

LEI COMPLEMENTAR Nº 22, DE 25/09/2008
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 27, 25/09/2008

“DISPÕE SOBRE ALTERAÇÕES NA LEI COMPLEMENTAR N. 02/2003, A QUAL INSTITUIU O PLANO DIRETOR DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O POVO DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO, através de seus representantes legais, decreta, e o PREFEITO MUNICIPAL sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Ficam reenumerados em parágrafos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º e 7º, os parágrafos constantes do art. 96, da Lei Complementar nº 002/2003, passando o §1º a vigorar com a seguinte redação:

Art. 96 - ...

§ 1º. Em lotes de esquina, e cujas construções tenham até dois pavimentos, o recuo frontal será de 3,00m (três metros) para uma via e de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a outra via. Em lotes de esquina, com construções que tenham mais de dois pavimentos, os recuos serão de 3,00m (três metros) para todas as frentes voltadas para as vias públicas.

Art. 2º - O inciso I e o §1º do art. 97, da Lei Complementar nº 002/2003, passam vigorar com a seguinte redação, ficando acrescidos ao mesmo artigo os seguintes incisos VI, VII, VIII, IX, X e XI:

Art. 97 - ...

I- edificações com 01 (um) ou 02 (dois) pavimentos – 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) onde houver aberturas, tais como janelas, terraços e similares. O piso do segundo pavimento poderá avançar até 1,00m (um metro) no afastamento frontal, para ser usado por sacadas, varandas e marquises.

...

VI - edificações com 11 (onze) ou 12 (doze) pavimentos - 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

VII - edificações com 13 (treze) ou 14 (quatorze) pavimentos – 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);

VIII - edificações com 15 (quinze) ou 16 (dezesseis) pavimentos – 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros);

IX – edificações com 17 (dezessete) ou 18 (dezoito) pavimentos – 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

X - Em construções com objetivo de reforma ou ampliação, os afastamentos frontais, laterais e de fundos seguem os afastamentos da edificação existente. Sendo realizadas novas aberturas laterais ou nos fundos, o recuo deve ser realizado conforme o inciso I desse artigo. Havendo ampliação com acréscimo de pavimentos, a partir do terceiro pavimento inclusive, os mesmos devem seguir os afastamentos frontais previstos no artigo 96 dessa Lei Complementar e os afastamentos laterais e de fundos previstos nos incisos II a IX desse artigo.

XI- Será permitida a construção de edícula nos fundos de terrenos. A edícula poderá ser construída na divisa lateral direita, lateral esquerda e na divisa de fundo dos terrenos de meio de quadra; e em terrenos de esquina, a edícula poderá ser construída na divisa de uma lateral e na divisa de fundo, desde que a lateral que fizer face para uma rua esteja a pelo menos 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamento. A distância entre a edícula e a construção principal deverá ser de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§1º – Nas edificações com 3 ou mais pavimentos, para o 1º e 2º pavimentos prevalecem os afastamentos mínimos, conforme inciso I deste artigo e para os pavimentos seguintes prevalecem os afastamentos exigidos para o seu gabarito total.

Art. 3º - Os artigos 99, 100 e 102 da Lei Complementar nº 002/2003 passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 99. Nos Corredores Primários e Secundários – CP e CS – não serão exigidos afastamentos laterais para os dois primeiros pavimentos de lotes de meio de quadra. Para os lotes de esquinas, os afastamentos serão os previstos no artigo 96 dessa Lei Complementar.

Art. 100. Para a Zona Industrial – ZI – os afastamentos frontais mínimos serão de 5,00m (cinco metros) e os afastamentos laterais e de fundos serão de 2,00m (dois metros), salvo quando normas técnicas ou legislação especial exigirem, para cada tipo de indústria, maior dimensões.

Art. 102. O gabarito máximo permitido no município será de, no máximo, 18 (dezoito) pavimentos

Art. 4º - Fica acrescido o seguinte parágrafo 2º, ao artigo 103 da Lei Complementar nº 002/2003, renumerando-se o seu “parágrafo único” para “parágrafo 1º”, sem alteração de sua redação:

Art. 103 -...

§ 1º. ...

§ 2º. As construções no subsolo não serão consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 5º - Os incisos V e VI, todos do artigo 104 da Lei Complementar nº 002/2003 passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 104 - ...

V - unidades hospitalares: 01 (uma) vaga para cada 03 (três) leitos hospitalares;

VI - unidades industriais: 01 (uma) vaga para cada 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área edificada bruta.

Art. 6º - Fica acrescido a alínea “b” ao inciso V e as alíneas “a” e “b” do inciso I, e o inciso II, III e IV, todos do art. 109 da Lei Complementar nº 002/2003 passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 109 - ...

I- ...

a) área mínima de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados).

b) testada mínima de 8,00m (oito metros).

...

II - Coeficiente de aproveitamento máximo de 9,0 (nove) vezes a área do lote.

III – Índices de ocupação do solo:

a) taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);

b) taxa de ocupação mínima de 10% (dez por cento);

c) taxa de permeabilização mínima igual a 15% (quinze por cento).

