

Lei nº049/97, de 09 de dezembro de 1997.

Dispõe sobre zoneamento, uso e ocupação do solo no Município de Santa Bárbara do Monte Verde.

A Câmara Municipal de Santa Bárbara do Monte Verde aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I Das Disposições Preliminares

Art.1º - A presente Lei estabelece normas de uso do solo, de acordo com as diretrizes do Plano de Desenvolvimento Urbano de Santa Bárbara do Monte Verde.

Art.2º - Para os efeitos do artigo anterior, esta Lei delimita zonas diferenciadas no território do município, estabelece os tipos de uso e as modalidades de ocupação para cada zona.

Art.3º - O proprietário de lote já existente, cuja área esteja abaixo da área mínima prevista nesta Lei, poderá nele construir ou estabelecer atividade, obedecidas às demais exigências da mesma.

Art.4º – Além da presente Lei, aplicam-se ao uso e ocupação do solo no Município de Santa Bárbara do Monte Verde a lei de Parcelamento do solo e as normas Federais e Estaduais pertinentes.

Art5º - Para fins desta Lei, adotam-se as definições constantes no glossário do anexo II.

Capítulo II Do Ordenamento do Território do Município

Art.6º - Para efeito desta Lei, fica o Território do Município dividido nas seguintes áreas, sem prejuízo da divisão em Distritos:

- I – Área Urbana;
- II – Área de expansão Urbana;
- III – Área rural.

Art.7º - O perímetro das áreas urbanas do Município será definido por decretos municipais.

Parágrafo Único – Considera-se, ainda área urbana, a que possua pelo menos dos seguintes melhoramentos mantidos pelo poder público:

- a) Meio-fio ou calcamento com canalização de águas pluviais;
- b) Abastecimento de água;
- c) Sistema de esgoto sanitário;
- d) Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar;
- e) Escola primária ou posto de saúde a uma distância de 3 km(três quilômetros) da parte considerada.

Art.8º - Constitui área de expansão urbana aquela contígua à área urbana dos Distritos e cujo perímetro será instituído por decreto do Executivo Municipal.

Art.9º - Considera-se área rural aquela não compreendida nas áreas urbanas e de expansão urbana.

Capítulo III Do Uso do Solo

Seção I Das Definições e Categorias de Uso

Art.10 – São as seguintes categorias de uso do solo:

- I. Habitacional;
- II. Comercial;

- III. Serviços;
- IV. Institucional;
- V. Industrial;
- VI. Misto.

Art.11 – O uso habitacional compreende:

- I. Habitacional unifamiliar: uma edificação solada destinada à moradia de uma família;
- II. Habitacional multifamiliar horizontal: agrupamento horizontal de edificações destinadas à moradia de duas ou mais famílias por lote: casas geminadas, vilas;
- III. Habitacional multifamiliar vertical: agrupamento de unidades habitacionais, constituindo uma edificação destinada à moradia de várias famílias: prédios de apartamentos;
- IV. Habitacional transitório: hotel, motel, pousada, estalagem, pensão e estabelecimento de hospedagem em geral, sauna e casa de banho.

Art.12 – O uso comercial compreende:

- I. Comércio local: atividade comercial destinada a atendimento imediato da população de bairro, ligada à comercialização de produtos alimentícios, artigos de uso doméstico, armário, farmácia, drogaria, livraria, papelaria e outros usos semelhantes, em edificação mista ou de uso específico, bem como loja de ferragem e material de construção com até 200.000m² (duzentos metros quadrados) de área construída;
- II. Comércio principal: atividade comercial atacadista, incluindo loja especializada de todo tipo, loja de ferragem e material de construção sem depósito;

III. Comércio especial: atividade comercial atacadista, incluindo depósitos em geral, armazém frigorífico e supermercado com área superior a 400.00m² (quatrocentos metros quadrados).

Parágrafo Único: A autorização para instalação do uso comercial especial dependerá de análise de cada uso particular pelo conselho municipal de planejamento urbano.

Art.13 – Os serviços classificam-se:

I. Serviços locais: atividade de serviço para a população de bairro, tais como barbeiro, salão de beleza, costureira, alfaiate, sapateiro, bar, consultório médico e odontológico;

II. Serviços principais: atividade de serviço em geral, agência bancária, escritório de profissional liberal e de firma comercial, consultório, lavanderia;

III. Serviços especiais: atividade de serviço de locação de máquina e equipamento, oficina mecânica, posto de gasolina, serviços de soldagem, galvanoplastia, garagem de ônibus urbano e interurbano, terminal de carga.

