



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 3.107, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2010.

Revoga e altera artigos, parágrafos e incisos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e dá outras providências.

O Povo do Município de Lagoa Santa, através de seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Acrescenta o item VIII no artigo 6º da Lei nº. 2.862/2008:

“Art. 6º (...)

I – (...)

II – (...)

III – (...)

IV – (...)

V – (...)

VI – (...)

VII – (...)

VIII – Área de diretrizes especiais – (ADE).”

Art. 2º Acrescenta o artigo 11-A Lei nº. 2.862/08, com a seguinte redação:

“Art. 11-A Áreas de Diretrizes Especiais (ADE) são as que, por suas características, exigem a implementação de políticas específicas, permanentes ou não, podendo demandar parâmetros urbanísticos especiais que se sobrepõe aos do zoneamento e sobre eles preponderam.

Parágrafo Único. As ADE’s estão estipuladas no anexo II desta Lei.”

Art. 3º Revoga os parágrafos 1º e 2º do artigo 14, e acrescenta o parágrafo único, que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 14 (...)

Parágrafo Único. Em todas as zonas estabelecidas dentro das Bacias de Contribuição das Lagoas, independente do modelo de assentamento e usos adotados, somente serão permitidas edificações de no máximo 02 (dois) pavimentos, a taxa de impermeabilização máxima será de 60% (sessenta por cento) em cada lote ou conjunto de lotes, exceto no modelo MA-12 e nos demais modelos implantados na área do distrito industrial Genesco Aparecido de Oliveira.”

Art. 4º Altera os parágrafos 1º e 2º do artigo 15, que passam a ter a seguinte redação:

“Art. 15 (...)



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º Sem prejuízo de outras restrições que a legislação específica estabelece para áreas de proteção especial, em todas as Zonas estabelecidas dentro das bacias mencionadas neste artigo, independente do modelo de assentamento e uso adotados somente serão permitidas edificações de no máximo 2 (dois) pavimentos e taxa de impermeabilização máxima de 50% (cinquenta por cento), exceto no modelo de assentamento MA-12, nos demais modelos implantados na área do distrito industrial Genesco Aparecido de Oliveira e nas Áreas de Diretrizes Especiais (ADE's).

§ 2º Na área do distrito industrial Genesco Aparecido de Oliveira, a taxa de impermeabilização máxima será de 70% (setenta por cento), sendo que no mínimo 10% (dez por cento) deverá ser compensado com captação de água pluvial por caixa de captação."

Art. 5º Acrescenta os incisos VI e VII ao art. 19, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 19 (...)

- I – (...)**
- II – (...)**
- III – (...)**
- IV – (...)**
- V – (...)**
- VI – Misto**
- VII – Múltiplo"**

Art. 6º Altera a redação do Parágrafo Único do art. 20 e acrescenta os incisos I, alíneas "a" e "b", e os incisos II e III, que passam a ter a seguinte redação:

"Art. 20 (...)

Parágrafo Único. Na Zona Residencial 02 (ZR-2) e nas Zonas Comerciais, para uso exclusivamente residencial, será admitida:

I – Na construção de unidades habitacionais horizontais fora das bacias das lagoas, deverá ser respeitada a seguinte regra:

a) Em lotes com áreas de até 500 m², poderá ser construído até duas unidades habitacionais, não podendo o módulo mínimo de terreno ser menor que 180 m² (centro e oitenta metros quadrados) por unidade habitacional;

b) Em lotes acima de 500 m² (quinhentos metros quadrados), deverá respeitar o módulo mínimo de terreno de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por unidade habitacional;

II - O acesso deverá ser individualizado para o logradouro público e com largura mínima de 3 (três) metros;

III – Nas construções de unidades habitacionais horizontais nas bacias das lagoas deverá ser respeitado o módulo mínimo por unidade habitacional de 500 m² (quinhentos metros quadrados)."



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 7º Acrescenta os artigos 24-A e 24-B que passam a ter a seguinte redação:

“Art. 24-A O uso múltiplo compreende a combinação de categorias de uso comercial, serviço, industrial e serviços de uso coletivo, independente da combinação.

Art. 24-B O uso misto compreende a combinação do uso residencial com uso comercial, serviços, industrial e serviços de uso coletivo, independente da combinação.”

Art. 8º Altera a redação dos incisos II, III, alíneas “a”, “b” e “e”, IV, alínea “b”, V, VI e XIV, alíneas “a” e “b”, do art. 29, que passam a ter a seguinte redação:

“Art. 29 (...)

