



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

### PORTARIA Nº 022, DE 21 DE MAIO DE 2024

**Altera a Portaria nº 27, de 06 de dezembro de 2011; regulamenta parâmetros urbanísticos adicionais e esclarece outros já definidos nas Leis nº 2863/2008 (Código de Obras), nº 2862/2008 (Lei de Uso e Ocupação do Solo) e nº 4.129/2018 (Plano Diretor) do Município de Lagoa Santa.**

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, no uso das atribuições que lhe confere o Decreto nº 1.091 de 21/06/2010,

#### **RESOLVE:**

**Art. 1º** Para fins do disposto nessa Portaria, ficam acrescidos ou esclarecidos os seguintes conceitos do Glossário da Lei nº 2863/2008 (Código de Obras):

- I.** Acesso principal: É aquele provido para pedestres, constituindo-se na entrada principal da edificação;
- II.** Acesso secundário: É aquele destinado ao acesso de automóveis e/ou serviços, havendo necessariamente a existência de outro acesso.
- III.** Afastamento: É a distância entre uma construção (ou elemento arquitetônico) e certo ponto de referência (divisa, logradouro público, outra construção, etc.);
- IV.** Beiral: É a última fileira de telhas ou avanço da laje que formam a aba da cobertura da edificação, constituindo a parte avançada deste sobre o corpo do edifício, e projetado em piso em nível diferente do que o antecede;
- V.** 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.
- VI.** 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 ou cujo acesso seja externo em relação à área interna do ambiente;
- VII.** 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;



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

- VIII.** Posto de serviço: Estabelecimento comercial destinado preponderantemente à venda de combustíveis e lubrificantes para veículos automotores.
- IX.** Subsolo: Pavimento ou cômodo de uma edificação situado em nível inferior ao pavimento do acesso principal com acesso a este em desnível.

**Art. 2º** Embora não sejam considerados como pavimento de acordo com os parâmetros das Leis Municipais nº 2862/2008 e nº 3107/2010, serão considerados como Piso para fins de cálculo da verticalização, para afastamento lateral e fundos, prisma de ventilação e iluminação, e acessibilidade (no caso de uso coletivo):

- I.** O segundo piso da Unidade Residencial Vertical Duplex, comumente chamado de “Cobertura” de uma edificação, independentemente se possuir ou não área de até 20% da unidade residencial imediatamente abaixo dele;
- II.** O subsolo de uma edificação;
- III.** O pilotis de uma edificação.

**Art. 3º** Caso haja mais de um subsolo na edificação, somente um deles poderá ter fechamento de 20% de sua área para destinação ao uso comum, conforme Artigo 30, IX da Lei Municipal nº 2862/2008.

**Parágrafo único.** Os demais subsolos deverão ser destinados exclusivamente à Área de Estacionamento, conforme Artigo 30 da Lei nº 2.862/2008, admitindo-se como exceção a destinação para Área de Circulação Vertical Coletiva, nos limites da Lei.

**Art. 4º** 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.

**§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 prevista no parágrafo anterior 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 que equivale 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.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

**Art. 5º** Onde houver aberturas da edificação voltadas para as divisas laterais e de fundo na construção, é obrigatória a observância do afastamento mínimo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 6º** Havendo um segundo pilotis na edificação, e somente mais um, um deles deverá ser exclusivamente destinado a estacionamento e áreas comuns abertas, sendo admitido seu fechamento somente para circulação vertical.

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

**Art. 7º** Em todos os modelos, o compartimento cujo pé-direito exceda 5,50 m (cinco metros e meio), deverá ter a área do pavimento acrescida de 50% para efeito de cálculo da área líquida edificada, assumindo todas as conseqüências previstas em Lei relativas a esse acréscimo.

§1º De forma excepcional, 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:

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

§ 2º O espaço decorrente das hipóteses previstas no parágrafo anterior não pode ser aproveitado como piso adicional.

