



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

LEI COMPLEMENTAR Nº 38, DE 26 DE AGOSTO DE 2016

**DISPÕE SOBRE REFORMAS NO PLANO
DIRETOR PARTICIPATIVO DE
DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL,
INSTITUÍDO PELA LEI
COMPLEMENTAR Nº 014, DE 09 DE
JANEIRO DE 2008, EM ARTIGOS QUE
MENCIONA E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

A **CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO**, Estado de Minas Gerais, representante legítima do povo, aprovou, e o Presidente da Câmara Municipal de Muzambinho, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições, com base no artigo 58, § 5º, e ocorrência prevista no artigo 57, § 1º, da Lei Orgânica do Município, promulga a seguinte lei:

Art. 1º A alínea g do artigo 231 da Lei Complementar nº 014, de 09 de janeiro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 231 [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

• [...]

• [...]

• Nela, as edificações comerciais e mistas não são obrigadas a observar recuos frontais, devem ter no máximo 4 (quatro) pavimentos, ou 14,80m (quatorze metros e oitenta centímetros) de altura acima da cota média do alinhamento, sem considerar telhados e caixas d'água;

• [...]

h) [...]”

Art. 2º Os parágrafos 1º e 2º do artigo 248 da Lei Complementar nº 014, de 09 de janeiro de 2008, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 248 [...]



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

§ 1º Para edificações em terreno voltado para mais de um logradouro público, prevalecerão os critérios urbanísticos estabelecidos no zoneamento, onde deverá ser respeitado o recuo frontal.

§ 2º Na área de expansão da Zona Urbana, ZPE, será permitida uma altura máxima de 6 (seis) pavimentos acima do alinhamento do nível da rua, com previsão de elevadores obrigatória no projeto, observando-se um pé-direito mínimo, de 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros)."

Art. 3º O artigo 248 da Lei Complementar nº 014, de 09 de janeiro de 2008, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo:

"§ 3º Na área de expansão da Zona Urbana, ZPE, as edificações com 3 (três) pavimentos ou mais, acima do alinhamento do nível da rua, é obrigatório a colocação de elevador (es)."

Art. 4º O artigo 252 da Lei Complementar nº 014, de 09 de janeiro de 2008, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo:

"§ 3º Não serão computados como área construída, caixa d'água, reservatórios, casa de máquinas, canil até 5m², piscinas descobertas, varandas descobertas, pergolados descobertos, beiral até 1,20m de largura, pergolados cobertos até 1,20m de largura, pilotis para uso de garagem até 2,50m de altura e elevadores. A área da escada será considerada apenas 1(uma) vez em edificações de 2 (dois) pavimentos, para cálculo de área construída, e acima de 3(três) pavimentos subtrai-se 1(um)."

Art. 5º O caput do artigo 253 e seus parágrafos 1º e 2º da Lei Complementar nº 014, de 09 de janeiro de 2008, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 253 Será garantida a permeabilidade mínima do solo em, pelo menos, 20% (vinte por cento) da área do lote em toda edificação situada na Macro-Zona Urbana e na Zona Rural e suas comunidades, para todos os usos.

§ 1º A área permeável não poderá coincidir com áreas de circulação ou estacionamento de veículos. Exceto piso drenante tipo concregrama, pisograma.

§ 2º Nas Zonas Preferenciais para Empreendimentos comerciais e Industriais, deve ser garantida a permeabilidade de pelo menos 20% (vinte por cento) do terreno, dotadas de vegetação ou de cobertura que contribua para o equilíbrio climático e propiciem alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§ 3º [...]"

Art. 6º O artigo 254 da Lei Complementar nº 014, de 09 de janeiro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

“Art. 254 - Os recuos laterais deverão ser de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver aberturas.

§ 1º - Quando se tratar de edificação de mais de 02 (dois) pavimentos, os recuos laterais a partir do terceiro pavimento será de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º - Os recuos de fundo são de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 7º O glossário relativo à Lei Complementar nº 14, de 09 de janeiro de 2008 passa a ser aquele que vai anexo a Lei Complementar nº 53/2016.

Art. 8º O artigo 257 da Lei Complementar nº 014, de 09 de janeiro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 257 Em todas as edificações, o afastamento frontal mínimo será de 3,00m (três metros), independentemente do tamanho do lote”.

§ 1º No caso de demolição, a nova edificação poderá ocupar o mesmo alinhamento que ocupava no terreno a construção anterior, caso mantenha o mesmo gabarito.

§ 2º Serão permitidas construções sem o recuo frontal mínimo de que trata o caput deste artigo, em área parcelada anteriormente à vigência da Lei Federal 6766/79, desde que mais de 50% (cinquenta por cento) das edificações existentes no quarteirão não tenham seguido este parâmetro.

Art. 9º O inciso II do artigo 272 da Lei Complementar nº 014, de 09 de janeiro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 272 [...]

I - [...]

II - os lotes devem ter área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e máxima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) com, no mínimo, 10,00m (dez metros) de frente e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco) vezes a sua altura, exceto quando aprovados por desmembramento com impossibilidades técnicas comprovadas de cumprimento destes parâmetros e quando vinculado à condomínios residenciais unifamiliares, sendo permitido somente uma habitação unifamiliar por módulo mínimo;”

Art.10 O artigo 272 da Lei Complementar nº 014, de 09 de janeiro de 2008, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso:



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

“VIII - para aprovação de loteamentos além dos requisitos já previsto em Lei, fica obrigatório conter no projeto pelo menos 1 (uma) via arterial que percorra o empreendimento longitudinalmente interligando as avenidas existentes.”

