

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 10, DE 31 DE JULHO DE 2019

Dispõe sobre as diretrizes específicas de uso e ocupação do solo na ZR-3: Zona Residencial 3 – alta densidade populacional, estabelecida pelo Plano Diretor Municipal, e determina outras providências.

O Prefeito do Município de Cláudio, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, propõe a presente Lei Complementar:

Art. 1º Esta Lei Complementar define as diretrizes específicas de uso e ocupação do solo na ZR-3: Zona Residencial 3 – alta densidade populacional, definida pelo Art. 34, inciso IV da Lei Complementar nº. 102/2017.

Parágrafo único. Aplica-se à Zona Residencial 3 as regras gerais constantes no Código de Obra Municipal, que não contrariarem esta Lei Complementar.

Art. 2º A Zona Residencial – ZR-3 tem como característica a predominância de uso residencial, sendo permitidas construções e instalações de empresas que sejam compatíveis com a característica residencial da área, respeitadas as demais normas a respeito.

Art. 3º Para efeito de novos parcelamentos são exigências da ZR-3:

I - área mínima de 200,00m² (duzentos metros quadrados);

II - testada mínima de 10,00m (dez metros).

Art. 4º A ZR-3 tem Coeficiente de Aproveitamento máximo de 4,0 (quatro inteiros).

Art. 5º A ZR-3 tem como índices de ocupação do solo:

I - Taxa de Ocupação máxima de 75% (setenta e cinco por cento) para as edificações residenciais;

II - Taxa de Ocupação máxima de 90% (noventa por cento) para as edificações comerciais e pavimentos destinados exclusivamente à garagem;

III - Taxa de Permeabilização mínima de 10% (dez por cento).

Art. 6º. A ZR-3 tem os seguintes afastamentos:

I - afastamento em relação aos logradouros públicos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

II - afastamento lateral de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver abertura e 1,00 m (um metro) quando não houver abertura, sendo permitido construir de um lado da divisa desde que não haja nenhum tipo de abertura;

III - afastamento nos fundos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver abertura e 1,00 m (um metro) quando não houver abertura.

§1º No caso de compartimento destinado a garagem e varanda podem ser dispensados o afastamento frontal e das laterais, desde que a sua cobertura não seja de laje, não avance os limites do lote, não haja aberturas para a divisa e que seja respeitada a taxa de ocupação máxima de edificações residenciais;

§2º No caso de compartimento destinado a área de lazer ou serviço, mesmo que ligado a edificação principal, pode ser dispensado o afastamento dos fundos e de uma das laterais, a mesma dispensada pela edificação principal, desde que seja respeitada a taxa de ocupação máxima de edificações residenciais;

§3º São permitidos beirais, saliências e ressaltos avançando nos afastamentos, desde que não ultrapassem, em projeção horizontal, 0,60m (sessenta centímetros) nas fachadas laterais ou de fundos e 0,80m (oitenta centímetros) nas fachadas frontais;

§4º No caso de edificações comerciais e de pavimentos destinados exclusivamente à garagem é permitido construir nas divisas, desde que não haja aberturas para a mesma e respeite a taxa de ocupação máxima nestes casos.

Art. 7º São permitidas no máximo duas casas geminadas, no caso de existir mais que duas casas em um lote, é necessário o afastamento mínimo de 1,00 m (um metro) a cada duas.

Parágrafo único. Quando se tratar de mais de uma casa por lote, que não estejam geminadas, pode ser admitido o afastamento mínimo de 0,80 m (oitenta centímetros) entre as casas, desde que não tenha qualquer tipo de abertura, seja devidamente separado por muros, respeitadas as disposições do art. 6º, em relação ao lote vizinho.

Art. 8º As coberturas devem ser feitas de modo a impedir o despejo de águas pluviais nos terrenos vizinhos e logradouros públicos, devendo estas disporem de calhas e condutores, e as águas serem canalizadas por baixo do passeio até a sarjeta.

Art. 9º São considerados de permanência prolongada os compartimentos destinados a dormitórios, salas, escritórios, comércio, lazer, atividades físicas e atividades profissionais.

Parágrafo único. Os demais compartimentos são considerados de curta permanência.

Art. 10º O pé direito mínimo é de:

I - 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) para compartimentos de permanência prolongada;

II - 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para compartimentos de curta permanência.

Parágrafo único. No caso de tetos inclinados ou com saliências, no mínimo 80% (oitenta por cento) da área do compartimento deve atender à medida mínima de pé direito.

Art. 11. Para a ZR-3, o gabarito das edificações é de cinco pavimentos, excetuados os subsolos e pavimentos de utilidade e manutenção do edifício.

Art. 12. Para a ZR-3, a altura máxima das edificações é de 12,00m (doze metros), contados do piso do pavimento mais baixo acima do nível da rua até o piso do último pavimento, excetuados os pavimentos de utilidade e manutenção do edifício.

Art. 13. Para a ZR-3, a soma da área dos vãos de iluminação e ventilação de um compartimento deve ter seu valor mínimo expresso em fração da área desse compartimento, conforme os seguintes valores:

I - 1/8 (um oitavo) da área do piso para compartimentos de permanência prolongada em geral;

II - 1/8 (um oitavo) da área do piso para compartimentos de curta permanência.

III - 1/10 (um décimo) da área do piso para compartimentos de permanência prolongada nos casos de loja, sobrelojas ou similares;

§1º Os depósitos, despensas, adegas, closet e similares podem ser dispensados de vão de iluminação e ventilação.

§2º É permitida a ventilação mecânica e iluminação artificial em compartimentos de curta permanência, desde que apresentado documento de responsabilidade técnica de profissional habilitado;

§3º É permitida a ventilação e iluminação dos compartimentos de curta permanência através de outro ambiente, sendo o valor da área da abertura equivalente a 1/5 (um quinto) da área do piso do compartimento;

§4º No caso do parágrafo anterior, as aberturas que iluminam e ventitam dois ou mais cômodos devem ter seus valores expressos em função da soma das áreas dos pisos destes.

Art. 14. O dimensionamento dos degraus das escadas deve obedecer a uma profundidade mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros) e uma altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros), com tolerância de 0,005m (cinco milímetros);

Parágrafo único. Os degraus em leque ou de escada helicoidal (“caracol”) terão, no mínimo, 0,25m (vinte e cinco centímetros) na parte média do piso.

Art. 15. Nas construções em geral, as escadas ou rampas para pedestres, assim como os corredores, devem ter a largura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetro) livres.

Parágrafo único. Nas edificações residenciais é permitido escadas e corredores privados, para cada unidade, com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);

Art. 16. Nas escadas de uso coletivo, sempre que houver mudança de direção ou que a altura a vencer for superior a 3,70 m (três metros e setenta centímetros), deve ser intercalado um patamar com a largura e extensão mínima igual à largura exigida para a escada.

Art. 17. Podem ser aceitas dimensões diversas as dos arts. 14, 15 e 16, caso a edificação tenha o Projeto Aprovado pelo Corpo de Bombeiros – MG ou o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) apresentado.

Art. 18. Cada unidade edificada deve possuir, no mínimo, uma vaga de garagem com metragem mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) x 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

Art. 19. As edificações comerciais devem observar as regras de acessibilidade previstas na Legislação Federal, Estadual e Municipal, complementadas pelas normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

Art. 20. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Cláudio, 31 de julho de 2019.

JOSÉ RODRIGUES BARROSO DE ARAÚJO
Prefeito do Município

Cláudio, 31 de julho de 2019.

Mensagem nº. 21/2019.

Assunto: Encaminha Projeto de Lei Complementar nº. 10/2019.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Encaminho a essa Egrégia Casa de Leis, para apreciação dos Senhores Vereadores, o incluso Projeto de Lei Complementar nº. 10 de 31 de julho de 2019, que *“Dispõe sobre as diretrizes específicas de uso e ocupação do solo na ZR-3: Zona Residencial 3 – média densidade populacional, estabelecida pelo Plano Diretor Municipal, e determina outras providências.”*.

O Projeto de Lei Complementar em epígrafe tem por escopo definir as diretrizes para uso e ocupação do solo da ZR-3: Zona Residencial 3, definida no zoneamento do Plano Diretor Municipal, conforme Art. 34, inciso IV da Lei Complementar nº. 102, de 14 de junho de 2017.

O zoneamento é um instrumento amplamente utilizado nos planos diretores, através do qual a cidade é dividida em áreas sobre as quais incidem diretrizes diferenciadas para o uso e a ocupação do solo, especialmente os índices urbanísticos.

Por meio de um zoneamento adequado é possível dividir o território do Município em zonas de uso, sendo tal ação necessária para um planejamento urbanístico municipal mais eficaz, principalmente no que se refere ao controle do crescimento da cidade, bem como no diagnóstico necessário à implementação de políticas públicas.

Neste sentido, busca esta Administração Municipal regulamentar mais uma área do zoneamento municipal aprovado pelo Plano Diretor, seguindo o planejamento de regulamentar cada uma das zonas urbanas, observando sempre as especificidades de cada região, suas características urbanísticas e sociais.

Esclarece que a proposta de regulamentar as zonas urbanas individualmente é para que se tenha uma melhor didática tanto nos estudos, quanto na implantação das novas diretrizes, motivo pelo qual se pretende pelo presente Projeto de Lei Complementar regulamentar tão somente a ZR-3, haja vista as particulares características desta região.

Ante o acima exposto, com essas justificativas, espero a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, considerando a inegável relevância para o desenvolvimento urbano do Município de Cláudio.

Qualquer dúvida suscitada poderá ser respondida prontamente pela Secretaria Municipal de Obras, bem como pela Advocacia Geral do Município, que se encontram à inteira disposição dos Nobres Edis.

Solicito, pois, submeter a matéria à apreciação e aprovação dos Senhores Vereadores.

Atenciosamente,

JOSÉ RODRIGUES BARROSO DE ARAÚJO
Prefeito do Município

Excelentíssimo Senhor
CLÁUDIO TOLENTINO
Presidente da Câmara Municipal de CLÁUDIO-MG.