

LEI Nº 358, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1998

*Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no
Município de Juatuba e dá outras providências*

O povo do Município de Juatuba, por seus representantes legais, aprovou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei: heloisa informação 35312525 heloisa 99735360

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece normas de uso e ocupação do solo no município de Juatuba visando os seguintes objetivos:

I - possibilitar a convivência entre os diferentes tipos de uso do solo urbano, tentando conciliar as várias possibilidades de atividade econômica com melhores condições de tráfego, do espaço urbano em geral, de conservação do meio ambiente e de qualidade de vida para a população;

II - promover a utilização racional da infra-estrutura urbana, incentivando a ocupação das áreas onde a infra-estrutura já instalada tem condições de absorver um aumento de demanda e, ao contrário, desestimulando a ocupação daquelas áreas onde ocorre carência de infra-estrutura;

III - evitar o desperdício ou a improdutivo aplicação de recursos financeiros públicos na execução de obras, serviços ou investimentos em áreas não prioritárias ou não se aproveitando as vantagens decorrentes de externalidades econômicas;

IV - facilitar ao Poder Público Municipal o planejamento de obras serviços públicos;

V - ordenar o crescimento de cidade.

Art. 2º A execução, reforma ou ampliação de edificação e o exercício de atividade urbana no Município só poderão ser iniciados ou efetuados mediante licenças concedidas pelo Executivo e com integral cumprimento desta Lei e demais normas pertinentes.

Art. 3º Para efeito de aplicação desta Lei, ficam adotados os conceitos expressos no Anexo I.

CAPÍTULO II DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 4º Para fins urbanísticos e administrativos, o território do município de Juatuba, constituído por dois distritos (distrito sede e Boa Vista) divide-se em:

I - Área Urbana;

II - Área Rural.

Parágrafo único. O perímetro urbano, linha divisória entre a área urbana e a área rural, é descrito e representado cartograficamente nos Anexos II e III, respectivamente.

Art. 5º. As normas de Uso e Ocupação do Solo estabelecidas por esta Lei, dizem respeito à Área Urbana do Município.

CAPÍTULO III

DO ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DO ZONEAMENTO

Art. 6º Para efeito de aplicação desta Lei, a Área Urbana do município de Juatuba fica subdividida nas seguintes zonas de uso e ocupação do solo:

I - Zona de Usos Múltiplos (ZUM): Compreende as áreas situadas ao longo das rodovias BR-262 e MG-050 onde, em função das condições de localização e acesso torna-se possível que a implantação das diversas tipologias de uso do solo seja menos restritiva;

II - Zona de Centro (ZC): Compreende as áreas, onde em função da condição de polarização local existente, torna-se possível e desejável maior concentração de atividades que, no entanto, não provoquem atração de tráfego pesado nem gerem poluição ambiental. Esta Lei institui como Zonas de Centro (ZCs) o núcleo central da porção urbana do Município, bem como os bairros de Francelinos e o núcleo central da porção urbana do Distrito de Boa Vista.

III - Zona de Ocupação Preferencial (ZOP): Compreende as áreas já parceladas que, em função das condições da infra-estrutura urbana existente, deve-se permitir o adensamento da ocupação do solo;

IV - Zona de Ocupação Restrita (ZOR): Compreende as áreas já parceladas onde, em função das condições de deficiência da infra-estrutura urbana existente e/ou da adversidade da situação topográfica, a ocupação do solo deve ser desestimulada;

V - Zona Industrial (ZI): Compreende as áreas reservadas a distritos industriais;

VI - Zona de Expansão Urbana (ZEU): Compreende as áreas não parceladas localizadas dentro do perímetro urbano. Destinam-se à expansão urbana de Juatuba.

VII - Zona de Uso Especial (ZUE): Corresponde a áreas destinadas a grandes equipamentos e a projetos e programas especiais de interesse social e a serem instituídas mediante decreto.

Parágrafo único. A Zona de Usos Múltiplos (ZUM), definida no inciso I deste artigo, se divide em:

I - Zona de Usos Múltiplos 1 (ZUM 1): Localizada ao longo das rodovias BR-262 e MG-050 em áreas não parceladas e;

II - Zona de Usos Múltiplos 2 (ZUM 2): Localizada ao longo das rodovias BR-262 e MG-050 em áreas já parceladas.

Art. 7º As zonas de uso e ocupação do solo de que trata o caput deste artigo, estão delimitadas e representadas cartograficamente no Anexo IV.

Art. 8º A situação do zoneamento instituído quanto às possibilidades e condições gerais de uso e ocupação do solo, é apresentada no Anexo V.

§ 1º O Anexo V estabelece para a avenida Tanus Saliba e as rodovias BR-262 e MG-050 alguns parâmetros de ocupação do solo diferenciados daqueles previstos para as zonas onde estão localizadas, devido ao papel dessas vias na estrutura urbana do Município.

§ 2º O atendimento das condições estabelecidas no Anexo 5 não dispensa o cumprimento de exigências definidas na legislação ambiental municipal, estadual e federal e demais normas pertinentes, para o uso e a ocupação do solo urbano.

Art. 9º Pertencem a uma zona os lotes que tenham testada na área envolvida pelo seu perímetro.

Parágrafo único. Para o lote que tenha testadas em zonas distintas, será facultada a escolha da zona desde que atendidas as condições de acesso de veículos definidas pela SIEDU, a partir de consulta prévia requerida pelo interessado.

Art. 10. O Executivo poderá autorizar edificação em dois ou mais lotes situados em zonas distintas, desde que seja efetuado o prévio remembramento dos lotes, no caso da instalação de atividades que não sejam permitidas em todas as zonas consideradas.

SEÇÃO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 11. As normas e requisitos necessários ao parcelamento do solo para fins urbanos, são estabelecidos em legislação municipal específica.

Art. 12. No que diz respeito às implicações do parcelamento do solo com o zoneamento estabelecido por esta Lei, devem ser observadas as disposições constantes do Anexo V.

Art. 13. Nos parcelamentos que vierem a ser implantados nas Zonas de Expansão Urbana (ZEUs) será obrigatória:

I - previsão de via com no mínimo 8,00m (oito metros) de largura às margens da ferrovia;

II - previsão de faixa com no mínimo 12,00m (doze metros) de largura, a ser considerada dentro do percentual de área a ser doada à prefeitura, às margens das águas correntes e dormentes.

Art. 14. Quando da aprovação de parcelamentos nas Zonas de Expansão Urbana (ZEUs), será definido o zoneamento através de lei específica.

Art. 15. É vedado o desmembramento de lotes nas Zonas de Ocupação Restrita (ZORs).

SEÇÃO III

DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Art. 16. Ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso do solo no município de Juatuba:

I - Uso residencial, que abrange as seguintes sub-categorias:

a) Uso residencial unifamiliar - corresponde às edificações destinadas à residência de uma só família.

b) Uso residencial multifamiliar horizontal - corresponde às edificações destinadas à residência de mais de uma família, dispostas horizontalmente.

c) Uso residencial multifamiliar vertical - corresponde às edificações destinadas à residência de mais de uma família, dispostas verticalmente.

II - Uso não-residencial, que abrange as categorias de comércio, serviço e indústria, agrupadas de acordo com a seguinte classificação:

a) Grupo I - corresponde às atividades não residenciais que não produzem impactos negativos sobre o meio ambiente, a estrutura urbana ou a segurança da população, não havendo restrições à sua instalação.

b) Grupo II - corresponde às atividades não residenciais cujos impactos potenciais sobre o meio ambiente ou a estrutura urbana sejam pouco significativos e/ou controláveis através de medidas mitigadoras de fácil aplicação e não representem risco de segurança para a população. A Prefeitura poderá exigir Estudo de Impacto Ambiental.

c) Grupo III - corresponde às atividades não residenciais cujos impactos potenciais sobre o meio ambiente ou a estrutura urbana sejam expressivos e/ou envolvam risco de segurança para a população. A Prefeitura poderá exigir Estudo de Impacto Ambiental.

d) Grupo IV - corresponde a grandes equipamentos urbanos, com extenso raio de polarização, bem como a projetos especiais de interesse social.

Art. 17. A classificação das atividades correspondentes à categoria de uso do solo não-residencial, de acordo com o estabelecido no inciso II, alíneas "a", "b", "c" e "d" do artigo anterior, é representada nos quadros integrantes do Anexo 6.

Parágrafo único. As atividades não previstas no Anexo 6, serão classificadas pela SIEDU de acordo com o seu grau de similaridade com aquelas constantes do anexo.

Art. 18. A presença de duas ou mais categorias de uso do solo em um mesmo lote ou edificação, desde que seja possível observadas as disposições desta Lei, é caracterizada como uso misto.

Parágrafo único. No caso do uso misto incluir o uso residencial, é vedada sua associação com as atividades classificadas como Grupos III e IV, de acordo com as alíneas “c” e “d” do inciso II, do artigo 16 desta Lei.

Art. 19. São considerados desconformes os usos ou atividades que estejam localizados ou instalados em desacordo com as normas estabelecidas nesta Lei

Art. 20. O uso desconforme só poderá ser tolerado, se tiver sido licenciado em data anterior à publicação desta Lei e sejam rigorosa e permanentemente atendidas as normas ambientais, sanitárias e de segurança.

Art. 21. A edificação ocupada por uso desconforme não poderá receber ampliações ou reformas, exceto aquelas que, a juízo da equipe técnica da SIEDU através de laudo devidamente assinado, sejam consideradas indispensáveis à segurança ou higiene da edificação e/ou das propriedades vizinhas, ou que , ainda, resultem em redução da desconformidade com a intensidade do uso ou em melhoria das condições ambientais.

SEÇÃO IV

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 22. Será permitida, nos termos desta Lei, a construção nos terrenos situados na Área Urbana do Município desde que, simultaneamente:

I - não esteja situado em área *non aedificandi* ou em área considerada de preservação permanente, nos termos da legislação federal, estadual e municipal;

II - esteja registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III - esteja inscrito como imóvel urbano no Cadastro Imobiliário Municipal;

IV - tenha testada voltada para via pública oficial, e

V - tenha projeto aprovado pela SIEDU e o respectivo Alvará de Construção.

Art. 23. Ficam instituídos os seguintes parâmetros de controle da ocupação do solo no Município:

I - Coeficiente de aproveitamento do lote;

II - Afastamento frontal mínimo;

III - Afastamento lateral e de fundos mínimos;

IV - Altura máxima na divisa;

V - Taxa de permeabilidade.

§ 1º Os parâmetros de controle da ocupação apresentados neste artigo estão definidos no Anexo 1.

§ 2º A relação entre os parâmetros de controle da ocupação e o zoneamento é apresentada no Anexo 5.

Art. 24. A área total edificada sobre um lote é o seu potencial construtivo básico somado, se for o caso, às áreas consideradas não computáveis no cálculo deste potencial.

§ 1º Corresponde ao potencial construtivo básico de um lote, o produto de sua área pelo coeficiente de aproveitamento da zona em que se situa.

§ 2º As áreas construídas consideradas como não computáveis no cálculo do potencial construtivo básico de um lote são as seguintes:

I - o pilotis em edificação total ou parcialmente destinada a residência multifamiliar vertical;

II - a área de circulação vertical coletiva;

III - as áreas de circulação horizontal coletiva até o limite correspondente a 1 (uma) vez a área da caixa de elevadores e/ou escada coletiva;

IV - as áreas destinadas a casa de máquinas, subestação, compartimento para lixo e caixa d'água;

V - saliências e ressaltos nas fachadas, com até 0,60m (sessenta centímetros) de profundidade, e cuja soma represente até 20% (vinte por cento) da área das respectivas fachadas;

VI - sacadas e varandas balanceadas, quando vedadas externamente apenas por guarda-corpo ou peitoril, com área de até 5% (cinco por cento) da área do pavimento, deduzidas as áreas citadas nas alíneas "b", "c", "d" e "e" deste parágrafo;

VII - sobreloja que faça parte de loja com pé direito máximo de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) situada no primeiro pavimento da edificação, e que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja;

VIII - o subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos e desde que sua laje de cobertura não esteja situada em nível superior ao do ponto mais baixo de qualquer alinhamento do lote;

IX - a área coberta prevista para estacionamento e manobra de veículos não situada no subsolo, nas seguintes dimensões máximas:

- a) sem limite, na edificação destinada a uso residencial;
- b) até 20% (vinte por cento) da área total construída ou até a dimensão mínima exigida para a área de estacionamento e manobra de veículos, na edificação destinada a uso não residencial ou misto;

X - marquises balanceadas sobre o afastamento frontal.

Art. 25. O pavimento com pé direito superior a 3,00m (três metros) terá sua área computada para efeito do cálculo do potencial construtivo básico, de acordo com os seguintes critérios:

I - a área será computada uma única vez quando se tratar de:

- a) primeiro pavimento destinado a comércio ou serviço, com pé direito até 5,50 (cinco metros e cinquenta centímetros);
- b) edificação destinada a indústria ou atividade que, a juízo do órgão municipal competente, exija pé direito elevado;

II - para as demais situações, a área será computada considerando-se o número de vezes equivalente ao número de pavimentos calculado de acordo com o seguinte critério:

- a) se $3,00\text{m} < \text{pé direito} \leq 6,00\text{m}$, considera-se como dois pavimentos;
- b) se $6,00\text{m} < \text{pé direito} \leq 9,00\text{m}$, considera-se como tres pavimentos;
- c) se $9,00\text{m} < \text{pé direito} \leq 12,00\text{m}$, considera-se como quatro pavimentos;
- d) e assim sucessivamente.

Art. 26. A laje de cobertura em cujo perímetro externo seja erguida parede com altura superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) será considerada como um novo pavimento.

Art. 27. Poderá ser exigido afastamento frontal de dimensão superior ao estabelecido no Anexo 5, nas seguintes situações:

I - como medida mitigadora de impacto da atividade a ser instalada na edificação de acordo com estudo de impacto ambiental aprovado pelo órgão competente;

II - em lote com testada para via com previsão de alargamento, de acordo com o planejamento municipal, desde que estabelecido mediante decreto.

Art. 28. Nos lotes com testadas para mais de uma via, cuja área decorrente dos afastamentos frontais mínimos exigidos ultrapasse 35% (trinta e cinco por cento) de sua área total, o afastamento frontal será obrigatório apenas em relação a uma das vias, notadamente aquela mais importante do ponto de vista da hierarquia viária.

Parágrafo único. No caso previsto no caput do artigo, os afastamentos em relação às demais testadas serão considerados afastamentos laterais.

Art. 29. Poderão avançar sobre a área do afastamento frontal obrigatório:

I - beiral;

II - marquises balanceadas até o alinhamento, respeitada a altura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em relação ao passeio, sendo

obrigatória a canalização das águas pluviais e seu lançamento na sarjeta da pista da via pública;

III - elementos construtivos de acesso à edificação, desde que descobertos;

IV - saliências, ressaltos de vigas, pilares, jardineiras e prolongamento de varandas balanceadas e vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que não ultrapassem 0,60m (sessenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada;

V - guaritas com área construída de até 4,00m² (quatro metros quadrados).

Parágrafo único. É vedado o avanço, sobre a área do afastamento frontal obrigatório, de elementos construtivos que sejam inerentes ao exercício da atividade instalada na edificação, tais como cobertura de postos de abastecimento de veículos.

Art. 30. Não será admitido o avanço do subsolo sobre a área do afastamento frontal obrigatório.

Art. 31. Será admitida a instalação, na área do afastamento frontal obrigatório, de trailers, caixas eletrônicas, mostruários e outras instalações que não tenham caráter permanente, desde que autorizada pelo órgão municipal competente.

§ 1º É vedada a utilização da área do afastamento frontal como depósito.

§ 2º A área do afastamento frontal poderá ser utilizada para estacionamento de veículos, desde que o seu dimensionamento seja compatível com o porte dos veículos que irão utilizá-la e o rebaixamento do meio-fio não ultrapasse 4,00 m (quatro metros).

Art. 32. No cálculo do afastamento lateral e de fundos de pavimentos com pé direito superior a 3,00m (tres metros), serão considerados os critérios estabelecidos no artigo 25, inciso II, alíneas “a”, “b”, “c” e “d”, desta Lei.

Art. 33. Poderão ser exigidos afastamentos laterais e de fundos superiores aos estabelecidos no Anexo 5, como medida mitigadora do impacto da atividade a ser instalada na edificação, de acordo com estudo de impacto ambiental aprovado pelo órgão competente.

Art. 34. Poderão avançar sobre o afastamento mínimo lateral ou de fundos, respeitados os limites estabelecidos pelo Código Civil:

I - beirais, limitando-se em 0,75m (setenta e cinco centímetros) o avanço sobre os afastamentos mínimos obrigatórios:

II - saliências, ressaltos de vigas, pilares e jardineiras, desde que não ultrapassem 0,40m (quarenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada.

Art. 35. A distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é a soma dos afastamentos laterais e de fundos mínimos exigidos para cada edificação, exceto nos casos de residência unifamiliar e dependências isoladas que constituam edificações destinadas a uma única atividade.

Art. 36. Nas áreas mínimas a serem mantidas permeáveis, de acordo com as taxas de permeabilidade estabelecidas no Anexo 5, é vedada a pavimentação, a

implantação de edificação ou de qualquer elemento construtivo que impeça a infiltração de água no solo.

Art. 37. A necessidade de vagas para estacionamento de veículos e para carga e descarga nas edificações, é estabelecida na Anexo 5.

§ 1º Nas edificações de uso misto, serão consideradas separadamente cada categoria de uso ou atividade, para efeito da aplicação dos índices expressos Anexo 5 quanto à exigência de vagas para estacionamento e para carga e descarga.

§ 2º Serão estabelecidas, pelo decreto de criação das Zonas de Uso Especial (ZUEs), de acordo com o artigo 6º, inciso VII, desta Lei, as exigências quanto ao número mínimo de vagas para estacionamento, considerando a localização de cada uma e as peculiaridades de cada projeto ou programa objeto de criação da zona.