§ 3º As exceções previstas no parágrafo primeiro deverão ser devidamente comprovadas no projeto e lançadas no Alvará de Construção e na Convenção de Condomínio, se houver.

**Art. 8º** Quando houver muro na edificação, a altura mínima do mesmo será de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) a partir do piso, e a altura máxima deverá respeitar o disposto no Artigo 30, V da Lei nº 2862/2008.

§ 1º A vedação e muro de arrimo, quando existentes, também devem observar a altura prevista no caput deste artigo.

§2º Somente residências unifamiliares podem ser aprovadas sem muro.

**Art. 9º** Beirais de dimensão superior a 1,00 m (um metro) de largura a partir da parede da edificação são contabilizados na área construída.

**Art. 10** O Cômodo de Lixo deverá respeitar o pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e contará como área edificada.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

**Art. 11** Não podem ser implantados no afastamento frontal o Cômodo de Lixo nem o Depósito de Gás.

**Art. 12** Admite-se casa de boneca, canil, galinheiro, viveiro e porão, com pé direito inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e não caracterizados como habitáveis, até o somatório de 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).

§ 1º Os compartimentos citados no caput não serão computados na área líquida nem no coeficiente de aproveitamento, mas serão computados na Taxa de permeabilidade e na memória de cálculo como área a descontar.

§ 2º Tais compartimentos deverão ser apresentados no projeto arquitetônico para aprovação.

**Art. 13** Serão adotadas medidas mitigadoras para o impacto causado na circulação, bem como faixas de acumulação/ retenção previstas no Anexo I e vagas extras previstas no Anexo II da Lei nº 4129/2018 (Plano Diretor).

§ 1º 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 3,00m (três metros), e, para carga e descarga, a largura mínima é 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, podendo ser exigido acessos adicionais coerentes com a dimensão do empreendimento na análise do projeto.
- III. O raio mínimo de curvatura para manobra é definido em 5,00m (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) para vagas a 45º; e 3,00 m (três metros) para vagas a 30º, sempre livre de obstáculos e elementos construtivos;
- V. O dimensionamento de acesso, circulação, e espaço de manobra p a r a vagas do estacionamento é de responsabilidade do autor do projeto, devendo constar esta anotação na planta ao lado das áreas de estacionamento, e a solução adotada deve estar completamente internalizada no terreno;
- VI. As vagas demarcadas para Portador de Deficiência seguirão as instruções da NBR 9050;



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

- VII. A rampa de acesso de veículos terá inclinação máxima de 20% (vinte por cento), exceto para o uso residencial unifamiliar;
- VIII. Vagas presas não serão aceitas no cálculo das vagas obrigatórias e sobre tais deverá estar escrito “*Vaga Presa*”;
- 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.

§ 2º 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 nula ou de, no mínimo 4,5 m (quatro metros e cinquenta centímetros), sendo que, havendo vizinhos já consolidados, a distância será de 4,5 m (quatro metros e meio) 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 às mesmas deverá ser comprovada em projeto.



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§ 3º Fica facultada a adoção de rebaixos maiores que os definidos para meio-fio no parágrafo anterior, desde que sejam atendidos os requisitos listados 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.).
- II. O acabamento e revestimento do passeio obedecerá às normas de acessibilidade para a obtenção do Habite-se, fazendo-se distinção da faixa de serviço, da faixa livre de percurso seguro, e da 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. 14** Para a circulação horizontal, as seguintes normas complementam o Artigo 73 da Lei Municipal nº 2863/2008 (Código de Obras):

- I. 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.
- II. Nas edificações de usos múltiplos, mistos ou multi-familiares, as circulações horizontais coletivas acima de 10 m (dez metros) de comprimento deverão ser dotadas de iluminação natural na proporção de 1/8 (um oitavo) conforme previsão legal, superando-se o critério do alcance de três vezes o pé direito.
- III. Nas edificações de usos múltiplos, mistos ou multi-familiares, as circulações horizontais coletivas acima de 10 m (dez metros) de comprimento poderão ter ventilação mecânica, admitindo-se pele de vidro fixa.
- IV. 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) através das aberturas da caixa de escada, conforme previsão legal.
- V. Será tolerado o uso de escadas em caracol, somente para uso privativo,



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

sendo que a parte mais larga do piso de cada degrau deverá ter no mínimo, 0,30 m (trinta centímetros), com raio mínimo de 75 cm (setenta e cinco centímetros).