Parágrafo Único: A autorização para instalação do uso de serviço especial dependerá de análise de cada caso particular pelo conselho municipal de planejamento urbano.

Art.14 – O uso institucional compreende:

I – Institucional Local: instalação e edificação destinada a atendimento da população de bairro, com atividades de educação, lazer e recreação, culto religioso, clube, praça, bem como posto de saúde;

II – Institucional Principal: instalação e edificação destinada a atendimento da população em geral com atividades de educação, lazer e recreação, culto religioso, associação religiosa e/ou social

de saúde, pronto-socorro, auditório bem como estabelecimento de administração pública;

III – Institucional Especial: hospital geral e especializado, asilo e clínica com internamento, estádio, campo de pouso e terminal rodoviário, teatro e outros que, por seu porte, requeiram localização planejada.

Parágrafo único – A autorização para instalação do uso institucional especial em qualquer zona dependerá de análise de cada caso particular pelo conselho municipal de planejamento urbano.

Art.15 – O uso industrial compreende:

I – Industrial doméstico: uso industrial que por suas dimensões, silêncio de operação e pouca geração de tráfego possa coexistir com o uso habitacional sem causar incômodo de qualquer espécie, localizado em edificação de misto, comercial e habitacional, tais como atividade de artesanato e indústria caseira, fábrica de doce, malharia, confecção e outras atividades semelhantes;

II – Indústria de pequeno porte: uso industrial que por suas dimensões, silêncio de operação e pouca geração de tráfego, possa coexistir com o uso habitacional sem causar incômodo de qualquer espécie, localizado em edificação de uso exclusivamente industrial, tais como:

a) Mobiliário, artigo de colchoaria, caixas para rádio e televisor;

b) Artefatos de couro, pele e produtos similares;

c) Têxtil: meia, malharia, linha, artigos de passamanaria, rede, artigos de cordoaria, saco, tapeçaria, artigos de cordoaria, saco, tapeçaria, artigos de uso doméstico;

- d) Confecção, calçadas;
- e) Produto alimentar: refeição conservada, conserva de fruta e legume, fabricação de doce, condimento, padaria e confeitaria, pastelaria, sorvete;
- f) Editorial e gráfica: edição e impressão de material escolar para uso industrial, comercial e de propaganda;
- g) Diversos: lapidação de pedra preciosa, artigos de joalheria e ourivesaria, bijuteria, instrumento musical, vassoura, brinquedo;

III – Industrial de médio e grande porte: atividade industrial que demanda a fixação de padrões específicos referentes a características de ocupação e necessidade de área que não seja poluidora do meio ambiente, localizada em edificação de uso exclusivamente industrial, tais como:

- a) Indústria de produto mineral não metálico: fabricação de telha, tijolo, azulejo, cano, manilha;
- b) Metalúrgica: fundição, serralheria;
- c) Mecânica;
- d) Material elétrico e de comunicação;
- e) Química e plástica;
- f) Madeira: serraria, mobiliário;
- g) Diversas: borracha, papel, perfumaria, sabão e vela, fumo e atividades semelhantes;

IV – Industrial especial compreende:

A) Indústria extrativa, considerada aquela que necessita ser instalada junto ao local de exploração de matéria – prima, tais como: pedreira, areeiro, saibreira, caieira, olaria e outras;

B) Indústria que possa apresentar problema quanto à poluição do meio ambiente;

C) Qualquer outra indústria ou atividades cujas características apresentam dúvidas quanto a efeitos nocivos ou perigo, incluindo depósito de inflamável.

Parágrafo Único – A autorização para instalação de uso industrial de médio e grande porte e industrial de médio e de grande porte industrial especial depende de análise de cada caso particular pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano e de prévia consulta aos órgãos estadual e federais competentes.

Art.16 - O uso misto e o decorrente da associação do uso comercial ou de serviço numa mesma edificação.

Parágrafo Único – É vedada a associação com a habitação dos usos comercial oficial e de serviços especiais.

Seção II Da Classificação dos Usos

Art.17 – De acordo com a zona em que esteja situado um lote ou uma edificação, o seu uso fica classificado em um dos seguintes casos:

I – Uso adequado - quando se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona;

II – Uso inadequado – quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona;

Art.18 – O lote ou edificação de uso inadequado com existência regular anterior à publicação desta Lei, será classificado como uso tolerado e assim o será a título precário.

