



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br

LEI 895/2013

Dispõe sobre o uso e ocupação de solo do Município de Pratinha-MG e da outras providências

O Povo do Município de Pratinha, Estado de Minas Gerais por seus representantes, aprova e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Das Disposições Iniciais

Art. 1º. Para efeito de citação nesta lei, as seguintes entidades ou expressões serão identificadas por siglas ou abreviaturas:

- I. **CREA:** Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais;
- II. **DER:** Departamento de Estradas e Rodagem do Estado de Minas Gerais;
- III. **IPTU:** Imposto Predial e Territorial Urbano;
- IV. **PMP:** Prefeitura Municipal de Pratinha;
- V. **NTO:** Norma Técnica Oficial (ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- VI. **APR:** Área de Proteção Especial;
- VII. **DOSU:** Departamento de Obras e Serviços Urbanos;
- VIII. **UFM:** Unidade Fiscal do Município.

CAPÍTULO II

Do Macrozoneamento

Art. 2º - O território do Município de Pratinha, com área de Km² (.....), situado na Região do Alto Paranaíba, subdivide-se:

- I. Área Rural;
- II. Área de Proteção Especial (APE), para fins de preservação de mananciais;
- III. Área Urbana, definida pelo limite do seu perímetro urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br

CAPÍTULO III

Das Vias Públicas

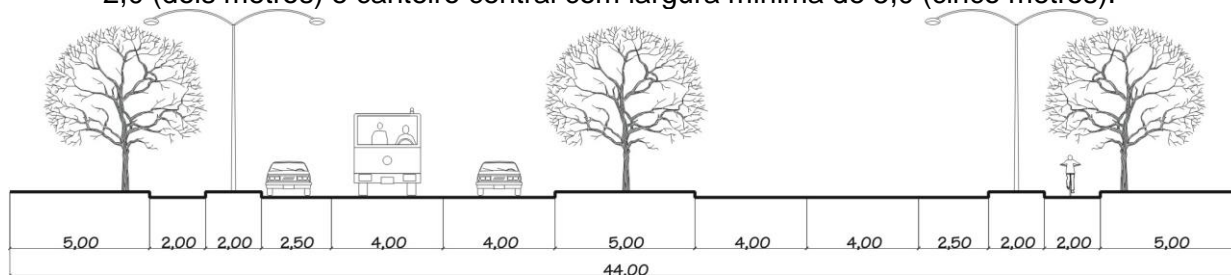
Art. 3º. As vias públicas são classificadas conforme as respectivas funções e características em:

- I. **vias de ligação regional** – são responsáveis por promover a ligação da cidade com seu entorno, carreando substanciais volumes de tráfego inter e intra urbano;
- II. **vias arteriais** – são as destinadas ao tráfego preferencial e à circulação de veículos entre áreas distantes orientando o fluxo para as vias de ligação regional, com vistas a melhor distribuição do tráfego na vias coletoras e locais;
- III. **vias coletoras** – são as que possibilitam a circulação de veículos entre as vias arteriais e locais;
- IV. **vias locais** – são as destinadas ao tráfego lento e à circulação de veículos entre áreas próximas, devendo ser usadas como acesso a áreas residenciais, comerciais ou industriais, e serem construídas de modo a dificultar sua utilização como atalho entre vias arteriais;
- V. **vias especiais** – são as destinadas a usos específicos, tais como vias para pedestres, transporte coletivo, bicicletas, vias mistas, possuindo características geométricas específicas ao uso a que se destinam.
- VI. **vias rurais** – são as destinadas ao tráfego em estradas e caminhos na zona rural do município de servidão pública ou particular, entre vizinhos.

Art. 4º. As faixas de domínio público, destinadas à implantação de vias de circulação de veículos e pedestres, deverão ser compatíveis com as dimensões definidas nos incisos a seguir, conforme a função que deverão desempenhar na hierarquia viária municipal:

I. Vias de Ligação Regional:

- a) Quando, sob jurisdição municipal as faixas de domínio das vias de ligação regional deverão ter largura mínima de 44 m (quarenta e quatro metros) de testada a testada dos lotes lindeiros, comportando passeios laterais com largura mínima de 5 m (cinco metros), faixas de rolamento com largura de 10,50 m (dez vírgula cinqüenta metros), vias laterais auxiliares para ciclistas com largura mínima de 2,0 m (dois metros), canteiro divisório às pistas de rodagem com largura mínima de 2,0 (dois metros) e canteiro central com largura mínima de 5,0 (cinco metros).



Vias de Ligação Regional

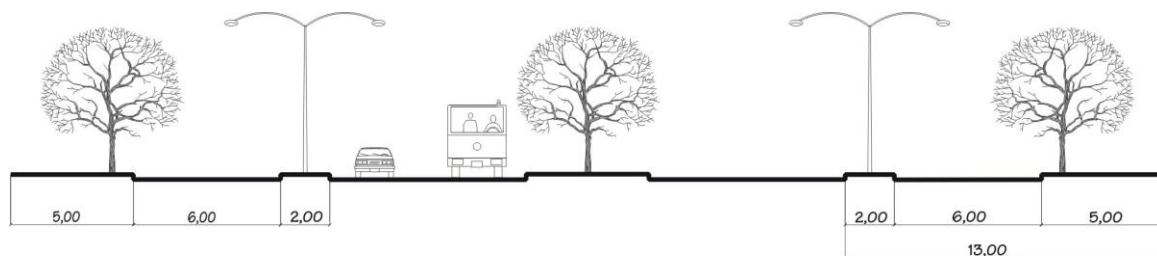
- b) Quando sob jurisdição federal ou estadual, caso os respectivos projetos geométricos não prevejam vias laterais de tráfego local, estas deverão ser implantadas junto às faixas de domínio federal ou estadual, com largura mínima de 13 m (treze metros), comportando passeios laterais com largura mínima de 5,0 m (cinco metros), 2 faixas de rodagem com largura mínima de 3,0 m (três metros) e canteiros divisórios com largura mínima de 2,0 m (dois metros);