Art. 11 O artigo 379 da Lei Complementar nº 014, de 09 de janeiro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 379 Não será permitida marquise sobre o passeio público ou qualquer outro elemento construtivo fora do alinhamento do terreno.”

Art. 12 A Lei Complementar nº 014, de 09 de janeiro de 2008, fica acrescido do seguinte artigo:

“410-A Os projetos de regularização de imóveis antigos que, comprovadamente, foram construídos antes de 09 de janeiro de 2008, ficam isentos das diretrizes estipuladas em lei, em relação ao que diz respeito às áreas permeáveis, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos e afastamentos.

Parágrafo único. A regularização não será permitida para imóveis construídos em loteamento sem aprovação da Prefeitura, construídos em áreas de risco de proteção ambiental, em áreas de proteção permanente, em logradouros ou terras públicas ou ainda em faixas não edificáveis.”

Art. 13 O Anexo IV da Lei Complementar nº 014, de 09 de janeiro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

ANEXO IV

Tamanho do Lote Mínimo (m²)	Taxa de Ocupação máxima (%)		Coeficiente de Aproveitamento Máximo		Taxa de Permeabilidade de Mínima (%)	Nº de pavimentos¹		
			Residencial e Mista	Comercial (exclusiva)				
	Macro Zona Urbana							
ZPA	250	70		75	4,2	4,5	15	6
ZPE	250	70		75	4,2	4,5	15	6
ZPAM	Projeto Especial							
ZEIS	Projeto Especial							
ZPPHC	250	70		75	2,8	3,0	15	4
ZPCI	500	70		75	4,2	4,5	15	6
ZCSA	Projeto Especial							

(1) excluindo subsolo, garagem e pilotis.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

Art. 14 O Anexo VIII da Lei Complementar nº 014, de 09 de janeiro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

**ANEXO VIII
ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES**

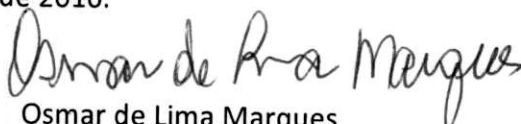
Declive Natural (%)	Área Mínima (m ²)	Testada Mínima (m)
0 a 35	300	12

Art. 15 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Muzambinho/MG, 26 de agosto de 2016.


João Batista Poscidônio
Presidente

Registrada nesta Secretaria e publicada no lugar de costume da Câmara Municipal de Muzambinho em 26 de agosto de 2016.


Osmar de Lima Marques
Primeiro Secretário



**CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

GLOSSÁRIO

- **TAXA DE OCUPAÇÃO:** TO é a relação entre a área total de projeção horizontal da edificação e a área do terreno. Não é contado beiral até 1,20 e pergolados descobertos ou cobertos até 1,20 m.
- **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:** CA, estabelece a relação entre a área total construída e a área do terreno.

Ou seja, é o número que multiplicado pela área do lote indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos, exceto beiral, pilotis para uso de garagem, varandas descobertas, guaritas até 6m (seis metros), casa de máquinas, elevadores e caixas de água.
- **ÁREA PERMEÁVEL:** destina-se a prover cobertura de solo do terreno com vegetação, que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana, não sendo possível pavimentar e construir sobre a mesma.
- **TAXA DE PERMEABILIDADE:** TP, o percentual de área permeável do terreno, em relação à sua área total, que propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.
- **PAVIMENTO:** Espaço horizontal de uma edificação situado no mesmo plano horizontal, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão.
- **MEZANINO:** Pavimento intermediário encaixado entre duas lajes e com acesso interno entre eles. Piso superior que ocupa no máximo 50% da área do piso da construção, abrindo-se para um ambiente no piso inferior. Com medida mínima de pé direito de 2,50m.
- **SOBRELOJA:** pavimento de pé-direito baixo que, em edifícios de diversos andares, fica entre o rés do chão, ou loja, e o primeiro andar.
- **SÓTÃO:** parte do edifício entre o forro e o telhado
- **PORÃO:** parte do edifício que se situa abaixo do nível da rua
- **GEMINADA:** Referência de duas casas unidas por uma mesma parede central de meação. Compartilham de um mesmo telhado.
- **CONCREGRAMA:** Pisograma são peças feitas de concreto para pavimentação de áreas externas e que são preenchidas com grama, proporcionando um piso 75% permeável e drenante, permitindo também que haja escoamento da água da chuva pelo solo. Deve ser considerado como área permeável.
- **MARQUISE:** Cobertura saliente na parte externa das edificações.
- **SUBSOLO:** Espaço da edificação cuja laje de cobertura esteja situada até a cota de 1m acima do ponto médio do passeio lindeiro à testada do lote. Não será computado como pavimento o subsolo com altura inferior a 1,80m, não sendo permitida a moradia permanente bem como o uso para comércio, serviços ou industrial.
- **PÉ DIREITO:** Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.
- **BEIRAL:** Projeção da cobertura em balanço até o limite de 1,20m.



CÂMARA MUNICIPAL DE MUZAMBINHO
ESTADO DE MINAS GERAIS

-
- **RETIFICAÇÃO DE ÁREA** - Procedimento que permite a correção de registro ou averbação
 - **ÁREA CONSTRUÍDA** - É a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação exceto, caixa d'água, reservatórios, casa de máquinas e canil até 5m².
*A área da escada será considerada apenas 1 vez em edificações de 2 pavimentos para cálculo de área construída e acima de 3 pavimentos subtrai-se 1.
Exemplo: Numa obra de 3 andares considera-se 2.