



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA**  
**CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS**

**PORTARIA Nº. 27, DE 06 DE DEZEMBRO DE 2011.**

**Regulamenta parâmetros urbanísticos adicionais e esclarece outros já definidos em leis anteriores do Código de Obras (Lei 2863/ 08), Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 2862/08 e 3107/ 10) e Plano Diretor do Município de Lagoa Santa.**

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE, no uso das atribuições que lhe confere o Decreto nº 1.091 de 21/06/2010,

**RESOLVE:**

**Art. 1º** Essa Portaria regulamenta parâmetros urbanísticos adicionais e esclarece outros já definidos em leis anteriores do Código de Obras, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Plano Diretor do Município de Lagoa Santa, com vistas à aprovação de Projeto de Edificações junto a Secretaria Municipal de Planejamento do Município de Lagoa Santa.

**Art. 2º** Acrescenta, define e redefine elementos complementares ao Glossário do Código de Obras:

**I** – Piso: é a superfície superior do elemento construtivo horizontal sobre a qual haja previsão de estocagem de materiais ou onde os usuários da edificação tenham acesso;

**II** – Beiral: é a última fileira de telhas ou avanço da laje que formam a aba do telhado, constituindo a parte avançada deste sobre o corpo do edifício;

**III** – Mezanino: é a estrutura que subdivide parcialmente um pavimento em dois pisos, sendo considerado novo pavimento a estrutura que possuir área superior a metade da área do pavimento subdividido;

**IV** – Afastamento: é a distância entre uma construção (ou elemento arquitetônico) e certo ponto de referência (divisa, logradouro público, outra construção, etc.);

**V**- Acesso principal: É aquele provido para pedestres, constituindo-se na entrada principal da edificação;

**VI**- Acesso secundário: É aquele destinado ao acesso de automóveis e/ou serviços, havendo necessariamente a existência de outro acesso.

**VII**- Posto de serviço: Estabelecimento comercial destinado preponderantemente à venda de combustíveis e lubrificantes para veículos automotores.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

**VIII – Marquises:** São estruturas em balanço formadas por vigas e lajes ou por apenas uma laje projetadas com a função arquitetônica de cobertura e proteção de entrada das edificações e onde não haja trânsito de pedestres em sua face superior.

**IX – Subsolo:** Pavimento ou cômodo de uma edificação situado em nível inferior ao pavimento do acesso principal com acesso a este em desnível.

**Art. 3º** O segundo piso da unidade residencial vertical duplex, ou comumente chamada de “Cobertura” de uma edificação, embora não considerada nas leis municipais como pavimento conforme os parâmetros das Leis 2862/2008 e 3107/2010 se com área de até 20% da unidade residencial imediatamente abaixo e nas condições expressas nas leis citadas, é porém, para todos os efeitos, considerada como piso no cálculo da verticalização, no afastamento lateral e fundos, prisma de ventilação e iluminação e acessibilidade (se de uso coletivo).

**Art. 4º** O subsolo de uma edificação embora não considerado nas leis municipais como pavimento, é para todos os efeitos considerado como piso no cálculo da verticalização, para o afastamento lateral e fundos, prisma de ventilação e iluminação e acessibilidade (se de uso coletivo).

§1º Caso haja mais de um subsolo, somente um deles poderá ter o fechamento de 20% de sua área destinada a uso comum conforme inciso IX do Artigo 30 da Lei 2862/2008. Os outros deverão ser destinados única e exclusivamente à área de Estacionamento, conforme Artigo 30 da Lei nº 2.633/2006, sendo admitido exceção para a área da circulação vertical coletiva nos limites da Lei.

**Art. 5º** Para o modelo MA- 4 na aplicação da fórmula de afastamento lateral  $1+H/6$ , o H é entendido como a altura da edificação em metros, medido a partir da laje de cobertura de cada piso até a laje de piso do primeiro pavimento situado acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote, incluindo-se pilotis e subsolos. No caso de lotes de esquina, o H será tomado a partir da média aritmética do ponto médio de cada uma das testadas.

Parágrafo único: O afastamento lateral mínimo para o modelo MA-4 será de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros).

**Art. 6º** No modelo MA-15 para o cálculo do afastamento mínimo lateral e de fundos entre edificações não residenciais ou entre uma edificação residencial multifamiliar e outra não residencial será exigida a somatória dos afastamentos mínimos laterais e de fundos de cada volume.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

§1º No modelo MA-15 serão permitidas extensões da cobertura do primeiro pilotis (térreo) para a função exclusiva de Estacionamento no limite de 3,00 m (três metros), sobre o afastamento obrigatório entre blocos das unidades multifamiliares;

§2º A concessão acima será válida desde que a distância final entre essas extensões ou entre uma extensão e o bloco vizinho seja igual ou superior a 5,00 (cinco metros), o equivalente a uma via de circulação interna;

§3º A extensão da cobertura não será admitida sobre o afastamento lateral, de fundos ou frontal das vias internas ou alinhamento.

**Art. 7º** Os níveis de referência para edificações construídas sem afastamento laterais e de fundos até as alturas máximas previstas no anexo II da Lei 3107 / 2010 (ou em legislação adicional), serão os seguintes:

I - Para divisa lateral com o terreno natural plano ou em declive, será referência a cota do passeio no ponto de encontro da divisa lateral com o alinhamento;

II – Para divisa lateral com o terreno em aclave, será referência a média aritmética dos níveis do terreno natural correspondentes aos pontos limítrofes da parte da edificação construída em cada divisa lateral;

III - O terreno natural em seus respectivos pontos, no caso de divisa de fundos.

§1º Nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa estabelecidos nesse artigo e/ou na legislação vigente;

§2º É proibida a construção sem afastamentos laterais e de fundos nas partes das edificações nas quais haja aberturas voltadas para as divisas laterais ou as de fundo. Nesse caso o afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e meio) deverá ser respeitado;

§3º No caso de terreno em declive nos termos deste artigo, elementos construtivos situados acima do nível da altura máxima permitida na divisa de fundos devem respeitar afastamento mínimo conforme definido em lei.

**Art. 8º** No caso de haver um segundo pilotis (e somente mais um) um deles deverá ser exclusivamente destinado a estacionamento e áreas comuns abertas, não podendo ser fechado, exceto para circulação vertical.

§1º- Muretas de proteção e gradis não são consideradas fechamentos se tiverem a altura de até 1,80m (um metro e oitenta centímetros), ainda que incluídas no cálculo da altura na divisa.

**Parágrafo único:** O pilotis de uma edificação embora não considerado nas leis municipais como pavimento, é porém para todos os efeitos, considerado como piso no cálculo



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

da verticalização, para o afastamento lateral e fundos, prisma de ventilação e iluminação e acessibilidade (se de uso coletivo).

**Art. 9º** Em todos os modelos o compartimento cujo Pé direito exceda 5,50 m (cinco metros e meio), deverá a área do pavimento ser acrescida de 50% da área para efeito de cálculo da área líquida edificada assumindo todas as conseqüências previstas em lei relativas a esse acréscimo.

§1º- É admitido pé direito superior a 5,50 m (cinco metros e meio) sem acréscimo de área líquida a ser computada por razões técnicas relativas a:

- a) Acústica ou visibilidade em auditórios, salas de espetáculos ou templos religiosos;
- b) Necessidade comprovada de aproveitamento do espaço aéreo,
- c) Por questões estéticas e de conforto ambiental para circulações coletivas de shoppings e galerias.

§2º Não pode ser aproveitado para piso adicional o espaço decorrente da exceção prevista no parágrafo anterior. Tais exceções deverão estar devidamente comprovadas no projeto e serão lançadas no Alvará de Construção e na convenção de Condomínio, se for o caso.

**Art. 10º** - Quando houver muro, a altura mínima do mesmo será de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) e máxima de 3,00 m (três metros) segundo o perfil natural do terreno. Somente residências unifamiliares podem ser aprovadas sem muro.

§1º- Para pisos de varandas, pilotis, sacadas, etc. que se estendam até a divisa, muro divisório mínimo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) será obrigatório e contabilizado na altura da divisa.

**Art. 11º** - Beirais de dimensões superiores a 0,80 m (oitenta centímetros) de largura a partir da parede da edificação são contabilizados na área construída.

**Art. 12º** - O cômodo de Lixo deverá respeitar o pé direito mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) e contará na área edificada não podendo ser implantado no afastamento frontal. O depósito de gás não pode ser implantado no Afastamento Frontal.

**Art. 13º** - Admite-se Casa de boneca, canil, galinheiro, viveiro, porão com pé direito inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e não caracterizáveis como habitáveis até o somatório de 30 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados). Tais compartimentos não serão computados na área líquida nem no coeficiente de aproveitamento, mas serão computadas na Taxa de Permeabilidade e na Memória de Cálculo como área a descontar. Deverão ser apresentados no Projeto arquitetônico para aprovação.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

**Art. 14º** Serão adotadas medidas mitigadoras para o impacto causado na circulação, conforme dispõe o Plano Diretor, art. 13º, inciso 5º, que prevê a internalização do impacto no sistema viário nas condições expressas abaixo e/ou outras que se façam necessárias.

§1º Serão adotadas faixas de acumulação / retenção nas condições do **Anexo I**;

§2º Serão adotadas vagas extras segundo tabela do **Anexo II**.

§3- Serão obedecidos os seguintes parâmetros para vagas e dimensionamento da circulação entre vagas em garagens e estacionamentos:

I – A largura mínima para vãos de entrada, acesso de rampas e circulação de veículos é de 3,00 (três) metros. Para carga e descarga, a medida será de 3,80 m ( três metros e oitenta centímetros).

II- O acesso disporá de dois vãos de abertura de 3,00 m (três metros) cada quando o estacionamento comportar mais do que 100 (cem) veículos. Poderão ser exigidos acessos adicionais coerentes com a dimensão do empreendimento na análise do projeto.

III- O raio mínimo de curvatura para manobra é definido em 5,00 (cinco metros), livre de elementos construtivos;

IV- O corredor mínimo de circulação entre vagas será de 5,00 (cinco metros) quando da existência de vagas a 90º, 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando para vagas a 45º e de 3,00 m (três metros) quando para vagas a 30º, sempre livre de elementos construtivos;

V- O dimensionamento de acesso, circulação, e espaço de manobra às vagas do estacionamento é de responsabilidade do autor do projeto, devendo constar esta anotação na planta ao lado das áreas de estacionamento, devendo estar a solução adotada completamente internalizada no terreno;

VI- As vagas demarcadas para Portador de Deficiência seguirão as instruções da NBR 9050;

VII- A rampa de acesso de veículos terá inclinação máxima de 20% (vinte por cento);

VIII- Vagas presas não serão aceitas no cálculo das vagas obrigatórias e sobre tais deverá estar escrito “*Vaga Presa*”;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA**  
**CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS**

IX- As dimensões de vaga para carga e descarga são de 3,20m (três metros e vinte centímetros) por 8,00 m (oito metros);

X- No cálculo do número de vagas, o número fracionado será sempre um número absoluto, arredondado para cima.

XI- Não se admite que áreas de manobra e acesso dos veículos sejam sobre área permeável, sendo admitido pavimentação intertravada tipo Cobograma.