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

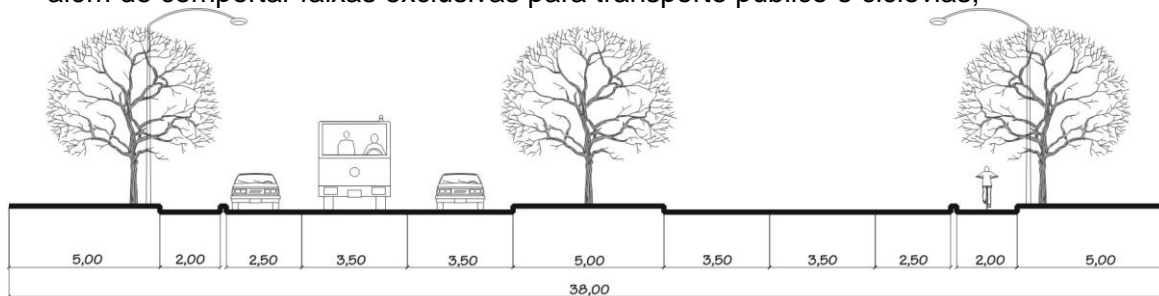
CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 - CENTRO - CEP: 38.960-000 - PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 - site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br



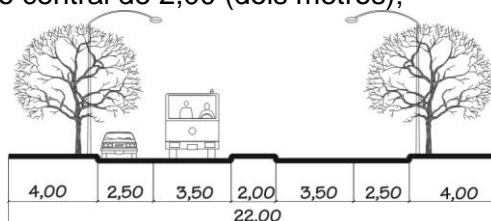
Vias laterais às Vias de Ligação Regional

- II. Vias Arteriais - faixa de domínio com largura mínima de 38 m (trinta e oito metros) de testada a testada dos lotes lindeiros, comportando passeios laterais com largura mínima de 4,0 (quatro metros), duas faixas de rolamento com largura mínima de 3,5 (três metros e meio) cada, canteiro central com largura mínima de 5 m (cinco metros) além de comportar faixas exclusivas para transporte público e ciclovias;



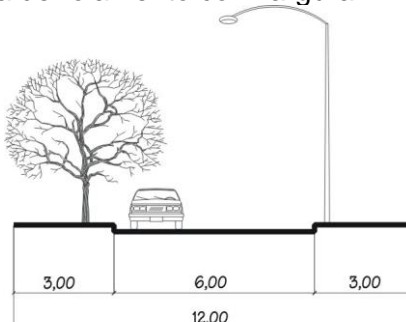
Vias Arteriais

- III. Vias Coletoras - faixa de domínio com largura mínima de 22 m (vinte e dois metros) de testada a testada dos lotes lindeiros, comportando passeios laterais com largura mínima de 4,0 m (metros), faixas de rolamento de 3,5 m (três vírgula cinqüenta metros) e canteiro central de 2,00 (dois metros);



Vias Coletoras

- IV. Vias Locais - faixa de domínio com largura mínima de 12 m (doze metros) de testada a testada dos lotes lindeiros, comportando passeio laterais com largura mínima de 3 (três metros) e faixa de rolamento com largura mínima de 3,0 m (três metros);



Vias Locais

- V. Vias Especiais – Faixas de domínio de uso específico destinadas e compatíveis com as seguintes dimensões:

a) vias de pedestres: devem possibilitar a implantação das redes de infra-estrutura, com largura mínima de 3,0 m (três metros) e comprimento máximo de 75 metros, não podendo se constituir em vias sem saída.

b) vias Mistas - terão faixa de domínio mínima de 7,50 m (sete metros e cinqüenta centímetros) de testada a testada dos lotes lindeiros, comprimento máximo de 75 metros (setenta e cinco metros), não podendo se constituir em vias sem saída, devendo privilegiar



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br

a passagem de pedestres e deverão manter uma faixa contínua com 3,5 (três metros e meio) de largura para permitir o acesso de veículos de emergência e serviços públicos e a passagem de veículos pertencentes a seus moradores.

c)ciclovias - quando mono-direcionais, deverão ter largura mínima de 2,0 m (dois metros), e quando bi-direcionais, largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

VI. Vias Rurais – faixa de domínio público com as seguintes dimensões:

a)estradas Rurais – faixa de domínio de testada a testada com as propriedades lindeiras de largura mínima de 8:00 (oito) metros, incluído a faixa de proteção lateral;

b)caminhos – faixa de domínio de largura mínima de 4:00 (quatro) metros.

Art. 5º. As vias públicas sem saída classificam-se como vias locais e deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. comprimento da via, inclusive com a baia de retorno, não poderá exceder a 100 m (cem metros);
- II. a baia de retorno deverá ter diâmetro mínimo de 13,50 m (treze metros e cinquenta centímetros) ou solução que permita o retorno de caminhão de lixo sem manobras.

Art. 6º. As vias de ligação regional, arteriais e coletoras deverão ser pavimentadas com piso contínuo do tipo asfáltico ou concreto, dimensionadas de acordo com o volume e o tipo de tráfego previsto.

Art. 7º. As vias locais poderão receber pisos diferentes do asfalto e concreto, de acordo com NTO, para permitir uma maior taxa de infiltração das águas pluviais e a diminuição da velocidade do tráfego de passagem.

Art. 8º. As seções longitudinais das vias de circulação terão declividade mínima de 1,5% (um metro e meio por cento) e máxima de:

- I. 10% (dez por cento) para as vias de ligação regional;
- II. 15% (quinze por cento) para as vias arteriais e coletoras;
- III. 20% (vinte por cento) para as vias locais, numa extensão máxima de 200 m (duzentos metros).

Art. 9º. Será obrigatória a utilização de curvas de concordância horizontal nas interseções viárias, garantindo maior visibilidade e condições de manobra segura dos veículos.

§ 1º. Os raios das curvas de concordância horizontal estão definidos de acordo com a classificação das vias que se interceptam, segundo a tabela e figura abaixo:

Classificação da Via	Raio Mínimo de Concordância Horizontal
Ligação Regional	10 m
Arterial	8 m
Coletora	7 m
Local	6 m



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br



Concordância Horizontal

§ 2º. Quando a interseção ocorrer entre vias de classificação diferentes, será exigido o raio maior.

CAPITULO IV

Dos Modelos de Assentamento

SEÇÃO I

Da Ocupação

Art. 10. O limite de utilização de lote é determinado pela aplicação simultânea da taxa de ocupação máxima, do coeficiente de aproveitamento máximo, dos afastamentos mínimos, da taxa de permeabilidade e do índice de cobertura vegetal indicados pelo respectivo modelo de assentamento.

Art. 11. Após a publicação desta Lei, nas edificações que venham a ser construídas, observar-se-ão os requisitos urbanísticos a seguir relacionados:

- I. MABR = Modelo de Assentamento Básico Residencial Unifamiliar ou Multifamiliar
 - a) Coeficiente de Aproveitamento de até 1,5 (um e meio);
 - b) Taxa de Ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
 - c) Taxa de Permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento) incluso o Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 15% (quinze por cento);
 - d) Altura Máxima de 10 (dez) metros;
 - e) Limite máximo de 3 (três) andares, compreendendo o andar térreo mais 2 (dois);
 - f) Área mínima do lote não especificada;
 - g) Testada mínima do lote não especificada;
 - h) Afastamentos nos termos da Subseção IV deste Capítulo;
 - i) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo;
- II. MABC = Modelo de Assentamento Básico Comercial ou de Serviços
 - a) Coeficiente de Aproveitamento de até 1,5 (um e meio);
 - b) Taxa de Ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
 - c) Taxa de Permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento) incluso o Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 15% (quinze por cento);
 - d) Altura Máxima da edificação de 10 (dez) metros;
 - e) Limite máximo de 3 (três) andares, compreendendo o andar térreo mais 2 (dois);
 - f) Área mínima do lote não especificada;
 - g) Testada mínima do lote não especificada;
 - h) Afastamentos nos termos da Subseção IV deste Capítulo;
 - i) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br

- III.** MABM = Modelo de Assentamento Básico Misto (Residencial com comércio ou serviços)
- a) Coeficiente de Aproveitamento de até 1,5 (um e meio);
 - b) Taxa de Ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
 - c) Taxa de Permeabilidade mínima de 30%(trinta por cento) incluso o Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 15%(quinze por cento);
 - d) Altura Máxima da edificação de 10 (dez) metros;
 - e) Limite máximo de 3 (três) andares, compreendendo o andar térreo mais 2 (dois);
 - f) Área mínima do lote não especificada;
 - g) Testada mínima do lote não especificada;
 - h) Afastamentos nos termos da Subseção IV deste Capítulo
 - i) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo;
- IV.** MAVR = Modelo de Assentamento Vertical Residencial Multifamiliar
- a) Coeficiente de Aproveitamento máximo de 4,5 (quatro e meio);
 - b) Taxa de Ocupação máxima de 50%(cinquenta por cento);
 - c) Taxa de Permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento) incluso o Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 15%(quinze por cento);
 - d) Área mínima do lote de 360 m²(trezentos e sessenta);
 - e) Testada mínima do lote de 12 m (doze metros);
 - f) Afastamentos nos termos da Subseção IV deste Capítulo
 - g) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo;
- V.** MAVC = Modelo de Assentamento Vertical Comercial ou de Serviços
- a) Coeficiente de Aproveitamento máximo de 4,5(quatro e meio);
 - b) Taxa de Ocupação máxima de 50%(cinquenta por cento);
 - c) Taxa de Permeabilidade mínima de 30%(trinta por cento) incluso o Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 15%(quinze por cento);
 - d) Área mínima do lote de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);
 - e) Testada mínima do lote de 12 m (doze metros);
 - f) Afastamentos nos termos da Subseção IV deste Capítulo
 - g) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo
- VI.** MAVM = Modelo de Assentamento Vertical Misto (Residencial com comércio ou serviços)
- a) Coeficiente de Aproveitamento máximo de 4,5(quatro e meio);
 - b) Taxa de Ocupação máxima de 50%(cinquenta por cento);
 - c) Taxa de Permeabilidade mínima de 30%(trinta por cento) incluso o Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 15%(quinze por cento);
 - d) Área mínima do lote de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);
 - e) Testada mínima do lote de 12 m (doze metros);
 - f) Afastamentos nos termos da Subseção IV deste Capítulo
 - g) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo
- VII.** MACH = Modelo de Assentamento Residencial Multifamiliar Horizontal para Condomínios Horizontais
- a) Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1 para o conjunto do empreendimento;
 - b) Taxa de Ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) para a área construída total do empreendimento;
 - c) Taxa de Permeabilidade mínima de 30%(trinta por cento) incluso o Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 15%(quinze por cento);
 - d) Altura Máxima da edificação de 7 (sete) metros;
 - e) Limite máximo de 2 (dois) andares, compreendendo o andar térreo mais 1 (um);
 - f) Área mínima do lote: 1080 m² (mil e oitenta metros quadrados);
 - g) Área máxima do lote de 10.000 m²(dez mil metros quadrados);
 - h) Testada mínima do lote de 12 m (doze metros);
 - i) Quota de terreno por unidade habitacional superior ou igual a 62,5 m² (sessenta e dois virgula cinco metros quadrados);
 - j) Afastamentos nos termos da Subseção IV deste Capítulo
 - k) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo
- VIII.** MACC = Modelo de Assentamento de Chácaras
- a) Coeficiente de Aproveitamento máximo de 0,6;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO Nº 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br

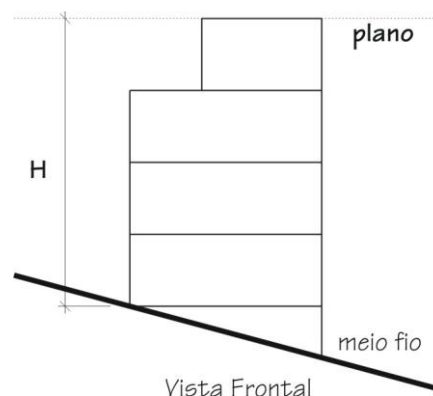
- b) Taxa de Ocupação máxima de 20% (vinte por cento);
 - c) Taxa de Permeabilidade e Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 60% (sessenta por cento);
 - d) Limite máximo de 3 (três) andares, compreendendo o andar térreo mais 2 (dois);
 - e) Número máximo de 3 (três) pavimentos;
 - f) Área mínima do lote de 3.000 m² (três mil metros quadrados);
 - g) Testada mínima do lote de 30 m (trinta metros);
 - h) Afastamento Frontal Mínimo de 10 m (dez metros);
 - i) Afastamento lateral mínimo de 5 m (cinco metros);
 - j) Afastamento posterior mínimo de 5 m (cinco metros);
 - k) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo
- IX. MADI = Modelo de Assentamento para o Distrito Industrial
- a) Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,5;
 - b) Taxa de Ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
 - c) Taxa de Permeabilidade e Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 30% (trinta por cento);
 - d) Altura Máxima da edificação de 10 (dez) metros;
 - e) Limite máximo de 3 (três) andares, compreendendo o andar térreo mais 2 (dois);
 - f) Área mínima do lote de 1.800 m² (mil e oitocentos metros quadrados);
 - g) Testada mínima do Lote de 20 m (vinte metros);
 - h) Afastamento Frontal Mínimo de 10 m (dez metros);
 - i) Afastamento lateral mínimo de 5 m (cinco metros);
 - j) Afastamento posterior nos termos da Subseção IV deste Capítulo;
 - k) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo;
- X. MAIM = Modelo de Assentamento para Indústria Mineraria
- a) Os requisitos urbanísticos serão definidos pelo DOSU em função da apresentação obrigatória do EIA (Estudo de Impacto Ambiental) e seu respectivo RIMA (Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente).

Parágrafo Único. Condomínios horizontais com áreas maiores do que 10.000 m² (dez mil metros quadrados) referidos no inciso VII, deste artigo, deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório e terão seu modelo de assentamento definido pelo DOSU.

SUBSEÇÃO I

Da Altura da Edificação

Art. 12. A altura da edificação é o instrumento de controle urbanístico que estabelece o dimensionamento vertical das edificações e é medida a partir do ponto mais alto do meio-fio até o plano transversal que contém a laje superior da edificação, ou seu equivalente, conforme mostrado na figura abaixo:



Parágrafo único. Para os lotes, ou conjuntos de lotes voltados para dois ou mais logradouros situados em níveis diferentes, a altura máxima da edificação será medida em relação à testada adotada como a principal no projeto.

SUBSEÇÃO II



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br

Da Taxa de Ocupação

Art. 13. A Taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote ou gleba.

§ 1º. A taxa de ocupação expressa em porcentagem, é calculada da seguinte forma:

$$TO = (SP/SL)100$$

Onde:

TO = Taxa de Ocupação

SP = área de projeção horizontal da edificação

SL = área do lote

§ 2º. No cálculo da área de projeção horizontal da edificação, não serão computadas:

- c) as áreas destinadas à circulação e ao estacionamento de veículos no subsolo;
- d) as áreas destinadas a estacionamento cobertas com sombreadores em tela de polietileno ou toldos.
- e) as áreas cobertas de recreação, marquises, beirais, pergolados e floreiras, fosso de elevador, casa de máquinas e caixa d'água, desde que não excedentes a 20% (vinte por cento) da respectiva taxa de ocupação.

§ 3º. As edículas cujas áreas não excedam a 36 m² (trinta e seis metros quadrados), não entrarão no cálculo da taxa de ocupação.

SUBSEÇÃO III

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 14. O Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada e a área do lote ou gleba, excluída a área não computável.

§ 1º. O Coeficiente de Aproveitamento é calculado da seguinte forma:

$$CA = (SE/SL)$$

Onde:

CA = Coeficiente de Aproveitamento

SE = área edificada

SL = área do lote

§ 2º. No cálculo da área total da edificação, não serão computadas:

- a) as áreas destinadas à circulação e ao estacionamento de veículos no subsolo ;
- b) as áreas destinadas a estacionamento cobertas com sombreadores em tela de polietileno ou toldos.
- c) as áreas cobertas de recreação, marquises, beirais, pergolados e floreiras, fosso de elevador, casa de máquinas e caixa d'água, desde que não excedam de 10% (dez por cento) do coeficiente utilizado no projeto da edificação.

§ 3º. As edículas cujas áreas não excedam a 36 m² (trinta e seis metros quadrados), não entrarão no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

SUBSEÇÃO IV

Dos Afastamentos

Art. 15. As edificações de uso residencial, de qualquer altura, terão afastamento frontal mínimo de 3m (três metros), não sendo permitido o uso deste espaço para vagas de estacionamento.

Art. 16. Edificações de uso comercial, serviço e misto, com até dez metros de altura, poderão alinhar-se na calçada.