IV - Para a ZR1 - o gabarito máximo das edificações será de 16 (dezesseis) pavimentos, podendo chegar a 18 (dezoito) pavimentos, em casos alcançáveis com Transferência do Direito de Construir e/ ou com Outorga Onerosa do Direito de Construir).

V - ...

a) ...

b) Zona Passível de Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 7º - Fica acrescido a alínea “d” ao inciso V e as alíneas “a” e “b” do inciso I, e o inciso II, III e IV, todos do art. 111 da Lei Complementar nº 002/2003 passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 111. ...

I- ...

a) área mínima de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados).

b) testada mínima de 8,00m (oito metros).

...

II - Coeficiente de aproveitamento máximo de 9,0 (nove) vezes a área do lote.

III – Índices de ocupação do solo:

a) taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);

b) taxa de ocupação mínima de 10% (dez por cento);

c) taxa de permeabilização mínima igual a 15% (quinze por cento).

IV - Para a ZR2 - o gabarito máximo das edificações será de 16 (dezesseis) pavimentos, podendo chegar a 18 (dezoito) pavimentos, em casos alcançáveis com Transferência do Direito de Construir e/ ou com Outorga Onerosa do Direito de Construir.

V - ...

a) ...

b) ...

c) ...

d) Zona Passível de Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 8º – A alínea “a”, do inciso I, e o inciso III, todos do art. 113, da Lei Complementar nº 002/2003 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 113 -...

...

I -...

a) - área mínima de 400 m2 (quatrocentos metros quadrados);

...

III - Índices de ocupação do solo:

a) taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);

b) taxa de ocupação mínima de 10% (dez por cento);

c) taxa de permeabilização mínima igual a 15% (quinze por cento).

Art. 9º - O inciso III, do art. 115, da Lei Complementar nº 002/2003 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 115 -...

III - Índices de ocupação do solo:

a) taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);

b) taxa de ocupação mínima de 15% (quinze por cento);

c) taxa de permeabilização mínima igual a 15% (quinze por cento).

Art. 10 - Os incisos I e III, do art. 117 da Lei Complementar nº 002/2003 passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 117 - ...

I - Para efeitos de novos parcelamentos são exigências da ZC (incluído o Quadrilátero Central):

a) área mínima de 250 m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados);

b) testada mínima de 8,00m (oito metros).

...

III - Índice de ocupação do solo:

a) taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);

b) taxa de ocupação mínima de 15% (quinze por cento);

c) taxa de permeabilização mínima igual a 15% (quinze por cento).

Art. 11 - Os incisos II e IV, do art. 119 da Lei Complementar nº 002/2003 passam a vigorar com a seguinte redação:

II - Coeficiente de aproveitamento máximo de 9,0 (nove) vezes a área do lote.

...

IV - Para o CP - o gabarito máximo das edificações será de 16 (dezesseis) pavimentos, podendo chegar a 18 (dezoito) pavimentos, em casos alcançáveis com Transferência do Direito de Construir e/ ou com Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 12 - Os incisos II e IV, do art. 121 da Lei Complementar nº 002/2003 passam a vigorar com a seguinte redação:

II - Coeficiente de aproveitamento máximo de 9,0 (nove) vezes a área do lote.

...

IV - Para o CS - o gabarito máximo das edificações será de 16 (dezesesseis) pavimentos, podendo chegar a 18 (dezoito) pavimentos, em casos alcançáveis com Transferência do Direito de Construir e/ ou com Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 13 - Os incisos II e IV, do art. 123 da Lei Complementar nº 002/2003 passam a vigorar com a seguinte redação:

...

II - Coeficiente de aproveitamento máximo de 9,0 (nove) vezes a área do lote.

...

IV - Para o CT - o gabarito máximo das edificações será de 16 (dezesesseis) pavimentos, podendo chegar a 18 (dezoito) pavimentos, em casos alcançáveis com Transferência do Direito de Construir e/ ou com Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 14 - O inciso III, do art. 125, da Lei Complementar nº 002/2003 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 125. ...

...

III - Índices de ocupação do solo:

a) taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);

b) taxa de permeabilização mínima igual a 15% (quinze por cento).

Art. 15 - O Anexo I (Organização do Território – Índices Urbanísticos) da Lei Complementar nº 002/2003 passa a vigorar com a redação prevista no Anexo I desta lei.

Art. 16 - Fica limitado em 01 (um) ano, o prazo de validade dos Alvarás de Construção emitidos pela Diretoria de Obras e Infra-estrutura, podendo ser renovado por igual período, mediante justificativa a ser analisada e aprovada pela Diretoria.

Art. 17 - Em construções para fins comerciais, somente poderá ser edificado muros voltados para a(s) via(s) pública(s) em edificações com afastamento igual ou superior a 3,00m (três metros).

Parágrafo único - Entenda-se por muro qualquer parede acima de 0,90m (noventa centímetros) que veda ou protege o recinto ou separa um lugar de outro.

Art. 18 - Nas construções e edificações existentes até a entrada em vigor dessa Lei Complementar e que possuam taxa de ocupação igual ou superior ao máximo permitido para sua respectiva zona, será permitido um acréscimo de até 5% (cinco por cento) em relação à área construída já existente.

Art. 19 - Revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº12 de 18/08/2005, esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

São Sebastião do Paraíso/MG, 25 de setembro de 2008.

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL MAURO LÚCIO DA CUNHA ZANIN

VER.PRES.JERONIMO APARECIDO DA SILVA / VER.VICE-PRES.JOSE ORNEI DUARTE / VER.
SECRET.EDSILSON RODRIGUES NEVES

Confere com o original

PRESIDENTE

ANEXO I - ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO - ÍNDICES URBANÍSTICOS

Este Anexo faz referência ao artigo 83 do Plano Diretor de São Sebastião do Paraíso

| ZONA - Características principais | Área mínima do lote (m ²) | Testada mínima do lote (m) | Coefficiente de aproveitamento (n x área lote) | Taxa de ocupação (%) | Taxa permeável (%) | Gabarito edificação em pavimento | Transferência de direito de construir Área receptora. Área transferência | Passível ao Direito de Preempção | Passível de Parcelam Edificação Util. compu ls. | Passível de Outorga onerosa do direito de construir |
|--|---------------------------------------|----------------------------|--|----------------------|--------------------|----------------------------------|--|----------------------------------|---|---|
| ZR1 - Predominância de uso residencial, adensamento controlado, permite indústrias de pequeno porte não incômodas com até 150 m ² . | 160 | 8 | 9,00 | 70 | 15 | 16/18 ³ | AT | NÃO | NÃO | SIM |
| ZR2 - Predominância de uso residencial, adensamento controlado, permite indústrias de pequeno porte não incômodas, cem até 120 m ² . | 160 | 8 | 9,00 | 70 | 15 | 16/18 ³ | AT | SIM | SIM | SIM |
| ZR3 - Predominância de uso residencial, permitindo apenas Comércio do tipo local, na via principal. | 450 | 15 | 1,50 | 70 | 15 | 3 | AT | SIM | NÃO | NÃO |
| ZR4 - Predominância de uso residencial, permitindo apenas Comércio do tipo local, na via principal | 1000 | 20 | 1,00 | 70 | 15 | 3 | AT | NÃO | NÃO | NÃO |
| ZC - Zona Central - Predominância de uso misto, permite indústrias de pequeno porte não incômodas. | 250 | 8 | 2,4/4,2 ³ | 70 | 15 | 4/8 ³ | AR ⁴ / AT | NÃO | SIM | SIM |
| QUADRILÁTERO - Zona Central compreendida entre as Ruas Pimenta de Pádua, Tenente José Joaquim, Antunes e Avenida Ângelo Calafiori, predominância de uso misto, permite indústrias de pequeno porte ou do tipo toleradas. | 160 | 8 | 3,00 | 90 | 0 | 6 / 8 ³ | AR/AT | NÃO | SIM | SIM |
| CP - Tem como características a predominância de uso comercial, é área adensável e permite também a instalação de indústrias de até pequeno porte ou do tipo toleradas. | 450 | 12 | 9,00 | 70 | 15 | 16/18 ³ | AR/AT | NÃO | NÃO | SIM |
| CS - Tem como características a predominância de uso comercial, é área adensável e permite também a instalação de indústrias de até pequeno porte ou do tipo toleradas. | 360 | 12 | 9,00 | 70 | 15 | 16/ 18 ³ | AR | NÃO | NÃO | SIM |
| CS 1 - Tem como características a predominância de uso comercial, é área adensável e permite também a instalação de indústrias de até pequeno porte ou do tipo toleradas. | 160 | 8 | 3,6/4,2 ³ | 80 | 15 | 6/ 8 ³ | AR | NÃO | NÃO | SIM |
| CT - Tem como características a predominância de uso comercial, é área adensável e permite também a instalação de indústrias de até pequeno porte ou do tipo toleradas. | 360 | 12 | 9,00 | 70 | 15 | 16/ 18 ³ | AR | NÃO | NÃO | SIM |
| ZI - Zona Industrial. Predominância de uso industrial, área para instalação de indústrias de até grande porte, do tipo incômodas ou perigosas. | 1000 | 15 | 1,00 | 70 | 15 | 3 | - | NÃO | NÃO | NÃO |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|------|----|----|---|---|-----|-----|-----|
| APA - Áreas de Proteção Ambiental - características do meio físico restringem o uso e a ocupação, visando a proteção, manutenção e recuperação aspectos paisagísticos, históricos, arqueológicos e científicos. | - | - | 0,10 | 5 | 90 | 2 | - | NÃO | NÃO | NÃO |
| ZRU - A Zona Rural - ZRU - é destinada às atividades agrícolas, pecuárias, extrativistas, agroindústrias e florestais. | - | - | - | 10 | 80 | - | - | NÃO | NÃO | NÃO |

1 - Taxa de ocupação para o 1º e 2º pavimentos desde que para uso comercial e/ou garagem

2 - Taxa de ocupação máxima do 3º pavimento em diante

3 - Alcançável com a Transferência de Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir

4 - Área de recepção apenas para dentro da própria ZC