

DECRETO Nº 4.484 DE 12 DE MAIO DE 2016

Regulamenta a Lei Complementar 93, de 20 de Janeiro de 2011, para Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar procedimentos relacionados com a análise de projetos de parcelamento, uso e ocupação do solo, segundo a Lei Complementar nº 93, de 20 de Janeiro de 2011.

O Prefeito do Município de Ouro Preto, no exercício de seu cargo e no uso de suas atribuições legais, em especial as que lhe confere o art. 93, VII, da Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

Art. 1º Nos casos de terrenos cortados por duas zonas diferentes, ter-se-ão os seguintes procedimentos:

I - Nas hipóteses em que a testada for cortada por dois zoneamentos, ou existirem duas testadas, prevalecer-se-á a zona que ocupa a maior parte do terreno;

II – Quando o imóvel estiver parcialmente inserido em ZPAM a ocupação do solo deverá ser precedida de aprovação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 2º Nos casos em que os documentos de posse ou propriedade apresentados não condizerem com o levantamento topográfico, em relação à área do terreno, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

I – retificação da área do imóvel junto ao Registro do mesmo;

II – apresentação, devidamente regularizada, dos documentos determinados no Decreto Municipal 2.568/11, e ainda:

a) do levantamento topográfico assinado pelos confrontantes, com firma reconhecida;

b) do memorial descritivo;

c) da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

d) do Termo de Área Real devidamente preenchido.

Art. 3º Com relação às áreas não computadas para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, previstas no art. 40 da Lei Complementar nº 93/2011, ficam estabelecidas as seguintes disposições:

I - será descontada a área útil do espaço de lazer e recreação de uso comum, situada em nível de subsolo, em edificações residenciais multifamiliares, desconsiderando os cômodos de apoio tais como: cozinhas, banheiros, depósitos e afins.

II - o desconto das varandas será aplicado quando as somas das áreas destinadas a tal forem menores do que dez por cento da área do pavimento; nos casos em que a área de varanda corresponder a mais de dez por cento da área total do pavimento não será aplicado nenhum desconto;

III - para o dimensionamento e posterior desconto no coeficiente de aproveitamento das áreas destinadas a caixa d'água, casa de máquinas e subestação deverá ser apresentado memorial descritivo e de cálculo, justificando a dimensão proposta.

IV - em relação ao desconto de área útil de circulação vertical coletiva, tais como escadas, rampas e elevadores deverá ser observado o seguinte:

a) quando coincidirem com a circulação horizontal, a área da mesma não poderá ser considerada para desconto do coeficiente de aproveitamento;

b) nos casos de escadas enclausuradas, considerarão para cálculo do desconto os degraus e os dois patamares a qual faz ligação.

Art. 4º Para a aprovação do projeto a taxa de permeabilidade dos imóveis deve contemplar percentual de cinquenta por cento, no mínimo, de área livre de qualquer pavimentação, inclusive pavigramas ou similares.

§1º O percentual de área citado, não poderá ser utilizado para outros fins, nem mesmo estacionamento de veículos.

§2º No restante das áreas permeáveis, ao utilizar pavigramas ou similares, deverá o proprietário especificar o modelo, marca, tipo e a porcentagem de permeabilidade.

§3º O tratamento paisagístico adequado, com uso de espécies arbustivas e arbóreas, pode ser executado em momento oportuno pelo proprietário, salvo em casos em que o paisagismo seja condicionante para aprovação do projeto.

Art. 5º Entende-se por cota altimétrica da implantação da edificação no terreno a cota de nível do piso mais próximo ao solo.

Parágrafo único. Quando for exigível a presença de elevador ou a sua previsão, a casa de máquinas pode ultrapassar em no máximo 1 (um) metro a altura máxima permitida em lei.

Art. 6º Nos casos listados no art. 45, §7º Lei Complementar nº 93/2011, a circulação vertical poderá ultrapassar em um pavimento o máximo permitido em lei, desde que os mesmos encontrem-se subterrâneos ou parcialmente enterrados.

§1º A circulação vertical, nos casos de que trata o caput, deverá ter pé direito mínimo de 2,40 metros;

§2º Entende-se por subterrânea aquela que se encontra totalmente abaixo no nível do solo considerando o perfil natural do terreno;

§3º Considera-se parcialmente enterrada a que se encontra, com no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de pé direito abaixo do nível do solo considerando o perfil natural do terreno.