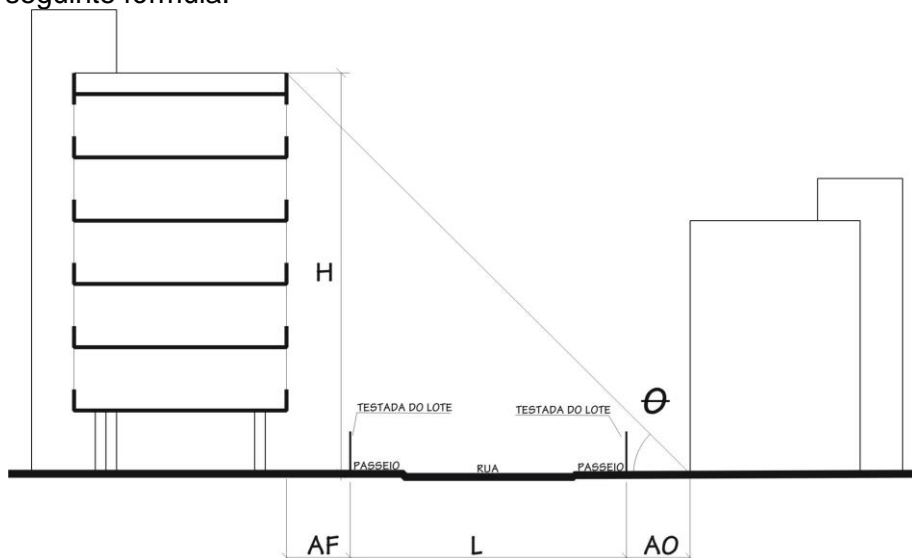
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 - CENTRO - CEP: 38.960-000 - PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 - site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br

§ 1º. No caso das edificações de uso misto, a parte referente ao uso residencial deverá respeitar o afastamento frontal mínimo de 3m (três metros).

Art. 17. As edificações de uso residencial, comercial ou misto, com altura maior do que dez metros, terão um afastamento frontal mínimo que permita a iluminação natural e insolação dos prédios situados no lado oposto da via, conforme mostrado na figura abaixo, e será calculado de acordo com a seguinte fórmula:



- I. Quando existir edificação no lado oposto da rua

$$Af = H - L - Ao$$

- II. Quando não existir edificação no lado oposto da rua

$$Af = (H - L) 2$$

Onde:

Af = Afastamento Frontal

H= Altura da edificação

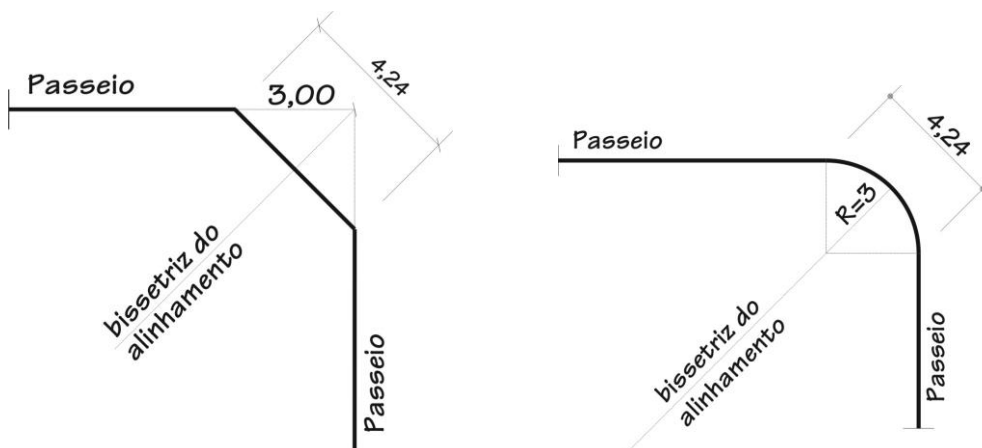
L = Largura total da rua incluindo os passeios

Ao = Afastamento da edificação do lado oposto da via

$\theta = 45^\circ$ (quarenta e cinco graus)

Parágrafo Único. No caso das edificações de uso residencial ou de uso misto a parte referente ao uso residencial deverá respeitar o afastamento frontal mínimo de 3 m (três metros), mesmo quando o recuo indicado pela fórmula acima for menor do que 3m (três metros)

Art. 18. Nos lotes de esquina, os dois alinhamentos do lote serão concordados por um terceiro, normal à bissetriz do ângulo formado por eles, com comprimento mínimo de 4,24 m (quatro metros virgula e vinte e quatro metros) ou por concordância em curva com raio de 3 m (três metros), conforme mostrado nas figuras a seguir:





PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br

§ 1º. A concordância poderá ter outra forma desde que circunscrita nos três alinhamentos citados.

§ 2º. A concordância será exigida para todos os pavimentos da edificação.

§ 3º. Não será permitido o balanço da edificação sobre a via pública.

Art. 19. Os únicos elementos construtivos que poderão avançar sobre o alinhamento frontal são as marquises e os beirais.

Art. 20. Nos modelos de assentamento em que se permite afastamentos laterais ou de fundos igual a 0 (zero), quando necessários, estes serão calculados pela seguinte fórmula:

$$A = 1,50 \text{ m} + 0,2 (n - 1)$$

Onde: A = Afastamento

n = o número de pavimentos da edificação

Art. 21. No fundo dos lotes cuja edificação principal seja residencial unifamiliar é permitida a construção de edículas com até 2 (dois) pavimentos, sem afastamento laterais ou posterior.

Art. 22. Os afastamentos citados nos artigos acima são válidos para lotes de esquina, aplicando-se o afastamento frontal na fachada principal da edificação e o lateral na fachada secundária.

Art. 23. Os afastamentos mínimos entre as edificações projetadas para um lote ou conjunto de lotes serão de:

- I. 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros) para edificações de até 2 (dois) pavimentos, com abertura apenas em um dos planos confrontantes;
- II. 3,00 (três metros) para edificações de até 2 (dois) pavimentos, com abertura em ambos os planos confrontantes.

Parágrafo único. Quando pelo menos uma das edificações possuir mais de 2 (dois) pavimentos, o afastamento entre os planos confrontantes, independente de possuírem abertura, será calculado da seguinte forma:

$$A = 3,00 \text{ m} + 0,2 (n - 1).$$

Onde:

A = afastamento entre as edificações

n = o número de pavimento da edificação mais alta

Art. 24. No cálculo dos afastamentos mínimos, serão excluídos as sacadas, as jardineiras

SUBSEÇÃO V

Dos Pilotis

Art. 25. Nas edificações de uso misto com mais de 2 (dois) pavimentos não serão permitidas unidades residenciais no térreo, nem conjugados com outros usos nos demais pavimentos.

