

**ANTEPROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS  
ZONAS URBANAS DO MUNICÍPIO DE MATEIROS**

<b>CAPÍTULO</b>	<b>I</b>	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS
<b>CAPÍTULO</b>	<b>II</b>	DO USO DO SOLO
<b>CAPÍTULO</b>	<b>III</b>	DA OCUPAÇÃO DO LOTE
<b>CAPÍTULO</b>	<b>IV</b>	DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES
<b>CAPÍTULO</b>	<b>V</b>	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

## ANTEPROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZONAS URBANAS DO MUNICÍPIO DE MATEIROS

### DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZONAS URBANAS DO MUNICÍPIO DE MATEIROS

#### CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Esta Lei tem por objetivo dar forma à estrutura urbana com uma adequada distribuição das atividades nas Zonas Urbanas, de maneira que entre elas se estabeleçam relações ótimas e funcionais, ao mesmo tempo em que propiciem o desenvolvimento sustentável da cidade, se otimizem ao máximo os equipamentos urbanos e comunitários presentes e futuros, promovam a proteção do patrimônio cultural e ambiental e possibilitem que a implementação da política de desenvolvimento e expansão urbana atenda à função social da propriedade.

**Art. 2º** Para os fins desta Lei, entende-se como:

- I** - alinhamento predial, a linha legal limitando os lotes com relação à via pública;
- II** - área construída, a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes, na qual não são computados: pátio interno sem cobertura, sacada aberta do pavimento-tipo, área de estacionamento ou garagem;
- III** – estacionamento, a área para guarda de veículos, de uso rotativo;
- IV** – empreendimento, toda e qualquer ação ou conjunto de ações, públicas ou privadas, que importem em modificação, separação, delimitação ou aproveitamento de qualquer parte do território municipal;
- V** - frente do lote, a dimensão medida no testada do lote que coincide com o logradouro público;
- VI** – gleba, a área de terra com localização e configuração definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- VII** – habitação, a edificação destinada à moradia:
  - a)** unifamiliar, quando constituída de uma única unidade habitacional autônoma;
  - b)** plurifamiliar, quando constituída de mais de uma unidade habitacional autônoma, construída horizontal ou verticalmente;
- VIII** - logradouro público, a parcela do território de propriedade pública e de “uso comum do povo” ;
- IX** – lote, a parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante de loteamento devidamente aprovado e inscrito em Cartório de Registro de Imóveis competente;
- X** – pavimento, cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;
- XI** – permeabilidade, o percentual de área descoberta e permeável do terreno, em relação à sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana;
- XII** - profundidade do lote, a distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;

**XIII-** recuo, a distância entre o alinhamento do lote existente e o alinhamento da edificação projetada;

**XIV** - taxa de ocupação máxima do lote, o percentual da área do lote que pode receber edificação;

**XV** - testada do lote, a divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;

**XVI** – zona, a área definida por esta Lei onde prevalece o mesmo parâmetro de uso e ocupação.

## **CAPÍTULO II - DO USO DO SOLO**

**Art. 3º** As categorias de uso do solo nas Zonas Urbanas são as seguintes:

- I** – habitacional;
- II** – comercial e de serviços;
- III** – industrial;
- IV** – de interesse ambiental e paisagístico.

**Art. 4º** A categoria de uso do solo residencial compreende as áreas destinadas a habitação com duas subcategorias:

- I** – Habitação 1 – HB 1;
- II** – Habitação 2 - HB 2.

**Parágrafo Único.** As tipologias habitacionais das subcategorias, nos termos do *caput* deste artigo, são especificadas no Quadro 1 do Anexo I.

**Art. 5º** A categoria de uso do solo comercial e de prestação de serviços à população compreende edificações de duas subcategorias:

- I** – Comércio e Serviço 1 - CS 1;
- II** – Comércio e Serviço 2 - CS 2.

**Parágrafo Único.** As tipologias de comércio e serviço das subcategorias, nos termos do *caput* deste artigo, são especificadas no Quadro 1 do Anexo I.

**Art. 6º** A categoria uso do solo industrial compreende as áreas destinadas à edificação de estabelecimentos de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos:

**§ 1º** As atividades industriais de uso incômodo devem ser submetidas a métodos adequados de proteção.

**§ 2º** São consideradas atividades industriais incômodas as que promovem a emissão de material particulado, gases, vapores e ruídos.

**§ 3º** As atividades industriais consideradas incômodas são especificadas no Quadro 1 do Anexo I.

**Art. 7º** A categoria uso do solo de interesse ambiental e paisagístico compreende as áreas que, pelas suas características naturais, exigem tratamento especial devido ao seu potencial.

**Art. 8º** As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores serão enquadrados por similitude com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria.

**Art. 9º** Nos termos estabelecidos pelo Macrozoneamento do Município, a Zona Urbana é a, sede do Município.

**Art. 10.** A Zona Urbana tem as seguintes Zonas de Uso e Ocupação:

**I** - Zona Central Mista - ZCM, áreas onde são permitidas as categorias de uso do solo residencial, das subcategorias HB 1 e HB 2, de comércio e prestação de serviços das subcategorias CS 1 e CS 2 e edificações mistas de habitações da subcategoria HB 1 com atividades de serviços profissionais e de negócios, serviços pessoais, comércio de consumo local, comércio varejista e serviços pessoais da subcategoria CS 1;

**II** - Zona Habitacional - ZHB, área onde são permitidas as categorias de uso do solo residencial das subcategorias HB 1 e HB 2, de comércio e prestação de serviços da subcategoria CS 1, chácaras de recreio e habitações de interesse social;

**III** - Zona de Abastecimento - ZAB, áreas onde são permitidas as categorias de uso do solo industrial, comércio e prestação de serviços CS 2, sendo admitido o uso residencial da subcategoria HB 2;

**IV** - Zona de Interesse Ambiental- ZIA, área de relevante interesse ambiental, ecológico e turístico, que deverá receber tratamento específico.

**Art. 11.** O Poder Executivo delimitará as Zonas de Uso e Ocupação do Solo em conformidade com a planta constante do Anexo II da presente Lei.

**Parágrafo único.** Nas zonas separadas por vias de circulação, prevalecerão sempre os índices de maior intensidade de uso para os dois lados da via, quando de mesmo uso.

**Art. 12.** São considerados desconformes os usos regularmente licenciados, antes da vigência desta Lei, que não se enquadrem nas categorias de uso estabelecidas por ela.

**§ 1º** Não serão concedidas licenças para a ampliação de edificações, instalações ou equipamentos utilizados para usos desconformes.

**§ 2º** O uso desconforme deverá adequar-se aos critérios de discriminação de uso exigíveis para a zona em que a edificação esteja localizada, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO LOTE**

**Art. 13.** A ocupação do solo, para cada categoria de uso do solo na Zona Urbana, fica condicionada aos seguintes índices urbanísticos:

**I** - Habitação 1 - HB 1:

- a)** 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos;
- b)** recuos mínimos: frontal, de 5,00m (cinco metros); de fundo, de 5,00 (cinco metros); laterais, de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- c)** taxa de ocupação: 50% (cinquenta por cento).

**II – Habitação 2 – HB 2:**

- a)** 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos;
- b)** recuos mínimos: frontal, de 5,00 m (cinco metros); de fundo, de 5,00 (cinco metros); laterais, de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) ou recuo frontal de 10,00 m (dez metros), ficando isento de afastamentos laterais para empenas fechadas;
- c)** taxa de ocupação: 60% (sessenta por cento).

**III – Comércio e Serviço, CS 1 e CS 2 :**

- a)** 1 ou 2 (dois) pavimentos;
- b)** recuos mínimos: frontal, de 5,00m (cinco metros); de fundo, de 5,00 (cinco metros); laterais, de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) ou recuo frontal de 10,00 m (dez metros), ficando isento de afastamentos laterais para empenas fechadas;
- c)** taxa de ocupação: 60% (cinquenta por cento);
- d)** o lote deverá abrigar em seu interior estacionamento de veículos, podendo para isso utilizar os primeiros 5,00m (cinco metros) do recuo frontal de 10,00m (dez metros).

**IV – Mistó: Habitação 1 - HB1 e Comércio e Serviço 1 - CS1:**

- a)** 1 ou 2 (dois) pavimentos;
- b)** recuos mínimos: frontal, de 5,00m (cinco metros); de fundo, de 5,00 (cinco metros); laterais, de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) ou recuo frontal de 10m (dez metros), ficando isento de afastamentos laterais para empenas fechadas;
- c)** taxa de ocupação: 60% (cinquenta por cento);
- d)** o lote deverá abrigar em seu interior estacionamento de veículos, podendo para isso utilizar os primeiros cinco metros do recuo frontal de 10,00m (dez metros);
- e)** as lojas terão acesso direto pelo logradouro público;
- f)** as circulações horizontais e verticais relativas a cada uso serão obrigatoriamente independentes entre si.

**V – Industrial:**

- a)** lote mínimo de 400,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados);
- b)** recuos mínimos: frontal, de 5,00m (cinco metros), de fundo, de 3,00 (três metros), laterais, de 3,00m (três metros);
- c)** taxa de ocupação: 70% (setenta por cento).

**Art. 14.** Em todas as zonas, deverá ser mantida, nos lotes, uma permeabilidade mínima de 10% (dez por cento), a qual ficará livre de edificação, da projeção desta ou de avanço do subsolo, não podendo, ainda, receber qualquer tipo de revestimento impermeável ou cobertura.

**Parágrafo único.** No dimensionamento da área permeável, 50% (cinquenta por cento), no mínimo, terão que estar contidos em uma área única.

## CAPÍTULO IV

### DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 15.** O descumprimento do disposto nesta Lei sujeitará os infratores às seguintes sanções:

**I** - advertência, com fixação de prazo para a regularização da situação, prorrogável a juízo da Administração Municipal, mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras do empreendimento;

**II** - multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e à área construída do empreendimento, em valor não inferior a .....e não superior a .....Unidades Fiscais de Mateiros – UFM por dia em que persistir a infração, durante o período que exceder os prazos do inciso anterior ou durante a prorrogação do prazo concedido de ofício, a critério do Executivo Municipal, para a regularização da situação;

**III** - embargo das obras ou demolições nos casos de empreendimentos iniciados ou executados sem a aprovação do órgão competente, sem o necessário licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado ou com inobservância das restrições existentes.

**Parágrafo único.** A aplicação das penalidades previstas neste artigo será regulamentada por ato do Executivo Local.

**Art. 16.** Todas as atividades realizadas no território do Município serão obrigatoriamente objeto de licenciamento, nos termos desta Lei.

**§ 1º** Para o exercício de atividade, a licença somente será expedida quando o empreendimento onde ela deverá ser exercida estiver de acordo com a legislação em vigor.

**§ 2º** A licença para o exercício de atividade poderá ser requerida pelo interessado, isolada ou conjuntamente com o projeto do empreendimento onde ela se realizará.

**§ 3º** A aprovação de projeto de empreendimento, submetido ao exame do órgão competente, sem referência expressa às atividades correspondentes, não configura direito, prerrogativa ou privilégio, com respeito ao exercício de qualquer atividade, em razão do disposto neste artigo.

**§ 4º** Uma vez aprovada a atividade a ser realizada em determinado empreendimento, não será admitida qualquer alteração de uso, salvo se a substituição de atividade houver sido aprovada previamente pelo órgão competente.

## CAPÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 17.** Ficam mantidos os alvarás de construção e de licença expedidos em conformidade com a legislação anterior até a data de publicação desta Lei.

**Art. 18.** Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que licenciadas pelo Município até a data da vigência desta Lei.

**Art. 19.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**ANEXO I**  
**ANTEPROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZONAS URBANAS**

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZONAS URBANAS – ATIVIDADES POR CATEGORIA**

CATEGORIA	SUB-CATEGORIA	ATIVIDADE	OBSERVAÇÕES
HABITACIONAL	HABITAÇÃO 1 <b>HB 1</b>	Habitação unifamiliar	Residências unifamiliares autônomas
	HABITAÇÃO 2 <b>HB 2</b>	Habitação multifamiliar	Residências multifamiliares, construídas horizontal ou verticalmente, em condomínio.
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 <b>CS 1</b>	<p>a) serviços profissionais e de negócios, a exemplo de escritórios e consultórios de profissionais liberais;</p> <p>b) serviços pessoais e domiciliares, a exemplo de chaveiros, eletricitistas, encanadores, lavanderias e sapateiros;</p> <p>c) comércio de consumo local, tais como comércio de alimentação, a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, frutarias, panificadoras, restaurantes, bares, lanchonetes, bazares, confeitarias, sorveterias e papelarias;</p> <p>d) serviços socioculturais, tais como associações comunitárias e de vizinhança.</p> <p>e) comércio varejista diversificado ou de entrega a domicílio, associado a diversões, tais como, choperias, restaurantes, dentre outros estabelecimentos sem música ao vivo</p> <p>f) serviços de escritório e negócios, tais como administradoras, bancos, corretoras e empresas de seguro;</p> <p>g) serviços pessoais e de saúde, tais como hospitais, ambulatórios, clínicas dentárias e médicas;</p> <p>h) serviços de educação, tais como escolas de ensino fundamental e médio, creches, maternais e de recreação infantil;</p> <p>i) serviços culturais, locais de culto religioso, cinemas;</p> <p>j) serviços de hospedagem, tais como pensões, hotéis, albergues e casas de repouso;</p> <p>l) serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas;</p> <p>m) atividades associadas à recreação, clubes sociais, centros esportivos, salões de festas, academias de ginástica e esportes e balneários;</p> <p>n) clubes noturnos, discotecas, bares com música.</p> <p>o) administrativo</p>	

Continua

Continuação

CATEGORIA	SUB-CATEGORIA	ATIVIDADE	OBSERVAÇÕES
COMERCIAL E DE SERVIÇOS	COMÉRCIO E SERVIÇOS 2 <b>CS 2</b>	<p>a) postos de abastecimento e lavagem de veículos;</p> <p>b) oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários e as de reparos de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral, depósitos de material de construção, marcenarias e serralharias;</p> <p>c) supermercados, revenda de automóveis, locais de culto religioso que utilizem alto-falante em cerimônia noturna;</p> <p>d) comércio e depósitos de materiais em geral, lojas de tintas e resinas, comércio atacadista;</p> <p>e) prédios exclusivamente comerciais ou prestadores de serviços.</p>	
INDUSTRIAL	-	Estabelecimentos de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos	<p><b>Atividades industriais incômodas:</b></p> <p>a) fabricação de produtos minerais não metálicos, como britamento de pedras, execução de trabalhos em pedras, materiais e artefatos de cerâmica;</p> <p>b) metalurgia, como serviços e tratamento térmico e químico de galvanotécnica;</p> <p>c) tratamento da borracha, como vulcanização e recauchutagem de pneumáticos;</p> <p>d) fabricação de artefatos de couro, peles e assemelhados;</p> <p>e) indústrias de produtos alimentares, como abate e frigorificação de animais, aves, pescados, beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares de origem vegetal;</p> <p>f) da madeira;</p> <p>g) de papel e papelão;</p> <p>h) fabricação e engarrafamento de bebidas.</p>

**ANEXO II**  
**PLANTA DE USO E OCUPAÇÃO SOLO**