**§4º** O rebaixamento do meio fio para acesso de veículos atenderá as seguintes condições:

I - O comprimento da rampa de acesso não poderá ultrapassar 50 cm (cinquenta centímetros) e deverá ser perpendicular ao alinhamento do lote;

II - O acesso situar-se-á a uma distância mínima de 5 m (cinco metros) do alinhamento do meio-fio da via transversal no caso de esquina;

III - A localização do acesso só será permitida quando dela não resultar prejuízo para arborização e iluminação pública, que poderá ser remanejada mediante autorização do poder público;

IV - Para cada 10 m (dez metros) de testada do terreno será permitido acesso máximo de 4,80 m (quatro metros e oitenta centímetros) de largura, exceto no modelo MA-3, que permitirá dois rebaixos;

V - A distância entre dois acessos será de 0 m (zero metro) ou no mínimo 5,00 m (cinco metros). Onde houver vizinhos já consolidados, considerar a distância de 5,00 m (cinco metros) em relação ao rebaixo mais próximo sempre que possível, apresentado no Projeto do Passeio;

VI- Nas esquinas deverá ser executado o chanfro de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) no gradil.

VII – Quando da existência de vagas no afastamento frontal, a manobra de acesso as mesmas deverá ser comprovada em projeto.

**§5º** Fica facultada a adoção de rebaixos maiores que os definidos no parágrafo 4º do meio fio desde que sejam atendidas as requisições listadas abaixo:

I – Deverá estar garantida a Faixa livre de percurso seguro de 1,20m (um metro e vinte centímetros) prevista na NBR 9050/04 após a Faixa de serviço. A Faixa de serviço, junto ao meio fio, deverá ser suficiente para abrigar o plantio das árvores no Passeio com covas mínimas de 50 cm, em projeto que contemple os equipamentos urbanos existentes e previstos. (rampa, posteamento, sinalização, caixas de serviço das concessionárias, bancos, etc.).



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA**

### **CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS**

II - O acabamento e revestimento do passeio obedecerá as normas de acessibilidade para a obtenção do Habite-se fazendo-se distinção da Faixa de serviço, Faixa livre de percurso seguro e área de estacionamento a fim de colaborar na identificação das mesmas por pedestres e motoristas.

III- As vagas no leito da via pública suprimidas pela adoção dessa solução deverão ser repostas como PÚBLICAS no afastamento frontal e deverão ser permanentemente identificadas com placa de sinalização. As vagas extras assim obtidas poderão ser identificadas como PRIVATIVAS no Alvará de construção e Habite-se e na Convenção de Condomínio desde que estas e as outras estejam devidamente identificadas.

**Art. 15º** - Para a circulação horizontal, as seguintes normas complementam o Artigo 73 do Código de Obras:

§1º - Nas habitações unifamiliares, as circulações horizontais de comprimento superior a 5,00 m (cinco metros) deverão ser dotadas de sistema de iluminação direta ou indireta e ventilação natural ou mecânica;

§2º - Nas edificações de usos múltiplos, mistos ou multi-familiares as circulações horizontais coletivas iguais ou menores que 10 m (dez metros) de comprimento deverão ser dotadas de iluminação e ventilação natural ou iluminação artificial e ventilação mecânica. Acima de 10 m (dez metros) de comprimento, será exigida iluminação natural na proporção de 1/8 (um oitavo) conforme lei, ignorada a regra do alcance de três vezes o pé direito. A ventilação poderá ser mecânica e nesse caso pode-se adotar pele de vidro fixa.

§3º - Caso não haja escada enclausurada nas edificações de usos múltiplos, mistos ou multi-familiares as circulações horizontais coletivas poderão ser iluminadas e ventiladas na proporção de 1/8 (um oitavo) exigida pela lei pelas aberturas da caixa de escada;

§4º - Será tolerado o uso de escadas em caracol, somente para uso privativo, sendo que a parte mais larga do piso de cada degrau deverá ter no mínimo, 0,30m (trinta centímetros), com raio mínimo de 75 cm (setenta e cinco centímetros).

**Art. 16º** - Quanto à extensão de uso:

§1º - Entre zoneamentos comerciais diferentes a extensão de uso em conjuntos de lotes permitirá acessos secundários nos lotes de uso mais restritivo;

§2º - Entre zoneamentos comerciais e residenciais a extensão de uso em conjunto de lotes só permitirá acessos compatíveis com o uso de cada lote.