Art. 7º As condições de definição de terrenos planos, em aclave ou em declive serão consideradas sempre observando o perfil do logradouro.

Parágrafo único. Nos casos em que se observa o perfil natural longitudinal do terreno, o subsolo deverá ter todo o piso e pelo menos 50% (cinquenta por cento) do pé direito abaixo do perfil natural do terreno.

Art. 8º O afastamento frontal mínimo não será exigido, nas Zonas de Proteção Especial – ZPE e nas Zonas de Adensamento Restrito 3 – ZAR3, nos casos em que 50% dos lotes existentes na face da quadra já estejam edificadas com afastamento frontal inferior ao exigido; nestes casos será exigido o recuo frontal predominante na face da quadra.

Parágrafo único. Nas demais Zonas será exigido o afastamento frontal mínimo de acordo com a classificação da via, tendo em vista a possibilidade de futura modificação viária a fim de melhorias na promoção de acessibilidade e possível instalação de equipamentos urbanos.

Art. 9º As edificações constituídas por vários blocos, independentes ou interligadas por pisos comuns, destinadas a uso multifamiliares, comerciais, institucionais ou mistos, deverão obedecer, no que tange à distância entre eles, ao dobro dos afastamentos mínimos laterais e de fundo.

§1º Caso as fachadas dos blocos tenham abertura em ambos os lados serão exigidos o dobro do afastamento lateral mínimo.

§2º Quando somente uma das fachadas tenha abertura ou não exista nenhuma abertura, o afastamento exigido será correspondente ao afastamento lateral ou posterior previsto de acordo com a altura do prédio. Essa definição também se aplica para os partidos arquitetônicos em formato “H”, “L” ou similares.

§3º As edificações unifamiliares devem atender a pelo menos o valor de um afastamento lateral mínimo de acordo com a altura.

Art. 10. Os valores aplicados para verificação da área de iluminação e ventilação são:

I – ambientes de longa permanência: mínimo de 1/6 (um sexto) da área do piso;

II – ambientes de curta permanência, banheiro, cozinha e serviço: no mínimo 1/8 da área do piso.

Parágrafo único. Não são permitidos cômodos insalubres (sem iluminação e ventilação), salvo nos casos de closet e depósitos.

Art. 11. Nas hipóteses do art. 95 da Lei Complementar nº 93/2011, mediante justificativa técnica, o analista poderá solicitar a apresentação de projeto geotécnico, projeto de contenção e projeto de drenagem, assim como determinar o detalhamento mínimo necessário para apresentação destes projetos, podendo inclusive ser solicitada a memória de cálculo dos projetos.

Art. 12. Nas hipóteses dos artigos 60, 70, 77 e 95, o analista poderá solicitar documentos que julgar necessários para a complementação, compreensão e avaliação da atividade. Para emissão de parecer final, caso julgue necessário, o analista poderá, também, encaminhar o caso para os conselhos competentes.

Parágrafo único. Não se enquadram nas hipóteses do caput deste artigo as Zonas de Proteção Ambiental, os perímetros de tombamento municipal e os casos de usos não residenciais especiais em vias locais. Para tais, individualmente, têm-se os órgãos responsáveis para análise dos projetos em que neles se situam.

Art. 13. A ocupação dos terrenos deverá respeitar o perfil topográfico e a condição geológica dos mesmos, sendo possível a justificação de cortes e aterros, menores de 4 (quatro) metros, com parecer técnico.

Art. 14. Os quesitos de acessibilidades, em regra geral, serão regidos pela NBR 9050.

Parágrafo único. Os casos excepcionais serão remetidos ao Grupo Técnico, caso a equipe de análise de projetos não aceite a proposta do Responsável Técnico do Projeto.

Art. 15. Para o deferimento do habite-se, será verificado, em vistoria, a instalação e/ou execução de itens mínimos:

I – itens de segurança necessários, tais como guarda corpo, corrimão entre outros conforme o caso;

II – instalação hidráulica, no caso de haver mais de um banheiro, ao menos um deverá possuir toda instalação executada;

III - instalação elétrica, executada e devidamente protegida.

Parágrafo único. Excetua-se para expedição do Habite-se apenas os revestimentos internos.

Art. 16. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Ouro Preto, Patrimônio Cultural da Humanidade, 12 de maio de 2016, trezentos e quatro anos da Instalação da Câmara Municipal e trinta e cinco anos do Tombamento.

José Leandro Filho

Prefeito de Ouro Preto