Art. 26. Nas edificações de uso exclusivamente residencial multifamiliar que possuam mais de 3 (três) pavimentos, ou altura maior que 10,00 m (dez metros), será obrigatório o uso de pilotis.

Art. 27. Nas edificações de uso misto com mais de 3 (três) pavimentos, ou altura maior de 10,00 m (dez metros), se um dos usos for residencial, será obrigatório o pilotis intermediário entre os pavimentos residenciais e os demais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br

Art. 28. Nas edificações com mais de 3 (três) pavimentos ou altura maior que 10,00 m (dez metros), será obrigatório o uso de elevadores.

SUBSEÇÃO VI

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 29. A Taxa de Permeabilidade é a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e sua área total.

§ 1º. A Taxa de Permeabilidade, expressa em porcentagem, é calculada da seguinte forma:

$$TP = (SP / SL) 100$$

Onde:

TP = taxa de permeabilidade

SP = área permeável

SL = área do lote

§ 2º. No cálculo da área permeável serão computadas as áreas onde haja cobertura vegetal e uso de piso drenante.

SUBSEÇÃO VII

Do Índice de Cobertura Vegetal

Art. 30. O Índice de Cobertura Vegetal é a relação entre a parte permeável do lote ou gleba coberta por vegetação e sua área total.

§ 1º. O Índice de Cobertura Vegetal, expresso em porcentagem, é calculado da seguinte forma:

$$ICB = (SV / SL) 100$$

Onde:

ICB = índice de cobertura vegetal

SV = área vegetada

SL = área do lote

§ 2º. No cálculo da área vegetada serão computadas as áreas onde haja hortas e jardins.

SUBSEÇÃO VIII

Da Outorga Onerosa e da Transferência do Direito de Construir

Art. 31. O coeficiente de aproveitamento adicional e máximo só será permitido mediante contrapartida por outorga onerosa ou mediante transferência do direito de construir.

Art. 32. O valor do metro quadrado de área construída obtida pela outorga onerosa será calculado segundo a seguinte equação:

$$C = Kp \times Ks \times B$$

Onde:

C = contrapartida por m² (metro quadrado) de área construída obtida por outorga onerosa.

Kp = fator de planejamento, cuja variação é de 1,0 a 2,0, a ser fixado pelo Executivo, com base em parecer técnico do DOSU, nos casos da existência de mais de um pedido protocolado para obtenção de coeficientes de aproveitamento adicionais para uma mesma quadra.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br

Ks = fator de interesse social, cuja variação é de 0,5 a 1,0, a ser fixado pelo Executivo, com base em parecer técnico do DOSU, em função de atividades culturais, hospitalares, educacionais e institucionais a ser instalada no local.

B = valor do benefício por m² (metro quadrado) de área construída obtido por outorga onerosa. O valor do benefício auferido por m² (metro quadrado) é definido como o equivalente ao valor do m² (metro quadrado) do terreno determinado na Planta Genérica de Valores - PGV, na data da fixação da contrapartida.

Parágrafo único. Os recursos financeiros auferidos da contrapartida da outorga onerosa serão destinados ao Fundo de Urbanização.

Art. 33. Fica o Executivo autorizado a receber imóveis, melhoramentos e obras públicas, em pagamento total ou parcial da contrapartida devida por outorga onerosa de que trata o artigo anterior.

§ 1º. No caso de imóveis os valores serão calculados anualmente, na forma do disposto no artigo anterior.

§ 2º. No caso de melhoramentos e obras, os valores serão calculados segundo as normas técnicas pertinentes.

§ 3º. As obras mitigadoras do impacto ambiental ou de vizinhança não serão computadas no pagamento da contrapartida de que trata o “caput” deste artigo.

Art. 34. O procedimento para a obtenção do coeficiente de aproveitamento adicional consiste em protocolar o pedido junto a PMP, apresentando o projeto do empreendimento, com o Estudo do Impacto de Vizinhança (EIV) e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) e, quando necessário, o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e seu respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (RIMA).

Parágrafo único. No caso de mais de um interessado em obter o coeficiente de aproveitamento adicional para lotes pertencentes à mesma quadra, a análise do projeto do empreendimento será feita por ordem de protocolo, porém a aprovação de um ou de outro projeto caberá ao Prefeito, que tomará sua decisão com base nos relatórios técnicos do DOSU.

Art. 35. Transferência do Direito de Construir é uma autorização, pelo Poder Público, ao proprietário de imóvel urbano, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta Lei.

§ 1º. Somente os terrenos localizados em zonas ou áreas em que o Coeficiente Básico possa ser ultrapassado são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis.

§ 2º. A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a fórmula a seguir:

$$AR = (VMT \times ATT) / VMR$$

Onde:

AR = Área construída a ser recebida

VMT = Valor do m² (metro quadrado) do terreno da área da transferência determinado na Planta Genérica de Valores – PGV.

ATT = Área do terreno cedente objeto da cessão da transferência

VMR = Valor do m² (metro quadrado) do terreno da área receptora determinado na Planta Genérica de Valores - PGV, na data da transferência.

§ 3º. A transferência será aprovada pelo DOSU.

SEÇÃO II Das Vagas para Estacionamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br

Art. 36. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los, e serão destinados às seguintes utilizações:

- I. particular - de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial unifamiliar;
- II. privativo - de utilização exclusiva da população permanente da edificação;
- III. coletivo - aberto à utilização da população permanente e flutuante da edificação, estando aqui considerados os estacionamentos de uso comercial, de serviço ou industrial e de uso misto.

Art. 37. Para o cálculo do número mínimo de vagas para estacionamento de veículos, observar-se-á:

- I. Uso Particular:
 - a) Nas edificações unifamiliares com área construída inferior a 120 m² (sessenta e vinte metros quadrados), serão exigidas uma vaga para estacionamento;
 - b) Nas edificações unifamiliares com área construída superior a 120 m² (cento e vinte metros quadrados), serão exigidas duas vagas para estacionamento;
- II. Uso Privativo:
 - a) Nas edificações multifamiliares será exigida uma vaga para estacionamento para cada unidade habitacional com área construída inferior a 120 m² (cento e cinquenta metros quadrados) e duas vagas de estacionamento para cada unidade habitacional com área construída superior a 120 m² (cento e cinquenta metros quadrados).
- III. Uso Coletivo:
 - a) Uso comercial, de serviço ou industrial – Em construções com área de até de 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) uma vaga de estacionamento para cada 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, ou fração;
 - b) Uso comercial, de serviço ou industrial – Em construções com área superior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), o número de vagas será definido em função da apresentação obrigatória do Relatório de Impacto no Trânsito Urbano (RITU), observado o número mínimo de vagas disposto na alínea anterior e a tabela a seguir, onde:
AC = área construída da atividade
AP = apartamento

ATIVIDADE	Nº MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO / ÁREA CONSTRUÍDA	Nº MÍNIMO DE VAGAS PARA CARGA E DESCARGA
- CENTRO DE COMPRAS - SUPERMERCADOS - LOJAS DE DEPARTAMENTOS	≤750 m ² - 1 Vaga / 50 m ² AC	≤750 m ² - 1 Vaga 750 m ² < AE < 1500 m ² - 2 Vagas
	> 750 m ² - RITU	1500m ² < AE < 5000m ² - 3 Vagas > 5000 m ² - A critério do DOSU



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br

-ENTREPOSTOS, TERMINAIS ARMAZÉNS e DEPÓSITOS	1 Vaga / 100 m ² AC	A critério do DOSU
- PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - ESCRITÓRIOS	≤ 750 m ² - 1 Vaga / 50 m ² AC	AC ≤ 1000 m ² - 1 Vaga
	>750 m ² - RITU	AC > 1000 m ² - 2 Vaga
- HOTÉIS	AP ≤ 30 m ² - 1 Vaga /3 AP	AC ≤3000 m ² - 1 Vaga 3000 m ² <AC< 6000 m ² - 2 Vagas AE > 6000 m ² - A critério do DOSU
	30m ² <AP<50m ² -1 Vaga /2 AP	
	AP > 50 m ² - 1 Vaga / 1 AP	
	Sala de Convenções -1 Vaga /10 m ²	
	Área de Uso Público - 1 Vaga /100 m ²	
- MOTÉIS	1 Vaga por Apartamento	-----
- HOSPITAIS - MATERNIDADES	N° Leitos ≤ 50 - 1 Vaga / Leito	N° Leitos ≤ 50 - 1 Vaga
	50 < N° Leitos < 200 - 1 Vaga / 1,5 Leito	50 < N° Leitos < 200 - 20 Vagas
	N° Leitos > 200 - 1 Vaga / 2 Leitos	N° Leitos > 200 – A critério do DOSU
- PRONTO SOCORRO - CLÍNICAS - CONSULTÓRIOS - LABORATÓRIOS DE ANÁLISE - AMBULATÓRIOS	≤ 750 m ² - 1 Vaga / 50 m ² AC	> 1000 m ² - 1 Vaga
	> 750 m ² - RITU	
- CURSOS SUPLETIVOS - CURSINHOS	1000 m ² ≤ AC< 2000 m ² 1 Vaga/25 a 75 m ² AC	> 2000 m ² - 1 Vaga
	> 2000 m ² - RITU	
- ESCOLA MATERNAL - ENSINO PRÉ-ESCOLAR - ESCOLAS 1° E 2° GRAUS - ENSINO TÉCNICO-PROFISSIONAL	≤ 750 m ² - 1 Vaga/ 50 m ² AC	1 Vaga
	> 750 m ² - RITU	
CINEMAS, TEATROS	≤ 750 m ² - 1 Vaga / 50 m ² AC	-----



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br

AUDITÓRIOS DE CULTO	> 750 m ² - RITU	
-ACADEMIAS DE GINÁSTICA - ESPORTE DE LINGUAS - ESCOLAS DE ARTE, DANÇA MÚSICA, QUADRAS E SALÕES DE ESPORTE (COBERTOS)	≤ 750 m ² - 1 Vaga / 50 m ² AC	-----
	> 750 m ² - RITU	
- RESTAURANTES - CHOPERIAS - PIZZARIAS/BOATES - CASAS DE MÚSICA - CASAS DE CHÁ, DE CAFÉ -SALÃO DE FESTAS -SALÃO DE BAILES -BUFFET	≤ 750 m ² - 1 Vaga / 50 m ² AC	-----
	> 750 m ² - RITU	
- INDÚSTRIAS	1 Vaga - 100 m ² / AC	AC < 2000 m ² - 1 Vaga
		AC > 2000 m ² - A critério do DOSU
- QUADRAS DE ESPORTES (DESCOBERTAS)	6 Vagas por Quadra	-----
- ESTÁDIOS	≤ 20000 Lugares - 1 Vaga/ 10 Lugares > 20000 Lugares - A critério do DOSU	-----

§ 1°. Fica proibida a carga e descarga de materiais destinados à construção civil (execução de obras) na via pública, devendo a mesma ser feita dentro da área do lote.

§ 2°. As indústrias deverão prever dentro de seus lotes, os espaços necessários ao embarque e desembarque e para os estacionamentos e evolução dos veículos, sejam de carga ou de pessoal.

§ 3°. O Poder Executivo regulamentará os procedimentos para apresentação e aprovação do Relatório de Impacto no Trânsito Urbano (RITU).

- c) Uso Misto – Aplicam-se as disposições dos incisos anteriores referentes a cada uso, cumulativamente.

Parágrafo único. Os acessos aos estacionamentos de uso privado e coletivo deverão ser separados.

Art. 38. As vagas destinadas ao estacionamento de veículos deverão apresentar as seguintes dimensões mínimas:

Veículo	Largura Mínima	Área Mínima
Veículos de Passeio	2,20 m	11,00 m ²
Veículos Longos	4,40 m	60,00 m ²



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br

Art. 39. Será exigida a apresentação de projeto de acesso, de circulação e de distribuição de vagas do estacionamento que deverá ser elaborado segundo NTO.

Art. 40. As vagas do estacionamento deverão estar definidas totalmente dentro do lote, não sendo permitido estacionamento ou parada de veículos utilizando total ou parcialmente o passeio público.

Art. 41. Quando descobertas, as áreas que comportam as vagas obrigatórias de estacionamento poderão ser localizadas nos afastamentos laterais e de fundos das edificações, ocupando no máximo 50% (cinquenta por cento) da área dos mesmos.

Art. 42. Quando destinado a garagem, o subsolo poderá ser localizado nos afastamentos laterais e de fundos, atendidas as condições de iluminação e ventilação.

Parágrafo único. O subsolo, quando destinado a garagem, poderá ter sua laje de cobertura posicionada até 1,5 m (um metro e meio) acima do nível médio da testada principal do terreno, para satisfazer às condições de iluminação e ventilação.

Art. 43. Deverão ser reservadas vagas de estacionamento para motocicletas nas edificações de uso privado e coletivo na porcentagem de 10% (dez por cento) do total de vagas para o primeiro e 20% (vinte por cento), para o segundo.

Art. 44. Os estacionamentos de edifícios de uso coletivo ou público devem oferecer, próximas da entrada, vagas exclusivas para veículos conduzidos ou que transportem pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, sendo que estas vagas reservadas deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. localização próxima ao acesso principal do edifício, garantindo que o caminho a ser percorrido pela pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida seja o menor possível e esteja livre de barreiras ou obstáculos;
- II. piso regular, nivelado, firme e estável;
- III. faixa adicional à vaga para circulação de cadeira de rodas;
- IV. rebaixamento de guia quando necessário no alinhamento da faixa de circulação;
- V. sinalização horizontal pintada no piso e vertical identificada com placa, de acordo com o Símbolo Internacional de Acesso - SIA.

§ 1º. Nos estacionamentos de edifícios de uso coletivo, que comportem de 11 a 100 vagas, uma deve ser reservada para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, e acima de 100, 1% (um por cento) do total das vagas, nos termos da NBR 9050/94.

§ 2º. Nos estacionamentos de edifícios de uso público serão reservadas 2% (dois por cento) do total das vagas às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, garantidas no mínimo 3 (três).

Art. 45. O Poder Executivo regulamentará áreas de estacionamento especial para atender necessidades de escolas, farmácias, hospitais, laboratórios, clínicas, e também de paradas veículos de serviço público tais como ônibus, corpo de bombeiros e polícia.

CAPÍTULO V

Das Infrações e Sanções

Art. 46. A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não impede a imposição de embargo, interdição ou demolição da obra e não significam a sua regularização, que só se dará com a necessária adequação aos termos desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br

Art. 47. A aplicação das penalidades não isenta a responsabilidade técnica do arquiteto, engenheiro ou técnico construtor, que ficarão sujeitos à suspensão de seu registro na Prefeitura Municipal pelo prazo de 1 (um) a 12 (doze) meses, com aplicação em dobro no caso de reincidência.

Art. 48. As infrações às disposições constantes desta Lei serão punidas:

- I. Verificando-se excesso de área edificada acima da taxa de ocupação aprovada, e por percentual de acréscimo irregular:
 - a) Até 10% (dez por cento) da área permitida, multa de 20 (vinte) vezes o valor da UFMP por metro quadrado;
 - b) De 10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento) da área, multa de 30 (trinta) vezes o valor da UFMP por metro quadrado;
 - c) Acima de 15% (quinze por cento) da área permitida, multa de 40 (quarenta) vezes o valor da UFMP por metro quadrado;
- II. Verificando-se excesso de área edificada acima do coeficiente de aproveitamento aprovado, e por percentual de acréscimo irregular:
 - a) Até 5% (cinco por cento) da área permitida, multa de 20 (vinte) vezes o valor da UFMP por metro quadrado;
 - b) De 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) da área permitida, multa de 30 (trinta) vezes o valor da UFMP por metro quadrado;
 - c) Acima de 10% (dez por cento) da área permitida, multa de 40 (quarenta) vezes o valor da UFMP por metro quadrado;
- III. Quando não for observada a altura máxima aprovada para a edificação:
 - a) Até 10% (dez por cento) da altura permitida, multa de 100 (cem) vezes o valor da UFMP por metro quadrado;
 - b) acima de 10% (dez por cento) da altura permitida, multa de 200 (duzentas) vezes o valor da UFMP por metro quadrado;
- IV. Quando não forem observados os afastamentos mínimos frontais, laterais e de fundos, multa de 100% (cem por cento) da UFMP para cada 0,10 m (dez centímetros), ou fração de redução de afastamento mínimo:
 - a) Multa de 60 (sessenta) vezes o valor da UFMP por infração as disposições relativas à localização da atividade;
 - b) Multa de 100 (cem) vezes o valor da UFMP a cada vaga obrigatória de estacionamento suprimida;
 - c) Multa de 15 (quinze) vezes o valor da UFMP por metro quadrado ou fração de área suprimida de cada vaga de estacionamento.

CAPÍTULO VI

Das Disposições Finais

Art. 49. As multas não pagas no prazo de 38 dias, contados após o recebimento da notificação, serão inscritas na dívida ativa.

Art. 50. A violação dos deveres impostos nesta Lei imporá, ao agente ou servidor público, responsabilidade penal, administrativa e civil.

Art. 51. Os casos omissos nesta lei serão analisados pelos órgãos municipais competentes que submeterão à aprovação do Executivo.

Art. 55. Esta Lei entra em vigor noventa dias após a data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Pratinha

José Joaquim Pereira
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRATINHA

CNPJ: 18.585.570/0001-56 - PRAÇA DO ROSÁRIO N° 365 – CENTRO – CEP: 38.960-000 – PRATINHA-MG

Telefax: (34)36371210/1220/1240 – site: www.pratinha.mg.gov.br E-mail: gabinete@pratinha.mg.gov.br