§1º - Ao lote ou edificação com uso tolerado, não será permitida qualquer ampliação da ocupação e do aproveitamento da área do lote.

§2º - Para a constituição de nova atividade de uso adequado no lote será necessária a extinção completa da atividade tolerada.

§3º - A Prefeitura Municipal poderá estabelecer outras limitações ao uso tolerado na zona em que se localizem, quando resultarem particularmente perigosos ou incômodos para a comunidade.

Capítulo IV Da Caracterização das Zonas

Art.19 – Para efeito de organização do espaço territorial do Município e o ordenamento do uso do solo, constituir-se-ão sobre as áreas urbanas, de expansão urbana e rural, zonas de uso.

Art.20 – Ficam determinados os seguintes parâmetros que definem cada zona:

- I – tipo de atividade (uso);
- II – tamanho do lote (metro quadrado);
- III – testada mínima do lote (metro linear);
- IV – afastamento frontal lateral e fundos (metro linear);
- V – taxa de ocupação máxima (porcentagem);
- VI – Gabarito máximo (numero de pavimentos).

Art.21 – O número de vagas para estacionamento de veículo deverá ser previsto de acordo com uso a que se destine a edificação.

§1º - A critério do órgão municipal competente, poderá ser permitida a construção de garagem para veículo no afastamento frontal, nos casos em que a declividade do terreno não permitir solução diversa.

§2º - O andar destinado a estacionamento poderá ocupar 100% (cem por cento) da área do terreno, quando constituir embasamento de prédio.

Art.22 – Será considerada área “*nom-aldificandi*” toda aquela que apresente declividade maior que 100%(cem por cento).

Art.23 – A Prefeitura Municipal poderá interditar terreno ou construção que, circunstancialmente, represente ameaça à segurança de seu usuário ou morador, até que se eliminem os fatores de risco.

Art.24 – As faixas de domínio ao longo das rodovias e redes de transmissão são “*nom-aldificandi*” e possuem as seguintes larguras;

- Rodovia estadual 30m(trinta metros);
- Rodovia Municipal 20m (vinte metros);
- Rede de transmissão, energia elétrica e telegrafo22m(vinte e dois metros).

Parágrafo Único – As faixas serão determinadas medindo a metade da largura da faixa a cada lado do eixo da rodovia ou linha de transmissão.

Art.25 – Fica constituída faixa “*nom-aldificandi*” às margens de todo curso d’água localizado em área urbana e de expansão urbana da seguinte forma:

I – para curso d’água de até 3,00m (três metros) de largura, 6,00m (seis metros) de cada lado;

II – para cursos d’água de 3,00m (três metros) a 5,00 (cinco metros) de largura, 11,00m (onze metros) de cada lado;

III – para cursos d’água com mais de 5,00m (cinco metros) de largura, em área loteada e já ocupada, 15,00(quinze metros) de cada lado e em área não loteada, ocupada ou não, 30,00m (trinta metros) de cada lado.

§1º - A largura de faixa “*nom-aldificandi*” será medida a partir do eixo dos cursos d’água.

§2º - No caso do inciso III, a largura correspondente à faixa da terra será medida a partir da margem consolidada do curso d'água.

§3º - A instituição de faixa “nom-aldificandi” não impede a utilização da terra e dos produtos do solo por parte do seu proprietário, sendo vedado, porém, construção e instalação de qualquer natureza, inclusive muro que impeça o livre escoamento das águas e o transito de equipamento de autoridade incumbida a fiscalização.

§4º - As dimensões das faixas “nom-aldificandi” poderão ser alteradas pelo órgão municipal competente, se estudo técnico realizado em concurso com autoridade estadual da área assim o recomendar.

Capítulo V Do Zoneamento do Município

~~Art.26 — As áreas do município obedecerão as seguintes especificações:~~

~~Área mínima do lote~~	~~150,00m²~~
~~Testada mínima~~	~~9,00m~~
~~Taxa de ocupação~~	~~70,00%~~
~~Afastamento mínimo frontal~~	~~2,00m~~

Art. 26 — As áreas, lotes urbanos, do Município obedecerão às seguintes especificações: (Redação dada pela Lei nº 094, de 23 de fevereiro de 1999)

1 — área mínima	150,00m ²
2 — testada mínima	9,00m
3 — afastamento mínimo frontal	2,00m
4 — taxa máxima de ocupação	70%

§ 1º - Nos loteamentos anteriores a esta Lei, a nova construção poderá seguir o alinhamento das edificações preexistentes, deste que as respectivas dimensões como tem da planta. (Incluído pela Lei nº 094, de 23 de fevereiro de 1999)

§ 2º - No lote já existente, com área inferior a 150m², a taxa de ocupação poderá ser de até 80% (oitenta por cento) e a área mínima para desmembramento será de 125m². (Incluído pela Lei nº 094, de 23 de fevereiro de 1999)

§ 3º - No caso de prédio misto, uso comercial no térreo e habitacional nos demais pavimentos, o afastamento deverá ser observado em relação a estes. (Incluído pela Lei nº 094, de 23 de fevereiro de 1999)

Capítulo VI Das Disposições Finas e Transitórias

Art.27 – O Executivo Municipal disporá por decreto, com base em dados técnicos de maior precisão, sobre as áreas “nom-edicandi” dos cursos d’água e vias de circulação nas áreas urbanas, tendo em vista projetos de alinhamento de via pública e a definição de áreas de utilidade pública para fim de desapropriação.

Parágrafo Único – No prazo de 01(um) ano, a Lei o órgão municipal competente identificará os casos em que, em se tratando de lote regular, porém situado conforme previsto no “caput” do presente artigo, for conveniente a manutenção da ocupação existente, e estabelecerá categorias de uso adequado e inadequado e demais índices como suporte para edição de decreto do Executivo.

Art.28 – esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e revoga as disposições em contrário.

Santa Bárbara do Monte Verde, 09 de Dezembro de 1997.

Sylvio Silveira Martins Junior
Prefeito Municipal

Anexo I

Notas

Nota 1 – A parede de edificação quando distare menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa, ou sobre ela se assentar, deverão construir empresas cegas.

Notas 2 – Quando parte da extremidade da edificação colar na divisa do lote, a parte afastada de ventilação e/ou iluminação, o que for o caso, reger-se-á pelo que dispõe o Código de Obras do Município.

Nota 3 – Quando não houver afastamento lateral, o afastamento de fundos constituirá prisma de ventilação e/ou iluminação, o que for o caso, e reger-se-á pelo que dispõe o Código de Obras do Município.

Nota 4 – No quarto pavimento será obrigatório um afastamento frontal de no mínimo 8,00m (oito metros) proibindo-se nesta área qualquer construção habitável.

Nota 5 – No limite do número máximo de pavimentos não está incluído o subsolo.

Nota 6 – Quando o lote se localizar entre duas edificações e estas estiverem no alinhamento do passeio, nele poderá ser construído sem nenhum afastamento frontal, salvo o lote de esquina.

Anexo II

Glossário (a que se refere o Art. 5º)

I. Afastamento – distância entre o limite de uma edificação e a divisa do lote em que está localizada, medida entre os pontos mais próximos, podendo ser frontal, lateral e de fundos, de acordo com as respectivas divisas.

II. Área “nom-aldificandi” – onde a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.

IV. Estacionamento de veículo – espaço reservado do lote ou área para estacionamento de um ou mais veículos com acesso a logradouro público, tal espaço pode ser aberto ou fechado, coberto ou descoberto.

V. Gabarito – altura que deve observar a edificação, especificada em número de pavimentos, contados a partir do pavimento térreo inclusive.

VI. Garagem – área de estacionamento, coberto ou fechado, para um ou mais veículos.

VII. Índices urbanísticos – elementos normativos que em conjunto definem os modelos de assentamento urbano, em função da densidade edilícia desejável para determinada zona ou área mínima do lote, testada mínima, taxa de ocupação, número de pavimentos os afastamentos mínimo frontal, lateral e de fundos.

VIII. Paisagem urbana – relação entre os diversos elementos indicativos da estrutura física da cidade, compõe-se da estrutura física da cidade, compõe-se da paisagem construída.

IX. Parcelamento do solo – é o processo de urbanização de uma gleba, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas destinadas ao exercício das funções elementares urbanísticas.

X. Recuo – incorporações ao logradouro público de uma área de terreno pertencente à propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, a fim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento ou de modificação de alinhamento.

XI. Uso do solo – tipo de atividade desenvolvida por um lote numa zona.

XII. Zona – parcela do território definida por Lei, compreendendo lote cuja dimensão e utilização estão sujeitas a normas específicas, visando sua adequação a um uso predominante.

XIII. Zoneamento – divisão de território em zonas de uso predominante para as quais se determina categorias e intensidade de uso do solo.