II – MA-3: edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, respeitando a cota mínima de terreno de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) por unidade habitacional para terrenos de até 500 m² (quinhentos metros quadrados), cota mínima de terreno de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para terrenos acima de 500 m² (quinhentos metros quadrados) e com acesso independente com largura mínima de 3 (três) metros para cada unidade sendo a área construída mínima de 50 m² (cinquenta metros quadrados). Fica limitada a implantação do modelo MA-3 em lotes ou conjuntos de lotes com áreas de até 3.000 m² (três mil metros quadrados);

III – MA-4: (...)

a) O pilotis que não será considerado como pavimento é obrigatório quando a edificação possuir mais de 3 (três) pavimentos;

b) O número máximo será de 5 (cinco) pavimentos;

c) (...);

d) (...);

e) é opcional:

1. (...);

2. (...);

3. que o pilotis seja fechado em até 40% (quarenta por cento) de sua área para instalações de lazer e recreação de uso comum, inclusive dependência de zelador, desde que tenha iluminação e ventilação adequada, poderá ainda ser implantado mais um andar de pilotis, sem prejuízo para o número de andares permitidos, desde que seja 100% (cem por cento) destinado a área comum e estacionamento.

IV – MA-5: (...)



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

b) edificações para uso misto: resultante de combinação do uso residencial com um ou mais dos usos comercial, serviço, industrial e serviços de uso coletivo poderá ter pilotis, o qual não será considerado pavimento quando utilizado exclusivamente para estacionamento, sendo permitido fechamento de no máximo 50 m² (cinquenta metros quadrados) para instalação de acessos por escada ou elevador, bem como portaria.

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 5 m (cinco metros), dando continuidade ao passeio, sendo permitida a construção de marquise acima da cota de 4 m (quatro metros) medida em relação ao nível do passeio, no alinhamento.

VI – MA-7: edificações destinadas ao uso 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.

XIV – MA-15 (...)

a) VETADO;

b) O número máximo de pavimentos será de 7 (sete).”

Art. 9º Altera a redação da alínea “a” do inciso X, do art. 29 que passam a ter a seguinte redação:

“Art. 29 (...)

X – (...)

a) a projeção da área cobertura poderá ocupar até 70% (setenta por cento) da área do terreno, desde que tenha caixa de captação;”

Art. 10 Altera a redação dos incisos III, VI, VIII, IX, X, XV e XVII do art. 33, que passam a ter a seguinte redação:

“Art. 33 (...)

III – Quando fora das Bacias das Lagoas, a área mínima do terreno por unidade habitacional será de 300 m² (trezentos metros quadrados), deverá ter frente mínima de 12 m (doze metros), sendo que nas bacias das lagoas, a área mínima de terreno por unidade habitacional será de 400 m² (quatrocentos metros quadrados), e também deverá ter frente mínima de 12 m (doze metros);

VI – Em cada parcela mínima de terreno, será de, no mínimo, 3 m (três metros) o afastamento frontal, no mínimo, 1,5 m (um metro e meio) os afastamentos laterais e de fundo;

VIII – O uso será unifamiliar em cada parcela, sendo que cada unidade residencial deverá ter no mínimo 70 m² (setenta metros quadrados) de área construída para unidades de 2 (dois) quartos, 90 m² (noventa metros quadrados) de área construída para unidades de 3 (três) quartos e 110 m² (cento e dez metros quadrados) de área construída para unidades de 4 (quatro) quartos;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

IX – Cada unidade residencial deverá ter pelo menos 1 (uma) vaga de garagem coberta e deverá existir no empreendimento uma área para estacionamento para visitantes, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 4 (quatro) unidades construídas, sendo que as vagas de visitantes poderão estar no sistema viário do condomínio;

X – Para implantação de mais de um condomínio horizontal residencial com testada acima de 200 m (duzentos metros) em sequência territorial e em áreas não parceladas deverá ser obrigatória a existência de uma via de interligação, nos padrões da Lei nº 6.766/79, desde que a mesma interligue duas vias públicas já existentes;

XV – É obrigatória a existência de depósito de lixo com área mínima de 04 m² (quatro metros quadrados) para a área de construção de até 500 m² (quinhentos metros quadrados) e deverá ter acréscimo de 1 m² (um metro quadrado) para cada acréscimo de 500 m² (quinhentos metros quadrados) na área construída;

(...)

XVII – Para implantação de condomínio residencial horizontal acima de 35 (trinta e cinco) unidades habitacionais deverá ser apresentado o relatório de impacto de circulação (RIC) e relatório de impacto de vizinhança (RIV), sendo que o empreendedor deverá arcar com as adequações e necessidades apresentadas.”

Art. 11 Altera a redação dos incisos IV, VI, VIII, IX, XV, XVII do art. 36, e acrescenta os incisos XIX e XX do art. 36 e exclui os incisos III e V do art. 36, que passam a ter a seguinte redação:

“Art. 36 (...)

III – excluído.

IV – O número máximo de pavimentos será 7 (sete), sendo que sobre 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), nem da taxa de ocupação. A utilização do pilotis não é obrigatória, podendo ser implantado unidades habitacionais no térreo (1º pavimento). Quando da implantação de pilotis, que não será considerado como pavimento, poderá o mesmo ser fechado em até 40% (quarenta por cento) para uso comum e lazer;

V – excluído.

VI – O afastamento frontal das unidades voltadas para a via interna será de no mínimo 3 m (três metros), o afastamento lateral e de fundos deverá respeitar a seguinte regra: 1,00 + h/6 (um mais “h”, dividido por seis), onde h é a altura medida do piso do 1º pavimento ou pilotis, quando houver, até a laje de cobertura do último pavimento, o afastamento entre as unidades multifamiliares deverá ser o dobro do afastamento lateral e de fundos.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

VIII – O uso será multifamiliar, sendo que cada unidade residencial deverá ter, no mínimo, 45 m² (quarenta e cinco metros quadrados) de área construída para unidades de 1 (um) quarto, 55 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída para unidade de 2 (dois) quartos e 70 m² (setenta metros quadrados) de área construída para unidade de 3 (três) quartos e 90 m² (noventa metros quadrados) para unidades de 4 (quatro) quartos;

IX – A cada unidade unifamiliar deverá ter 1 (uma) vaga de garagem e deverá existir no empreendimento uma área para estacionamento para visitantes, na proporção de uma vaga para cada 10 (dez) unidades unifamiliares construídas, sendo que as vagas de visitantes poderão estar no sistema viário interno do condomínio;

XV – É obrigatória a existência de depósito de lixo com área mínima de 4 m² (quatro metros quadrados) para área de construção de até 500 m² (quinhentos metros quadrados) e deverá ter acréscimo de 1 m² (um metro quadrado) para cada acréscimo de 500 m² (quinhentos metros quadrados) na área construída;

XVII – Para implantação de condomínio residencial vertical acima de 40 (quarenta) unidades habitacionais deverá ser apresentado o relatório de impacto de circulação (RIC) e relatório de impacto de vizinhança (RIV);

XVIII – Sendo constatado que a implantação ou a ocupação do condomínio residencial vertical possam sobrecarregar as infraestruturas e/ou equipamentos comunitários do entorno, será exigida a adoção de medidas necessárias à adequação do projeto às condições físicas e urbanísticas do local, ou a execução de obras complementares externas ao empreendimento, a serem executadas às expensas do interessado;

XIX – A aprovação do condomínio residencial vertical ficará condicionada a existência de rede de esgotamento sanitário na região e a viabilidade de interligação da mesma. Caso não seja possível a interligação ao sistema COPASA, deverá o empreendedor construir uma ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) interna ao empreendimento, ficando condicionada a emissão do “Habite-se” a comprovação de funcionamento da mesma.”

XX – Para efeito de cálculo do número máximo de unidades multifamiliares a serem implantadas deve-se dividir a área líquida total (Área bruta total – 35%) do terreno por 700 m² (setecentos metros quadrados).”

Art. 12 Altera a redação dos incisos IV e VI do art. 38, que passe a ter a seguinte redação:

“Art. 38 (...)

IV – Deverão ser destinadas ao uso comum no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do total da área do terreno, e do total da área comum, no mínimo 30% (trinta por cento) deverá ser de área permeável;

VI – O condomínio industrial não poderá ser instalado em lotes ou conjunto de lotes que estiverem dentro do perímetro das bacias de contribuição, exceto em terrenos que estiverem no Distrito Industrial Genesco Aparecido de Oliveira, e em terrenos que estejam voltados para a LMG-800.”



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 13 Altera a redação dos incisos III e VI do art. 39, que passam a ter a seguinte redação:

“Art. 39 (...)

III – A área mínima de terreno por unidade industrial será de 1.000 m² (mil metros quadrados);

VI – Em cada módulo industrial o afastamento frontal será de no mínimo 5 m (cinco metros), o afastamento lateral de no mínimo 4 m (quatro metros) e de fundos de no mínimo de 4 m (quatro metros).”

Art. 14 Altera a redação do art. 42, e exclui a letra “b” do parágrafo único que passam a ter a seguinte redação:

“Art. 42 – Poderão ser construídas edificações em terreno composto de lotes ou conjuntos de lotes em zonas diferentes desde que o acesso principal do empreendimento seja pelo modelo adotado na aprovação

Parágrafo Único (...)

b) a edificação respeite os parâmetros urbanísticos dos usos e modelos aplicáveis em cada parte do terreno.”

