadas a garagens situadas no subsolo, a circulação coletiva, a casa de máquinas, a subestação, a caixas d'água e pilotis, sendo que as varandas com área máxima de até 10% da unidade residencial não serão computadas para efeito da área edificada e ocupada;

IV – Em todos os modelos de assentamento, exceto MA-1 e MA-2, para efeito de cálculo da área líquida edificada, não serão computadas as áreas destinadas a garagem, varandas até 10% (dez por cento) da área líquida da unidade, circulações coletivas e pilotis;

V – Não será permitida altura maior que 5m (cinco metros) nas divisas nos modelos de assentamento MA-1, MA-2, MA-3, MA-5, MA-7 e MA-10, quando situados em zona residencial;

VI – Em todos os modelos de assentamento as áreas de iluminação deverão obedecer ao disposto no Código de Obras do Município de Lagoa Santa;

VII – No modelo de assentamento MA-7 o pé-direito do primeiro pavimento não poderá ser superior a 8m (oito metros);

VIII – Nos modelos de assentamento MA-5, MA-6 e MA-7, para efeito de cálculo da área líquida edificada, a área do pavimento será acrescida de 50% (cinquenta por cento) da área cujo pé-direito for superior a 5,5m (cinco metros e meio);

IX – Em todos os modelos de assentamento será permitido que o subsolo seja utilizado para nivelamento da edificação, admitindo-se o fechamento de no máximo 20% (vinte por cento) dessa área, desde que a laje de cobertura não se situe acima de 1m (um metro) do nível mais alto do alinhamento;

X – Na hipótese de utilização de piso intertravado vazado, para os efeitos do cálculo de permeabilidade, a área permeável será considerada em, no máximo, 80% (oitenta por cento);

XI – A instalação e o funcionamento de estabelecimento de hospedagem na zona rural dependerão de autorização da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com critérios a serem regulamentados, respeitados os dispositivos legais vigentes e inerentes à matéria;



X – A cobertura com área coberta de até 20% da unidade residencial não será computada no cálculo da área líquida edificável.

SEÇÃO II

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL

Art. 31 – Considera-se como condomínio residencial horizontal o empreendimento que possuir sistema de circulação viária interna particular, necessário para o acesso a cada unidade residencial.

Art. 32 – Para implantação de condomínio residencial horizontal deverão ser satisfeitas as seguintes disposições:

I – Cada edificação deverá satisfazer às características do modelo de assentamento MA-14;

II – O sistema viário de circulação interna deverá respeitar as diretrizes municipais, usadas para parcelamento de solo, em consonância com a Lei Federal 6766/79;

III – O condomínio residencial horizontal poderá ter edificações para usos de serviços de abrangência exclusivamente internas;

IV – Deverão ser destinadas ao uso comum no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) do total da área do terreno, sendo que essa área comum deverá ter no mínimo 30% (trinta por cento) de área permeável;

V – Não poderão ser implantados em loteamentos fechados.

VI – Deverá ter seu perímetro fechado com muro de vedação com altura mínima de 2m (dois metros), sendo que a vedação frontal poderá ter uma altura inferior e ser em gradil ou similar.

Art. 33 – A construção de condomínio residencial horizontal observará o que se segue:

I - Somente poderá ser implantado condomínio residencial horizontal em terreno com área entre 2.000m² (dois mil metros quadrados) e 30.000m² (trinta mil metros quadrados);

II - A frente mínima do terreno deverá possuir 20m (vinte metros);

III - A cota mínima do terreno por unidade habitacional será de 300m² (trezentos metros quadrados) e deverá ter frente mínima de 12m (doze metros), sendo que, quando na Bacia da Lagoa Central, a parcela mínima de cada unidade do terreno deverá ser de 400m² (quatrocentos metros quadrados);

IV - O número máximo de pavimentos será 2 (dois);

V - A taxa ocupação por cota será de 50% (cinquenta por cento), o coeficiente de aproveitamento 1 (hum) e a taxa de permeabilidade no mínimo de 30% (trinta por cento) por unidade;