**Art. 15** No que se refere à extensão de uso, ficam definidos os seguintes critérios:

- I. Entre zoneamentos comerciais diferentes a extensão de uso em conjuntos de lotes permitirá acessos secundários nos lotes de uso mais restritivo;
- II. Entre zoneamentos comerciais e residenciais a extensão de uso em conjunto de lotes só permitirá acessos compatíveis com o uso de cada lote.
- III. Em terreno único com zoneamento residencial e comercial admitir-se-á acesso de quaisquer dos usos (residencial, comercial, serviço ou industrial) do modelo de assentamento escolhido, voltados para a via de zoneamento mais permissivo.
- IV. No alinhamento do terreno voltado para a via de zoneamento mais restritivo, admitir-se-á acesso principal somente se coerente com o uso permitido naquela via.
- V. Em terreno único com zoneamentos comerciais diferentes, acessos principais ou secundários serão tratados indiferentemente.

**Art. 16** As calçadas e passeios de logradouros públicos serão tratados de forma a garantir a acessibilidade segundo padrões da NBR 9050.

§1º A largura real do passeio, com todos os elementos pertinentes, deve ser apresentada em todo projeto de aprovação, inicial ou não, buscando liberar a Faixa Livre de Percurso Seguro de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e a Faixa de Serviço, esta última junto ao meio fio, conforme artigo 15 desta Portaria.

§2º Para passeios menores que 1,30m (um metro e trinta centímetros), a lixeira fixa e plantio de árvore estão dispensados, conforme previsão legal.

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

§ 4º Para passeios até 1,90m (um metro e noventa centímetros) de largura, os espécimes arbóreos deverão ser de médio ou pequeno porte, plantados a 30cm (trinta centímetros) da borda do meio fio.

§ 5º 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;



## Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§ 6º Para áreas de passeio sob rede elétrica, é recomendado o plantio apenas de espécies arbóreas de pequeno porte.

§ 7º 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, II da Lei Municipal nº 2.863/2008 (Código de Obras).

§ 8º As inclinações transversais obedecerão os índices máximos de 2% (dois por cento) para áreas internas e 3% (três por cento) para áreas externas.

§ 9º A adequação dos passeios segundo essa Portaria deverá ser aplicada aos processos de Aprovação Inicial, Levantamento e Anistia para a obtenção do Habite-se.

§ 10 Em vias sem pavimentação será admitido o Habite-se sem a construção do passeio, ficando o proprietário obrigado a implantá-lo segundo projeto e normas previstas assim que a pavimentação da via ocorra.

**Art. 17** Não será permitida a construção de Portarias/Guaritas nos afastamentos frontal ou lateral obrigatórios, exceto nos modelos MA-4 e MA-15, nos termos definidos em Lei.

**Art. 18** As Vias Arteriais e de Ligação Regional terão afastamento frontal de 5m (cinco metros).

**Parágrafo único.** As vias previstas no caput deste artigo são:

- I. Av. Acadêmico Nilo Figueiredo
- II. Avenida Asas
- III. Avenida Júlio Clóvis de Lacerda
- IV. Rua Marechal Deodoro da Fonseca
- V. Rua Modestina Severiana
- VI. Avenida São Sebastião
- VII. Avenida Álvaro José dos Santos
- VIII. Avenida Pinto Alves
- IX. Avenida João Daher

**Art. 19** Esta Portaria entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Lagoa Santa, 21 de Maio de 2024

ALESSANDRO JORGE SALVINO  
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano