



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

LEI COMPLEMENTAR Nº 101 DE 30 DE DEZEMBRO DE 2011

DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE DIAMANTINA

A CÂMARA MUNICIPAL DE DIAMANTINA DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A presente lei dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no município de Diamantina, observadas as disposições contidas na legislação federal e estadual relativas à matéria e no Plano Diretor do município.

Art. 2º - Esta Lei tem por objetivo:

I – ordenar o uso do solo do município, buscando o desenvolvimento sustentável da cidade;

II – adequar a ocupação dos espaços tendo em vista a saúde, a segurança da população e a proteção ao patrimônio ambiental e cultural;

III – evitar a concentração e a dispersão excessiva da ocupação dos espaços urbanos, potencializando o uso da infra-estrutura urbana;

IV – possibilitar que a implementação da política de desenvolvimento urbano atenda aos princípios da função social da propriedade;

V - compatibilização do uso do solo com o sistema viário e transporte coletivo;

VI - hierarquização do sistema viário, de forma a garantir o efetivo deslocamento de veículos, atendendo às necessidades da população, do sistema de transporte coletivo, bem como o adensamento habitacional e de atividades comerciais e de serviços;

VII - desenvolvimento e recuperação das áreas periféricas integrando-as ao espaço urbano;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

VIII - preservação da escala da cidade e de seus valores naturais, culturais e paisagísticos;

IX - compatibilização das políticas de incentivos à preservação do Patrimônio Cultural, Paisagístico e Ambiental;

X - participação da comunidade na gestão urbana.

Art. 3º - Para os fins desta Lei, entende-se como:

I – área construída ou área de construção: 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;

II – atividades turísticas e recreativas: atividades de uso comercial e de prestação de serviços das categorias de serviços de hospedagem e alimentação, serviços culturais, cinemas, salas de projeção e galerias, comércio de consumo local, comércio varejista, clubes noturnos, discotecas, bares com música e lojas de conveniência;

III – estacionamento: 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: dimensão medida na testada do lote;

VI – gleba: área de terra com localização e configuração definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

VII – habitação: edificação destinada à moradia:

a) multifamiliar: quando constituída de mais de uma unidade habitacional, construída horizontal ou verticalmente;

b) unifamiliar: quando constituída de uma única unidade habitacional;

c) transitória: edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, do tipo apart-hotel e pensão hotel e pousada ou motel;

d) institucional: edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como: Albergue; Alojamento Estudantil, Casa do Estudante; Asilo; Convento, Seminário; Internato; e Orfanato.

PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

VIII – largura do lote: dimensão paralela à frente, medida na média da profundidade, devendo ser, no mínimo, igual à medida da frente;

IX – lote: 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 – profundidade do lote: distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;

XII – testada do lote: divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;

XIII – zona: área definida por esta lei onde prevalece o mesmo parâmetro de uso e ocupação.

Art. 4º - As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção;

II - na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - na urbanização de novas áreas;

V - no parcelamento do solo.

CAPÍTULO II DAS MACROZONAS E ZONAS E ÁREAS DE USO

Art. 5º - Ficam instituídas, conforme estabelece o Plano Diretor, 5 Macrozonas Urbanas no Município de Diamantina :

I - Macrozona Urbana 1 – Sede Municipal de Diamantina;

II - Macrozona Urbana 2 – Sede do Distrito de Senador Mourão;

III - Macrozona Urbana 3 – Sedes dos Distritos de Planalto de Minas, Desembargador Otoni, Guinda, Sopa;

IV - Macrozona Urbana 4 – Sede do Distrito de Mendanha;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

V - Macrozona Urbana 5 – Sede dos Distritos de Inhaí, Extração, São João da Chapada, Conselheiro Mata.

Art. 6º - A Macrozona Urbana 1 - MU 1 corresponde à sede municipal de Diamantina e é composta pelas seguintes zonas, conforme Anexo III, parte integrante desta lei:

- I** - Zona de Tombamento Federal – ZTF;
- II** - Zona de Proteção Complementar – ZPC;
- III** - Zona de Proteção do Centro Histórico – ZPCH;
- IV** - Zona de Uso Residencial 1 - ZUR1;
- V** - Zona de Uso Residencial 2 - ZUR2;
- VI** - Zona de Uso Residencial 3 - ZUR3;
- VII** - Zona de Uso Residencial de Interesse Turístico – ZURIT;
- VIII** - Zona Residencial de Requalificação Urbana e Contenção – ZRRUC;
- IX** - Zona de Uso Misto 1 - ZUM 1;
- X** - Zona de Uso Misto 2 - ZUM 2;
- XI** - Zona Comercial – ZC;
- XII** - Zona de Uso Institucional – ZUI;
- XIII** - Zona Especial de Interesse Social I - ZEIS I;
- XIV** - Zona Especial de Interesse Social II - ZEIS II;
- XV** - Zona de Uso Industrial 1 - ZIN 1;
- XVI** - Zona de Uso Industrial 2 - ZIN 2;
- XVII** - Área de Interesse Paisagístico – AIP;
- XVIII** - Área de Projetos Especiais – APE;
- XIV** - Zona De Uso Especial - ZE.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

§ 1º - Os critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas e áreas são contidos no Anexo I nos Quadros de 1 a 13, que fazem parte integrante desta lei;

§ 2º - As Macrozonas Urbanas de 2 a 5 compreendem as áreas urbanas das sedes dos distritos de Diamantina, e seus critérios de uso e ocupação do solo são contidos no Anexo I nos Quadros de 14 a 17, que fazem parte integrante desta lei.

§ 3º - O tamanho mínimo dos lotes nas macrozonas e zonas ficam assim estabelecidos:

I – Densidade entre de até 120hab/ha – lote mínimo 200m²;

II – Densidade entre de até 80hab/ha – lote mínimo 300m²;

III – Densidade entre de até 50hab/ha – lote mínimo 500m²;

IV – Densidade entre de até 25hab/ha – lote mínimo 1000m².

Art. 7º - Nos casos específicos de loteamentos aprovados anteriormente à revisão do PD em terrenos com declividade acentuada deverão ser considerados:

I - A altura máxima da fachada até a base do beiral é de 9,5m (nove metros e meio);

II - Cota de coroamento de 12,5m (doze metros e meio – contados a partir do ponto da testada do lote, no nível da calçada) para terrenos planos;

III - Para terrenos em declive a cota de coroamento é de 12,5m (doze metros e meio – contados a partir do ponto mais alto da testada do lote, no nível da calçada) para a fachada principal e 15,0m para a fachada posterior, podendo ser feito o escalonamento da construção ao longo da ocupação longitudinal do terreno, de forma a manter cada trecho escalonado na parte posterior do terreno com, no máximo, 12m contados a partir da declividade natural do terreno;

IV - Para terrenos em aclave a cota de coroamento é de 12,5m (doze metros e meio – contados a partir do ponto mais alto da testada do lote, no nível da calçada) permitindo-se o escalonamento da edificação com nova cota de coroamento de 8,5m (tomado da cota natural do terreno), contada a partir de 8m de ocupação em planta, desde a testada do lote, no sentido do aclave natural do terreno;

Parágrafo único - A representação gráfica destes casos específicos é apresentada no Anexo II, parte integrante desta lei.

CAPÍTULO III DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 8º - Os usos do solo, segundo suas categorias classificam-se em:

I - habitacional – edificação destinada à habitação permanente ou transitória;

II - comunitário – espaço, estabelecimento ou instalação destinada à educação, ao lazer, à cultura, à saúde, à assistência social e aos cultos religiosos;

III - comercial e de serviço – atividade caracterizada pela relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pelo préstimo de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual;

IV - industrial – atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos;

V - agropecuário – atividade de produção de plantas, criação de animais e agroindústrias;

VI - extrativista – atividade de extração mineral e vegetal.

Art. 9º - Em qualquer zona, área ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei e de demais diplomas legais.

Art. 10 - As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial, para efeito de aplicação desta lei classificam-se:

I - quanto ao porte, em:

a) Pequeno porte – área de construção até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

b) Médio porte – área de construção entre 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 500,00m² (quinhentos metros quadrados); (quatrocentos metros quadrados);

c) Grande porte – área de construção superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados).

II - quanto à natureza, em:

PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

a)Perigosas - as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam por em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

b)Incômodas - as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;

c)Nocivas - as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

d)Adequadas - as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona, área ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 11 - Serão considerados como empreendimentos de impacto aqueles que por sua categoria, porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, e que exijam licenciamento especial por parte dos órgãos competentes do Município.

CAPÍTULO IV DO APROVEITAMENTO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 12 - De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona, área ou setor as atividades urbanas serão consideradas como:

I - permitidas - compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona, área ou setor correspondente;

II - toleradas - compreendem atividades admitidas em zonas ou setores onde as atividades permitidas lhes são prejudiciais ou incômodas;

III - permissíveis - compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona, área ou setor dependerá da análise ou regulamentação específica para cada caso;

IV - proibidas - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona, área ou setor correspondente.

§ 1º - As atividades permissíveis deverão ser apreciadas por órgão competente, que quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei, em especial quanto a:

a)adequação à zona, área ou setor onde será implantada a atividade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

b) ocorrência de conflitos com o entorno de implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário.

§ 2º - A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

Art. 13 - A classificação das atividades como de uso permitido, tolerado ou permissível, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona, área ou setor de uso, assim como, a área máxima de construção das edificações às quais estão vinculadas, é a constante dos Quadros 1 a 17 do Anexo I, que fazem parte integrante desta lei.

Parágrafo único - Para os efeitos de aplicação dos critérios estabelecidos nos quadros de que trata este artigo, serão consideradas como de uso proibido, em cada zona, área ou setor de uso, todas as atividades que ali não estejam relacionadas como de uso permitido, tolerado ou permissível.

Art. 14 - Ficam vedadas:

I - a construção de edificações para atividades, que sejam consideradas como de uso proibido, na zona, área ou setor onde se pretenda sua implantação;

II - a realização de quaisquer obras de ampliação ou reforma de edificação existente, destinada a atividades consideradas como de uso proibido na zona, área ou setor onde se situam.

§ 1º - Não se incluem na vedação prevista no inciso II, as obras necessárias à segurança e higiene das edificações ou as destinadas às atividades de lazer e recreação.

§ 2º - A critério de órgão competente poderão ser liberados alvarás para reformas de edificações onde funcionem atividades comunitárias, comerciais, de serviços ou industriais já licenciadas, não enquadradas nas vedações previstas nos incisos I e II deste artigo, desde que fique comprovado que os direitos de vizinhança não estejam prejudicados.

Art. 15 - Para efeitos desta lei, em cada zona, área ou setor, os critérios de assentamento e implantação da edificação no terreno são estabelecidos pelos seguintes parâmetros de ocupação:

I - taxa de ocupação - é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;

PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

II - coeficiente de aproveitamento - é o fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que multiplicado pela área do terreno, define a área máxima computável admitida nesse mesmo terreno;

III - altura da edificação - é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

IV - recuo do alinhamento predial - é a distância mínima perpendicular entre a fachada da edificação incluindo o subsolo e o alinhamento predial existente ou projetado;

V - afastamento das divisas - é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno;

VI - taxa de permeabilidade - é o percentual da área do terreno que deve ser mantido permeável;

VII - dimensão do lote - é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote.

Art. 16 - O Sistema Viário Básico de Diamantina é o conjunto de vias públicas, hierarquizadas, que constituem o suporte físico da circulação urbana do território do Município e garantem sua integração ao sistema de transporte coletivo e ao uso do solo.

Parágrafo único - A hierarquia de acessibilidade proporcionada pelo Sistema Viário Básico objetiva:

I - induzir uma estrutura urbana linearizada;

II - equilibrar a repartição de fluxos na rede viária;

III - otimizar o potencial das diversas zonas da cidade;

Art. 17 - Para efeito do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, as vias integrantes do Sistema Viário Básico classificam-se em:

I - Vias Expressas - Compreendem as rodovias junto ou próximas à malha urbana;

II - Vias Primárias - Formam a estrutura viária principal da cidade, destinadas a receber a maior carga de tráfego, definindo os principais acessos à cidade e ligações interurbanas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

III - Vias Secundárias - São as vias que recebem e distribuem o tráfego de vias locais e alimentam as vias primárias;

IV - Vias Locais - São as vias de unidade de residência, cuja função básica é de formar o itinerário de veículos das vias secundárias às habitações;

V - Vias de Pedestres - São as de uso predominantemente de pedestres e dotadas de equipamentos adequados para esta finalidade.

CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 18 - 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, durante o período que exceder os prazos do inciso anterior ou durante 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 a inobservância das restrições existentes.

Art. 19 - 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

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.

Art. 20 - Verificadas qualquer infração às disposições desta Lei Complementar, será lavrado o competente Auto de Infração e Multa para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, o infrator pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.

Parágrafo único. - Simultaneamente à imposição de multa, serão lavrados:

I – auto de embargo da obra, atividade ou parcelamento do solo, se for o caso;

II – intimação para regularização da situação, nos termos da legislação específica.

Art. 21 - Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado e nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 22 - As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

Art. 23 - O embargo, sem prejuízo das multas e outras penalidades, determina a paralisação imediata de uma obra ou atividade, quando constatada desobediência às disposições desta Lei Complementar ou aos projetos aprovados.

Parágrafo único - O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.

Art. 24 - São autoridades competentes para lavrar auto de infração e instaurar processo administrativo os funcionários de órgãos de fiscalização do Município, designados para as atividades de fiscalização.

§ 1º - Qualquer pessoa, constatando infração às normas desta Lei Complementar, poderá dirigir representação às autoridades relacionadas neste artigo, para efeito do exercício do seu poder de polícia.

PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

§ 2º - A autoridade que tiver conhecimento de infração é obrigada a promover a sua apuração imediata, mediante processo administrativo próprio, sob pena de co-responsabilidade.

§ 3º - As infrações são apuradas em processo administrativo próprio, assegurado o direito de ampla defesa e o contraditório, observadas as disposições desta Lei Complementar e de sua regulamentação.

Art. 25 - Constituem infrações administrativas, independente da aplicação de sanções penais ou cíveis:

I – iniciar, dar continuidade, ou efetuar ocupação ou atividade no solo do Município, em desacordo com o determinado nesta Lei Complementar;

II – promover construção em solo não edificável, ou no seu entorno, assim considerado em razão de seu valor paisagístico, ecológico, artístico, turístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida;

III – executar obras em desacordo com as licenças e projeto aprovados.

§ 1º - Fica o infrator sujeito à multa de 3% a 10% (três a dez por cento) do valor do imóvel, considerado com base na planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do Imposto Territorial e Predial Urbano.

§ 2º - Incidem na mesma sanção administrativa, os co-responsáveis, o agrimensor, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que de qualquer modo contribuir para a concretização do empreendimento no Município, sem autorização do Poder Público ou em desacordo com as licenças emitidas.

§ 3º - Em caso de reincidência, será cominada ao infrator multa de 10% a 15% (dez a quinze por cento) do valor do imóvel.

§ 4º - Além da pena de multa, os infratores ficarão impedidos de participar de licitações públicas e de transacionar com entes da Administração Pública Direta e Indireta do Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

§ 5º - Se o infrator for servidor público da Administração Direta ou Indireta do Município, a ação constitui falta grave, sujeitando o infrator à demissão, a bem do serviço público.

Art. 26 - O valor da arrecadação das multas aplicadas será recolhido ao Fundo de Desenvolvimento Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINA

Art. 27 – Este Capítulo será objeto de regulamentação, que estabelecerá as normas referentes ao processo administrativo decorrente da aplicação do Auto de Infração.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 - Ficam mantidos os alvarás de construção e de licença expedidos em conformidade com a legislação anterior até a data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 29 - 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. 30 - Ficam mantidos e assegurados os direitos adquiridos, consolidados na forma da Lei Complementar nº 35 de 28 de setembro de 1999.

ART. 31 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

DIAMANTINA, 30 DE DEZEMBRO DE 2011.

**GERALDO DA SILVA MACEDO
PREFEITO MUNICIPAL**