§3º - Em terreno único com zoneamento residencial e comercial admitir-se-á acessos de quaisquer dos usos (residencial, comercial, serviço ou industrial) do modelo de assentamento escolhido voltados para a via de zoneamento mais permissivo. No alinhamento



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

### CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

do terreno voltado para a via de zoneamento mais restritivo, admitir-se-á acessos principais somente se coerentes com o uso permitido naquelas vias.

§4 ° - Em terreno único com zoneamentos comerciais diferentes acessos principais ou secundários serão tratados indiferentemente.

**Art. 17°** - As calçadas e passeios de logradouros públicos serão tratados de forma a garantir a acessibilidade segundo padrões da NBR 9050. Para tanto, delibera-se:

§1° - Deve ser apresentado em todo projeto de aprovação, inicial ou não, a largura real do passeio, com todos os elementos pertinentes, buscando liberar a Faixa Livre de Percurso Seguro de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e a Faixa de Serviço, esta última junto ao meio fio, conforme **Art. 14°** desta Portaria .

§2° - Para passeios menores que 1,30 m (um metro e trinta centímetros), lixeira fixa e plantio de árvore como determinado na lei estão dispensados;

§3° - Para passeios entre 1,31 m (um metro e trinta e um centímetros) e 1,90 m (um metro e noventa centímetros) não serão permitidos jardineiras ou áreas ajardinadas. O piso em cobograma poderá ser adotado desde que a faixa livre de 1,20 m esteja integralmente garantida com pavimentação adequada;

§4 ° - Para passeios até 1,90 m (um metro e noventa centímetros) de largura, os espécimes arbóreos deverão ser de médio ou pequeno porte, plantados a 30 cm (trinta centímetros) da borda do meio fio. (Ver lista de árvores aprovadas no Anexo III). Passeios superiores a 1,90m (um metro e noventa centímetros) podem ter áreas ajardinadas desde que preservada a faixa livre mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) segundo padrão da NBR 9050 com muretas de até 0,10m (dez centímetros) de altura;

§5° - Para áreas de passeio sob rede elétrica, é recomendado o plantio, apenas de espécies arbóreas de pequeno porte.

§6° - É necessário que no projeto esteja escrito: “*O piso do passeio será de material resistente, antiderrapante e não interrompido por degraus ou mudanças abruptas de nível.*”, conforme Artigo 47, inciso II do Código de Obras e Edificações Lei nº 2.863/2008

§7° - As inclinações transversais obedecerão os índices máximos de 2% (dois por cento) para áreas internas e 3% (três por cento) para áreas externas.

§8 ° - A adequação dos passeios segundo essa instrução deverá ser aplicada aos processos de Aprovação Inicial, Levantamento e Anistia para a obtenção do Habite-se.

§9 ° - Em vias sem pavimentação será admitido o Habite-se sem a construção do passeio. O proprietário se compromete a implantá-lo segundo projeto e normas previstas assim que a pavimentação da via ocorra.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA**  
**CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS**

**Art. 18º** – Não será permitida a construção de Portarias/Guaritas nos afastamentos frontal ou lateral obrigatórios em todos os modelos, exceto MA-4 e MA-15, nos termos definidos em lei.

**Art. 19º** - Conforme determinado no Plano Diretor (Lei 2633 /2006), Art 31º, as vias Arteriais e de Ligação Regional terão afastamento frontal de 5m (cinco metros) . São elas:

1. Av. Acadêmico Nilo Figueiredo
2. Avenida Asas
3. Avenida Júlio Clóvis de Lacerda
4. Rua Marechal Deodoro da Fonseca
5. Rua Modestina Severiana
6. Avenida São Sebastião
7. Avenida Álvaro José dos Santos
8. Avenida Pinto Alves
9. Avenida João Daher

**Art. 20º** - Esta Portaria entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Lagoa Santa em 06 de dezembro de 2011

**BRENO SALOMÃO GOMES**  
Secretário Municipal de Planejamento  
Secretário Municipal de Meio Ambiente