SEÇÃO V

DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Art. 38. Para os efeitos desta Lei, é considerado Conjunto Residencial qualquer projeto ou empreendimento que implique a construção de mais de 30 (trinta) unidades residenciais em uma gleba, em um mesmo lote ou em lotes contíguos.

Art. 39. Nos conjuntos residenciais que impliquem no uso multifamiliar vertical, o número de vagas para estacionamento e acomodação de veículos não poderá ser inferior a uma vaga por cada duas unidades habitacionais, salvo maiores exigências estabelecidas no Anexo 5.

Parágrafo único. Ficam isentos da exigência expressa no caput do artigo os conjuntos residenciais de interesse social construídos com a participação do Poder Público, de acordo com a política habitacional do Município.

Art. 40. Nos conjuntos residenciais, havendo edificações separadas, as vias internas de acesso às mesmas observarão as seguintes dimensões:

I - comprimento máximo: 150,00m (cento e cinquenta metros);

II - largura mínima: 8,00m (oito metros);

III - raio de curvatura horizontal mínimo: 10,00m (dez metros).

Parágrafo único. Em função das condições do terreno e das características do projeto, poderão ser exigidas ou permitidas, a critério da SIEDU dimensões distintas das previstas nos incisos I, II e III deste artigo.

Art. 41. A implantação de conjunto residencial ficará sujeita a diretrizes especiais, fornecidas pela SIEDU, com base na análise do terreno e dos possíveis impactos do projeto no entorno.

§ 1º As diretrizes considerarão:

I - nascentes, cursos d'água, cobertura vegetal, processos erosivos e áreas de risco: necessidade de retirada de vegetação, intervenções nos recursos hídricos e movimentos de terra, quando da implantação do projeto;

II - condições de acesso ao terreno;

III - equipamentos comunitários e infra-estrutura instalada ou com previsão de implantação a curto prazo; sobrecarga do empreendimento sobre a infra-estrutura e equipamentos comunitários, especialmente os de educação e saúde.

§ 2º Será exigida a adoção de medidas necessárias à adequação do projeto às condições físicas e urbanísticas do local, a serem executadas às expensas do interessado no caso da implantação ou ocupação do conjunto poderem causar dano ambiental ou sobrecarregar a infra-estrutura e/ou equipamentos comunitários do entorno.

§ 3º A aprovação de projeto de implantação de conjunto residencial ficará condicionada, ainda, à aprovação, pela concessionária dos serviços de água e esgoto, do projeto de esgotamento sanitário.

§ 4º A emissão de “Habite-se” para as unidades do conjunto residencial ficará condicionada ao recebimento, pela concessionária referida no parágrafo anterior, das obras de esgotamento sanitário e se for o caso, das unidades de tratamento de esgotos e a quitação com o INSS e ISS, este último acaso devido.

Art. 42. A aprovação de projeto de conjunto residencial cuja implantação implique na abertura de novas vias públicas ficará condicionada à aprovação do parcelamento do solo.

Art. 43. É vedada a implantação de conjuntos residenciais em Zona de Uso Múltiplo 1 (ZUM 1) e em Zona de Ocupação Restrita (ZOR).

CAPÍTULO 4

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 44. Sem prejuízo de sanções previstas em leis específicas, as infrações a esta Lei serão punidas de acordo com as seguintes sanções:

I - multa pelo simples cometimento de infração, levando-se em conta sua amplitude e gravidade;

II - interdição do exercício de atividades ou usos em desconformidade com o disposto nesta Lei;

III - suspensão do registro na Prefeitura de responsável técnico por obra executada em desacordo com as disposições desta Lei;

IV - embargo de obra, construção ou edificação, iniciada sem licença ou em desacordo com o projeto aprovado;

V - demolição de obra, construção ou edificação que contrarie os preceitos desta Lei;

VI - perda de incentivos ou benefícios fiscais concedidos pelo Município.

§ 1º Os valores das multas aplicáveis às infrações a esta Lei de acordo com o caput do artigo, inciso I, serão calculados com a utilização dos índices apresentados no Anexo 7.

§ 2º O pagamento das multas não dispensa o infrator de proceder às devidas correções.

§ 3º O responsável técnico por obra executada em desacordo com as disposições desta Lei, nos termos do caput do artigo, inciso III, terá seu registro na

Prefeitura Municipal de Juatuba suspenso pelo prazo de 6 (seis) meses. Este prazo será duplicado em caso de reincidência.

§ 4º As sanções estabelecidas no caput do artigo, incisos “II”, “IV”, “V” e “VI”, serão regulamentadas pelo Executivo por Decreto Municipal, num prazo de 12 (doze) meses, contados a partir da aprovação desta Lei.

CAPÍTULO 5

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 45 - As atividades existentes e não licenciadas até a data de publicação desta Lei deverão, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, efetuar seu cadastramento na Prefeitura Municipal para efeito de licenciamento.

Parágrafo único. As atividades impossibilitadas de obter licença de funcionamento por se caracterizarem como usos desconformes em virtude da localização terão um prazo concedido pela SIEDU e estabelecido de acordo com as peculiaridades de cada caso, para efetivarem sua transferência para locais adequados.

Art. 46. A renovação de licença para atividades relacionadas a usos desconformes, nos termos do artigo 20 desta Lei, será tolerada salvo parecer contrário da SIEDU, devidamente fundamentado.

Parágrafo único. Na hipótese de não renovação da licença, será concedido um prazo pela SIEDU, estabelecido de acordo com as peculiaridades de cada caso, para a transferência da atividade para locais adequados de acordo com o disposto nesta Lei.

Art. 47. As construções, obras ou edificações iniciadas ou existentes antes do início da vigência desta Lei, e que com ela estejam em desacordo, só poderão sofrer modificação ou reforma se esta acarretar diminuição do respectivo grau de desconformidade com a presente Lei.

Art. 48. Os Anexos de 1 a 7 fazem parte integrante desta Lei, com a seguinte denominação:

- I - Anexo I - Glossário
- II - Anexo II - Descrição do Perímetro Urbano
- III - Anexo III - Mapa do Perímetro Urbano
- IV - Anexo IV - Mapa do Zoneamento
- V - Anexo VI - Índices de Controle da Ocupação
- VI - Anexo VII - Classificação das Atividades
- VII - Anexo VIII - Tabela de Multas

Art. 49. Esta Lei será regulamentada, no que couber, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias), através de decreto municipal.

Art. 50. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 51. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Juatuba, 1º de setembro de 1.998

Oscar Soares de Andrade

Prefeito Municipal

**ANEXO I
GLOSSÁRIO**

AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO - Menor distância entre a edificação e o alinhamento do lote.

AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO MÍNIMOS - Menor distância entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do lote.

ALINHAMENTO - Limite entre a via ou logradouro público e os lotes adjacentes. Para efeitos desta Lei, o alinhamento em via de pedestre, desde que sua largura seja insuficiente para o trânsito de veículos automotores, é considerado como divisa lateral do lote.

ALTURA MÁXIMA NA DIVISA - distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação na divisa, até a cota do terreno natural, naquela prumada.

ÁREA DE CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA - espaço necessário ao deslocamento de um pavimento para outro, compreendendo escadas, patamares de acesso, rampas, elevadores e hall de acesso aos elevadores.

ÁREA DE CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA - nas edificações de uso coletivo, o espaço, em um mesmo pavimento, necessário à circulação de acesso às áreas privativas tais como apartamentos, salas e outras.

ÁREA RURAL - parcela do território municipal compreendida entre o perímetro urbano e os limites do Município, onde predominam e se pretende assegurar, as atividades agrícolas, pecuárias e de preservação ambiental.

ÁREA TOTAL EDIFICADA - soma das áreas construídas de uma edificação, medidas externamente.

ÁREA URBANA - é a área compreendida pelo perímetro urbano e destinada, no município, à utilização urbana e de expansão urbana.

ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS - áreas construídas não consideradas para efeito do cálculo do potencial construtivo básico de um lote, conforme previsto no texto legal (artigo 24, parágrafo segundo).

BEIRAL - prolongamento do telhado ou cobertura além da prumada da parede.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - índice que, multiplicado pela área do lote, determina o potencial construtivo básico admitido no terreno.

GLEBA - terreno que não foi objeto de parcelamento.

LOTE - porção de terreno parcelado, com frente para via pública, destinado a receber edificação.

OBRA INICIADA - aquela que já tenha as fundações executadas.

OCUPAÇÃO DO SOLO - formas de assentamento das edificações e elementos construtivos de acordo com as normas estabelecidas no texto legal.

PAVIMENTO - espaço de uma edificação situado entre dois pisos sobrepostos ou entre o piso e a face inferior da cobertura.

PILOTIS - pavimento com espaço livre, destinado a uso comum.

POTENCIAL CONSTRUTIVO BÁSICO - área de construção a ser obtida multiplicando-se a área do lote pelo coeficiente de aproveitamento da zona em que ele se situa.

SALIÊNCIAS OU RESSALTOS - elementos construtivos sem aberturas, que sobressaem à prumada da parede, balanceados ou não.

SOBRELOJA - compartimento situado acima da loja, com acesso exclusivo pela mesma, da qual faz parte integrante.

SUBSOLO - pavimento que apresenta 100 % (cem por cento) da área do piso situada abaixo do menor nível do terreno no alinhamento em, no mínimo, metade do pé direito.

TAXA DE PERMEABILIDADE - índice que estabelece a relação entre a parte que deve permanecer permeável do terreno e a área do mesmo.

TESTADA - limite do lote que coincide com o alinhamento.

USO DO SOLO - formas de utilização do solo no Município, estabelecidas de acordo com o texto legal.

ZONAS DE USO DO SOLO - porções da Área Urbana do Município delimitadas por lei e caracterizadas por formas diferenciadas de uso e ocupação do solo.

ANEXO 2 DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

Começa no ponto Pi no encontro da BR-262 com o limite municipal entre Juatuba e Mateus Leme, próximo a Serra da Boa Vista, indo até o ponto P.0 que dista 150 m do anterior, seguindo pelo traço-limite de municípios. À partir desse, segue-se aproximadamente 4,5 km por um alinhamento equidistante da rodovia, sempre a 150 m e em sentido LESTE até P.1, localizado no encontro do córrego da ponte da Paca ou da Serra com a estrada que vai para Florestal, partindo da BR-262. Desse ponto segue em linha reta no rumo 13° NW a uma distância próxima de 875m até o ponto P.2, situado exatamente na divisa municipal Juatuba/Florestal. Segue por essa divisa, em sentido LESTE, até o ponto P.3 à cerca de 1500 m, do qual se parte para SUL, cerca de 225 m em linha reta até o encontro com o curso do córrego da Condonga, à partir do qual se prossegue ≈ 1 km pelo seu leito, sempre à montante, até atingir o ponto P.4, situado a 150 m da rodovia federal BR-262. Daí até o ponto P.5, percorre-se uma distância aproximada de 5 km, seguindo pelo alinhamento equidistante a 150 m da BR-262 no sentido Mateus Leme-Juatuba. Do ponto P.5, segue-se 375 m para norte, até o encontro com o córrego Carumbé, donde se percorre para jusante até a desembocadura desse no ribeirão Serra Azul, continuando pelo curso desse último até o seu encontro com o rio Paraopeba, onde está o ponto P.6. À partir daí a sequência se dá para montante do rio Paraopeba, cruzando a ferrovia e chegando até próximo da ponte situada sobre o córrego Guarita, percorrendo cerca de 5,25 km, onde encontra-se o ponto P.7. Do ponto anterior até o P.8 segue-se 150 m, em linha reta e no rumo 13° SE. De P.8 até P.9, percorre-se $\approx 3,25$ km sempre a uma distância de 150 m da rodovia MG-050, no sentido Betim-Juatuba. Segue daí até o P.10, situado sobre a adutora da COPASA a ≈ 1250 m em um rumo de 57° SE, onde está situada também a estação de tratamento de água da própria COPASA, localizada por sua vez sobre o divisor de águas dos córregos Pecitiana e Guarita. Do ponto P.10 ao P.11, segue-se para SUL por esse divisor de águas, cerca de 1250m, onde esse último está a 150m da BR-262, distando 250m até o ponto P.12, em uma linha equidistante 150m da rodovia federal. Tal ponto situa-se também sobre o traço de um afluente formador do córrego Guarita; pelo qual se segue até o cruzamento do mesmo com a adutora da COPASA, a aproximadamente 1325m, para jusante do córrego, onde situa-se o ponto P.13. Do ponto anterior até P.14, o próximo ponto, deve-se seguir em linha reta 650m no rumo 74° SE. Partindo-se daí, percorre-se para SW cerca de 1125m por sobre a linha do divisor de águas das bacias dos córregos do Prado e Guarita até o ponto P.15,

situado a 150m da BR-262, de onde segue-se até P.16 por seguimento equidistante com os mesmos 150m até a rodovia, perfazendo cerca de 1625m. À partir daí segue-se 600m em linha reta no rumo 50° NE até o ponto P.17 e 625m partindo desse último até o P.18, no rumo 12° NW, que se localiza sobre o rio Paraopeba. Segue-se então para montante até o ponto P.19 a cerca de 4,125 km e posteriormente 700m em linha reta no rumo 57° SW até o ponto P.20 e mais 975m no rumo 20° NW, também em linha reta, até o P.21. Desse encaminha-se no rumo 75° SW, 900m até o próximo ponto P.22. À partir daí percorre-se o alinhamento para SSW, que demarca o divisor de águas dos córregos Prado e Ventura, perfazendo um trajeto de ≈ 1300 m até P.23. De P.23 até o ponto seguinte P.24, encaminha-se pela divisão municipal entre Juatuba/Igarapé cerca de 375m para W, de onde segue-se aproximadamente 1050m em linha reta no rumo 37° NW até P.25. Essa linha é quase coincidente com o traço do divisor de águas de dois afluentes do córrego Prado, situados na sua margem direita. De P.25 prossegue-se para oeste aproximadamente 300m até o ponto P.26, que encontra-se sobre o curso do córrego Prado, de onde se segue para montante cerca de 1550m até o ponto P.27, localizado sobre a estrada que liga a BR-262 a Igarapé, passando pelo bairro Samambaia. Seguindo por esta estrada até o limite municipal com o município de Igarapé, encontra-se o ponto P.28, situado exatamente na divisa. Desse segue-se ao longo do limite intermunicipal para W, até o P.29, situado na cabeceira de uma ramificação formadora do córrego do Barreiro. Seguindo por esta ramificação para jusante, aproximadamente 500m até P.30. Daí segue-se 225m no rumo 49° NE, em linha reta, até P.31 e à partir desse 700m no rumo 41° NW até P.32 (em linha reta), que se localiza sobre o curso do córrego do Barreiro. Encaminha-se posteriormente para jusante próximo de 875m até P.33, do qual segue-se no rumo 54° NE ≈ 725 m em linha reta até P.34, que está a 150m da BR-262, assim como o alinhamento que dele parte, com cerca de 1450m de distância, sempre equidistante da rodovia, até o ponto P.35, situado junto a adutora da COPASA. De P.35 segue-se 825m ao longo do alinhamento definido pela adutora da COPASA (rumo 73° SW) até P.36, e daí percorre-se 2450m no rumo 64° SW até P.37, situado no limite municipal Juatuba/Mateus Leme, por onde se encaminha (em sentido oeste) até o encontro do mesmo com o ribeirão Mateus Leme, seguindo-se para jusante do mesmo até P.38, que está localizado no curso do ribeirão a aproximadamente 150m da BR-262, em uma coordenada próxima a $19^{\circ}57'38''$ (latitude) e $44^{\circ}21'43''$ (longitude). De P.38 segue-se por um alinhamento equidistante 150m da BR-262 (para oeste) até P.39, após cerca de 3300m. Do ponto P.39 prossegue-se ao longo de todo o divisor de águas de uma microbacia de afluente do córrego do Candonga, situada a Sul da BR e que envolve os loteamentos Jardins da Boa Vista e Jardins do Leme, indo até o ponto P.40, situado a 700m, em linha reta, do trevo da BR-262 para Florestal. À partir de

P.40 segue-se 850m para leste até o ponto P.41, situado a 150m da BR-262, de onde se prossegue por alinhamento igualmente equidistante por cerca de 1125m até o ponto P.42. Desse último segue-se também 1125m no rumo 47° SW até o ponto P.43, localizado sobre a curva de nível de cota 850m, pela qual se segue (para oeste) até o encontro da mesma com o alinhamento equidistante 150m da BR-262, onde se encontra o ponto P.44. Desse último percorre-se esse alinhamento sempre distante 150m da rodovia(para oeste) até o encontro com o limite municipal com Mateus Leme (ponto P.45) e daí até o ponto inicial (Pi), distante 150m desse último.

ANEXO 3
MAPA DO PERÍMETRO URBANO

ANEXO 4
MAPA DO ZONEAMENTO

Folha 1 Francelino

Folha 2 Francelinos

Folha 1 Boa Vista

Folha 2 Boa Vista

Folha 1 Centro

Folha 2 Centro

Folha 3 - Centro

Folha 4 Centro

Folha 4 Centro

Folha 6 Centro

Folha 7 Centro

Folha 8 Centro

Anexo 5 - Excell

Anexo 6 - Excell

ANEXO 7
TABELA DE MULTAS

INFRAÇÃO	MULTA
1 - Funcionamento de atividade sem o respectivo Alvará	500 UFIR
2 - Execução de obra sem prévia licença da Prefeitura Municipal de Juatuba	500 UFIR
3 - Excesso de área total construída em relação aos limites estabelecidos para a zona (por m ² excedente)	100 UFIR/m ²
4 - Excesso de área de terreno impermeabilizada (por m ² irregular)	50 UFIR/m ²
5 - Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado	500 UFIR/m ²
6 - Carência de vagas para veículos na edificação (por vaga não atendida)	200 UFIR/vaga