Art. 15 Altera a redação do art. 44, “caput”, seus incisos e parágrafos, e acrescenta os parágrafos 3º e 4º que passam a ter a seguinte redação:

“Art. 44 O Prefeito Municipal constituirá a Comissão de Uso e Ocupação do Solo, que será composta por 15 (quinze) membros, assim discriminados, e que observarão o disposto em seu regimento interno a ser regulamentado por decreto:

I – 3 (três) representantes do Poder Legislativo;

II – 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento;

III – 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

IV – 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras;

V – 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico;

VI – 1 (um) representante da Translago;

VII – 1 (um) representante do CODEMA;

VIII – 1 (um) representante do Conselho do Plano Diretor;

IX – 1 (um) representante da comunidade que atue como profissional no ramo de engenharia e/ou arquitetura;



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

X – 1 (um) representante da ACIAS – Associação Comercial, Industrial e Agropecuária de Lagoa Santa;

XI – 1 (um) representante da ASSIM – Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Lagoa Santa;

XII – 2 (dois) representantes da Sociedade Civil.

§ 1º A Comissão de Uso e Ocupação do Solo contará com assessoria jurídica e com 1 (uma) secretaria executiva que acompanharão os processos submetidos à comissão.

§ 2º Compete a Comissão de Uso e Ocupação do Solo, que terá função consultiva:

I – Dar parecer sobre zoneamento de áreas que são motivos de desmembramento de terrenos e de áreas sem zoneamento previamente definido em lei;

II – Dar parecer sobre zoneamento de áreas que não constam no mapa de Uso e Ocupação do Solo;

III – Dar parecer sobre zoneamento dos setores especiais;

IV – Propor medidas para aprimoramento desta lei;

V – Fazer propostas sobre as Áreas de Diretrizes Especiais (ADE's) e seu padrão urbanístico;

VI – Propor os critérios para implantação da outorga onerosa no âmbito municipal;

VII – Dar pareceres sobre casos omissos desta Lei;

§ 3º A Presidência da Comissão de Uso e Ocupação do Solo ficará a cargo do Secretário Municipal de Planejamento, que não terá direito a voto e será responsável por:

I – Designar as reuniões;

II – Definir a pauta;

III – Comandar as reuniões, nos termos do regimento interno.”

Art. 16 Altera o anexo II – Características dos modelos de assentamento, nos termos do anexo da presente lei.

Art. 17 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Lagoa Santa, em 20 de dezembro de 2010.

ROGÉRIO CÉSAR DE MATOS AVELAR
Prefeito Municipal

Rua São João, 290 Centro – 33400-000 Lagoa Santa MG.
Fone: (031)3688 1300



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO I





Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

CEP 33400-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO II - CARACTERÍSTICAS DO MODELO DE ASSENTAMENTO

Variáveis	Área do Lote m ²	Taxa de Ocupação	Coefficiente de Aproveitamento	Frete do Lote mts	Afastamento Lateral mts	Afastamento de Fundo mts	Afastamento Frontal mts	Área de Estacionamento
Limite Modelo	Mínimo	Máximo	Máximo	Mínimo	Mínimo	Mínimo	Mínimo	Mínimo
MA-1	360	0.50	1.00	12.00	-	-	3.00	-
MA-2	1.000	0.40	0.80	20.00	2.30	2.30	5.00	-
MA-3	360	0.50	1.00	12.00	-	-	3.00	1 Vaga por Unid.
MA-4	360	0.50	1.80	12.00	1 + h/6, mínimo de 2,30	1 + h/6, mínimo de 2,30	3.00	Artigo 40
MA-5	360	1 Pavto = 0.70 Demais = 0.50	1.50	12.00 <12.00	1 Pavto = 0.00 Demais = 1.50	1 Pavto = 0.00 Demais = 1.50	4.00	Artigo 40
MA-6	360	1 Pavto = 0.70 Demais = 0.50	2.00	12.00 <12.00	1 Pavto = 0.00 Demais = 2.30	1 Pavto = 0.00 Demais = 1.50	5.00	Artigo 40
MA-7	360	0.60	0.60	12.00	-	-	3.00	-
MA-8	360	0.60	1.20	12.00	-	-	3.00	-
MA-9	2.000	0.70	1.00	30.00	5.00 Dist. Ind = 3.00	5.00 Dist. Ind = 3.00	5.00 Dist. Ind = 7.00	Artigo 40
MA-10	360	0.50	1.00	12.00	2.30	2.30	5.00	Artigo 40
MA-11	720	0.70	1.20	15.00	-	-	5.00	-
MA-12	1.000	0.60	1.80	15.00	2.30	2.30	5.00	-
MA-13	360	0.50	2.00	12.00	1 Pavto = 0.00 Demais = 2.30	2.30	4.00	2 Vagas para 3 Unid
MA-14	2.000	0.50/Parcela	1.00/Parcela	20.00	1.50	1.50	3.00	Artigo 33
MA-15	5.000	0.50	1.00	20.00	Artigo 36	Artigo 36	Artigo 36	Artigo 36
MA-16	10.000	0,70/Parcela	1.50/Parcela	20.00	3.00	3.00	5.00	Artigo 39