VI – Em cada cota mínima de terreno, será de, no mínimo, 5m (cinco metros) o afastamento frontal e de, no mínimo, 1,5m (um metro e meio) os afastamentos laterais e de fundo;

VII - Os condomínios residenciais horizontais poderão ter uma área destinada a comércio local, desde que o acesso a essa área seja feito exclusivamente pela via pública, observando-se ainda que, quando da existência desse comércio, deverá ser prevista uma área de estacionamento, que poderá situar-se junto ao afastamento frontal;



VIII – O uso será unifamiliar em cada parcela, sendo que cada unidade residencial deverá ter no mínimo 90m² (noventa metros quadrados) de área construída;

IX - Cada unidade residencial deverá ter pelo menos uma vaga de garagem coberta e deverá existir uma área para estacionamento para visitantes e/ou proprietários, na proporção de uma vaga para cada 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área de terreno;

X - Para implantação de mais de um condomínio horizontal residencial em seqüência territorial em áreas ainda não parceladas deverá ser obrigatória a existência de uma via pública de circulação entre eles;

XI – Não poderá haver, em qualquer ponto, a integração entre condomínios seqüenciais;

XII - A aprovação do condomínio horizontal residencial será total, contemplando todas as unidades habitacionais e as áreas comuns;

XIII - O Habite-se poderá ser parcial, desde que as áreas comuns estejam inteiramente concluídas;

XIV – Todo serviço de implantação, execução e manutenção da infra-estrutura interna, englobando limpeza de vias, coleta de lixo, sistema viário, sistema de abastecimento de água, energia, telefonia e esgoto, será de responsabilidade do condomínio;

XV – É obrigatória a existência de depósito de lixo com área mínima de 4m² (quatro metros quadrados) a cada 16 (dezesesseis) unidades residenciais;

XVI - Para acesso ao condomínio residencial horizontal, o portão de veículos e/ou guaritas deverão ter afastamento de 5m (cinco metros) do alinhamento, para minimizar os problemas causados pela entrada e saída dos veículos no trânsito da via pública;

XVII – Para implantação do condomínio residencial horizontal deverá ser apresentado o Relatório de Impacto de Circulação (RIC) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

SEÇÃO III

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL

Art. 34 – Considera-se como condomínio residencial vertical os empreendimentos que tiverem sistemas de circulação viária interna particular, necessários para o acesso a cada unidade predial.

Art. 35 – Para implantação de condomínio residencial vertical deverão ser satisfeitas as seguintes disposições:

I – Cada edificação multifamiliar deverá satisfazer às características do modelo de assentamento MA-15;

II – O sistema viário de circulação interna deverá respeitar as diretrizes municipais, usadas para parcelamento de solo, em consonância com a Lei Federal 6766/79;

III – O condomínio residencial vertical poderá ter edificações para usos de serviços de abrangência exclusivamente internas;

IV – Deverão ser destinadas ao uso comum, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total da área do terreno, sendo que esta área comum deverá ter, no mínimo, 30% (trinta por cento) de área permeável;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa
Secretaria Municipal de Administração

V – Deverá ter seu perímetro fechado com muro de vedação com altura mínima de 2m (dois metros) sendo que a vedação frontal poderá ter uma altura inferior e ser em gradil ou similar;

VI – O condomínio residencial vertical não poderá ser instalado em lotes ou conjunto de lotes que estiverem dentro do perímetro das bacias de contribuição.

Art. 36 – A construção de condomínio residencial vertical observará o que se segue:

I - Somente poderá ser implantado condomínio residencial vertical em terreno com área entre 3.000m² (três mil metros quadrados) e 30.000m² (trinta mil metros quadrados);

II - A frente mínima do terreno deverá possuir 20m (vinte metros);

III - A parcela mínima real de cada unidade multifamiliar será de 700m² (setecentos metros quadrados);

IV - O número máximo de pavimentos será 5 (cinco), inclusive pilotis, sendo que o último pavimento poderá ter cobertura em até 20% (vinte por cento) da área do pavimento inferior, desde que com acesso interno pela unidade, as varandas com até 10% (dez por cento) da área da unidade residencial não serão computadas para efeito de cálculo de CA (Coeficiente de Aproveitamento) e o pilotis poderá ser fechado em até 40% (quarenta por cento) para uso comum e lazer;

V - A taxa ocupação por parcela será de 60% (sessenta por cento), o coeficiente de aproveitamento será de 1,8 (um vírgula oito) e a taxa de permeabilidade será de, no mínimo, 30% (trinta por cento);

VI – Em cada parcela mínima de terreno será de 5m (cinco metros) o afastamento frontal, sendo que, para os afastamentos entre unidades multifamiliares nas laterais e no fundo, será respeitada a seguinte fórmula:

$0,5 + h/2$ (zero vírgula cinco mais "h", dividido por dois), onde "h" é a altura medida do piso do pilotis até a laje do ultimo pavimento.

VII - Os condomínios residenciais verticais poderão ter uma área destinada a comércio local, desde que o acesso a essa área seja feito exclusivamente pela via pública, observando-se que, quando da existência desse comércio, deverá ser prevista uma área de estacionamento que poderá situar-se junto ao afastamento frontal;

VIII – O uso será unifamiliar, sendo que cada unidade residencial deverá ter, no mínimo, 60m² (sessenta metros quadrados) de área construída para unidade de 2 (dois) quartos e 75m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída para unidade de 3 (três) ou mais quartos;

IX – A cada unidade multifamiliar deverá corresponder 1 (uma) vaga de garagem coberta e também 1 (uma) vaga a cada 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de terreno para uso de visitantes e proprietários;

X - Para implantação de mais de um condomínio vertical residencial em seqüência territorial em áreas ainda não parceladas deverá ser obrigatória a existência de uma via pública de circulação entre eles;

XI – Não poderá haver, em qualquer ponto, a integração entre condomínios seqüenciais;

XII - A aprovação do condomínio vertical residencial será total, contemplando todas as unidades habitacionais e as áreas comuns;



XIII - Só será permitido assentamento de condomínio residencial vertical nos zoneamentos ZR3, ZR4 e ZCs;

XIV - O Habite-se poderá ser parcial, desde que as áreas comuns estejam inteiramente concluídas;

XV - É obrigatória a existência de depósito de lixo, com área mínima de 6m² (seis metros quadrados), a cada 5 (cinco) unidades residenciais;

XVI - Para acesso ao condomínio residencial vertical, o portão de veículos e/ ou guaritas deverão ter afastamento de 8 m (oito metros) do alinhamento, para minimizar os problemas causados pela entrada e saída dos veículos no trânsito da via pública;

XVII - Para implantação do condomínio residencial vertical deverá ser apresentado o Relatório de Impacto de Circulação (RIC) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

SEÇÃO IV **CONDOMÍNIO INDUSTRIAL**

Art. 37 - Considera-se como condomínio industrial o empreendimento que tiver sistema de circulação viária interna particular, necessário para o acesso a cada unidade industrial.

Art. 38 - Para implantação de condomínio industrial deverão ser satisfeitas as seguintes disposições:

I - Cada edificação industrial deverá satisfazer às características do modelo de assentamento MA-16;

II - O sistema viário de circulação interna deverá respeitar as diretrizes municipais, usadas para parcelamento de solo, em consonância com a Lei Federal 6766/79;

III - O condomínio industrial poderá ter edificações para usos de serviços de abrangência exclusivamente internas;

IV - Deverão ser destinadas ao uso comum no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) do total da área do terreno, sendo que esta área comum deverá ter, no mínimo, 30% (trinta por cento) de área permeável;

V - Deverá ter seu perímetro fechado com tela, grade ou muro de vedação, com altura mínima de 2,5 metros (dois metros e meio);

VI - O condomínio industrial não poderá ser instalado em lotes ou conjunto de lotes que estiverem dentro do perímetro das bacias de contribuição;

Art. 39 - A construção de condomínio industrial observará o que se segue:

I - Somente poderão ser construídos condomínios industriais em terrenos com áreas mínimas de 10.000m² (dez mil metros quadrados);

II - A frente mínima do terreno deverá possuir 20m (vinte metros);

III - A parcela mínima de terreno de cada unidade industrial será de 1.000m² (mil metros quadrados);

IV - O número máximo de pavimentos será 2 (dois), inclusive pilotis;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Secretaria Municipal de Administração

15

V - A taxa ocupação por parcela será de 70% (setenta por cento), o coeficiente de aproveitamento será de 1,4 (um vírgula quatro) e a taxa de permeabilidade será de, no mínimo, 30 % (trinta por cento);

VI - Em cada parcela mínima de terreno será de 10m (dez metros) o afastamento mínimo frontal e de 5m (cinco metros) os afastamentos mínimos laterais e de fundo;

VII - Os condomínios industriais poderão ter uma área destinada ao comércio, desde que o acesso a essa área seja feito exclusivamente pela via pública, sendo que, quando da existência desse comércio deverá ser prevista uma área de estacionamento, que poderá situar-se junto ao afastamento frontal;

IX - Deverão ser destinadas áreas de estacionamento e de carga e descarga dentro dos limites de cada parcela industrial;

X - Para implantação de mais de um condomínio industrial em seqüência territorial em áreas ainda não parceladas deverá ser obrigatória a existência de uma via pública de circulação entre eles;

XI - Não poderá haver, em qualquer ponto, a integração entre condomínios seqüenciais;

XII - A aprovação do condomínio industrial será total, contemplando todas as unidades industriais e as áreas comuns;

XIII - Só será permitido assentamento de condomínio industrial nos zoneamentos ZC4 e ZEP;

XIV - O Habite-se poderá ser parcial, desde que as áreas comuns estejam inteiramente concluídas;

XV - Todo serviço de implantação, execução e manutenção da infra-estrutura interna, englobando limpeza de vias, coleta de lixo, sistema viário, sistema de abastecimento de água, energia, telefonia e esgoto, será de responsabilidade do condomínio;

XVI - É obrigatória a existência de depósito de lixo, com área mínima de 6m² (seis metros quadrados) a cada 5 (cinco) unidades industriais;

XVII - Para acesso ao condomínio industrial, o portão de veículos e/ou guaritas deverão ter afastamento de 8 m (oito metros) do alinhamento, para minimizar os problemas causados pela entrada e saída dos veículos no trânsito da via pública.

XVIII - Para implantação do condomínio industrial deverá ser apresentado o Relatório de Impacto de Circulação (RIC) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

SEÇÃO V

ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 40 - A área mínima de estacionamento de veículos das edificações nos modelos MA-4, MA-6, MA-9, MA-10, MA-12 e MA-13, será calculada da seguinte forma:

I - quando destinadas a uso residencial, pela equação:

$AE = 0,28$ (zero vírgula vinte e oito) AU - (menos) $4,52$ (quatro vírgula cinquenta e dois) N , onde:



AE – área mínima de estacionamento de veículos da edificação (em metros quadrados);
AU – soma das áreas das unidades residenciais (em metros quadrados), sendo que no cálculo da soma das áreas das unidades residenciais, as unidades cujas áreas ultrapassarem 200m² (duzentos metros quadrados) serão computadas, cada uma, com uma área igual a 200m² (duzentos metros quadrados);
N – número de unidades residenciais;

II – quando destinadas a uso comercial e serviço, a área mínima de estacionamento de veículos será de 25m² (vinte e cinco metros quadrados) para cada 75m² (setenta e cinco metros quadrados) de área líquida construída para estes usos;

III – quando destinadas a uso industrial e serviço de uso coletivo, a área mínima de estacionamento de veículos será de 25m² (vinte e cinco metros quadrados) para cada 200 m² (duzentos metros quadrados) de área construída para estes usos;

IV – quando destinadas a uso misto ou atividades múltiplas, as áreas mínimas de estacionamento de veículos serão calculadas separadamente para cada uso, conforme disposto nos incisos deste artigo e somadas ao final; o resultado será a área mínima de estacionamento de veículos de toda a edificação.

SEÇÃO VI

CONDIÇÕES PARA ASSENTAMENTO DE EDIFICAÇÃO

Art. 41 – Qualquer terreno situado dentro do perímetro urbano do município de Lagoa Santa poderá receber edificação, desde que seja constituído de lote ou conjunto de lotes contíguos que façam parte de parcelamento do solo urbano devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal e registrado no cartório de registro de imóveis competente.

Parágrafo Único - Poderá também receber edificação o terreno urbano que não faça parte de parcelamento aprovado pela Prefeitura Municipal, desde que registrado no cartório de registro de imóveis competente.

Art. 42 – Poderão ser construídas edificações em terreno composto de partes situadas em zonas diferentes, desde que obedecidos modelos de assentamento aplicáveis às respectivas zonas e que os usos sejam comuns a elas.

Parágrafo Único - No caso de terreno composto de parte situada em zona comercial e parte situada em zona residencial será permitido que o uso admissível na parte comercial seja adotado na parte residencial, desde que:

- a) a área total do terreno não ultrapasse o dobro de sua parte situada na zona comercial, e;
- b) a edificação respeite os parâmetros urbanísticos dos modelos de assentamentos aplicáveis em cada parte do terreno.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 43 – Constará obrigatoriamente da Guia de lançamento do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano a indicação da zona de uso e ocupação do solo urbano na qual o imóvel esteja situado.

Art. 44 – O Prefeito Municipal constituirá a Comissão de Uso e Ocupação do Solo Urbano com a finalidade de propor medidas para o aprimoramento desta Lei e do Zoneamento a que se refere o artigo 12, além de opinar e decidir sobre propostas de readequação e reenquadramento de estabelecimentos e empreendimentos, na forma da Lei.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Secretaria Municipal de Administração

17

§ 1º - A comissão de que trata este artigo terá a seguinte composição:

- I – 1 (um) representante do Poder Legislativo;
- II – 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Obras;
- III – 1 (um) representante da Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
- IV – 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento;
- V – 1 (um) representante da comunidade que atue como profissional no ramo de engenharia e/ou arquitetura;
- VI – 1 (um) representante do Conselho do Plano Diretor.

§ 2º - O funcionamento da comissão de que trata este artigo observará o disposto em seu Regimento Interno.

Art. 45 - O Poder Executivo Municipal tomará as providências no sentido de apresentar ao público as plantas contendo as seguintes delimitações.

- I – Zona urbana, conforme o disposto no art. 5º;
- II – Zonas Urbanas Especiais (ZUEs), conforme o disposto no art. 11;
- III – Zonas de Uso e Ocupação do Solo de que trata esta Lei, devidamente caracterizadas e permanentemente atualizadas;
- IV – Perímetro da bacia de contribuição direta de Lagoa Santa, conforme disposto no art. 14;
- V – Perímetro das bacias de contribuição direta das Lagoas dos Pereiras, Olhos D'água, Lagoinha de Fora e Sangradouro, conforme disposto no art. 15.

Art. 46 – Os anexos integrantes desta Lei têm a seguinte numeração e denominação:

- I – Anexo I – Zonas, categorias de usos e modelos de assentamentos;
- II – Anexo II – Características dos modelos de assentamento;
- III – Anexo III – Zonas de uso e ocupação do solo urbano;
- IV – Anexo IV – Perímetro da bacia de contribuição direta da Lagoa Santa;
- V – Anexo V – Perímetro da bacia de contribuição direta da Lagoa dos Pereiras;
- VI – Anexo VI – Perímetro da bacia de contribuição direta da Lagoa Olhos D'água;
- VII – Anexo VII – Perímetro da bacia de contribuição direta da Lagoinha de Fora;
- VIII – Anexo VIII – Perímetro da bacia de contribuição direta do Sangradouro;
- IX – Anexo IX – Detalhamento das categorias de usos;
- X – Anexo X – Glossário.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa
Secretaria Municipal de Administração

18

Art. 47 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 48 – Ficam revogadas as leis municipais: 694/1988, 697/1988, 698/1988, 846/1991, 870/1991, 932/1991, 979/1992, 1428/1997, 1632/1999, 1936/2001, 2390/2004, 2526/2005, 2527/2005, 2577/2006, 2841/2008.

Prefeitura Municipal de Lagoa Santa em, 29 de dezembro de 2008.

Rogério César de Matos Avelar
Prefeito Municipal