



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

AVANÇA NANUQUE

LEI N° 1.985/2011, DE 25 DE ABRIL DE 2011

Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Nanuque-MG. e dá outras providências.

CAPITULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Esta Lei estabelece normas de uso e ocupação do Solo Urbano do Município de Nanuque.

Artigo 2º - Incluem-se entre as normas de uso e ocupação do solo urbano do Município de Nanuque:

- I. O zoneamento do território do Município;
- II. A fixação de categorias de uso e dos modelos de assentamentos urbanos;
- III. As delimitações de áreas reservadas às vias públicas à execução de projetos especiais.

Artigo 3º - Os anexos a esta lei, numerados de 01 (um) a 09 (nove), inclusive, fazem parte da mesma.

CAPITULO II – PERÍMETRO URBANO

Artigo 4º - O perímetro Urbano do Município de Nanuque, compreende a zona urbana e de expansão urbana decorrente da Lei Municipal n.º 1.979/2011.

Inciso 1º - considera-se urbana a área parcelada dentro do perímetro urbano.

Inciso 2º - Considera-se de expansão urbana a área não parcelada dentro do perímetro urbano.

CAPITULO III – ZONEAMENTO

Artigo 5º - As zonas de uso, ocupação de Nanuque são as seguintes:

- I. ZAR – Zona de Adensamento;**
- II. ZEIA – Zona de Especial Interesse;**
- III. ZEU - Zona de Expansão Urbana;**
- IV. ZEIS – Zona de Especial Interesse Social;**
- V. ZAP – Zona de Adensamento Preferencial.**

CAPITULO IV – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

AVANÇA NANUQUE

SEÇÃO I

Artigo 6º - As categorias de usos no Município de Nanuque são as seguintes:

- I. Residencial;
- II. Comercial;
- III. Serviço;
- IV. Industrial;
- V. Serviço de Uso Coletivo.

Artigo 7º - O uso residencial compreende:

I. Residência Unifamiliar – Uso residencial em edificações destinada à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes, admitindo-se construção de dependências de zelador com área máxima de 40m² (quarenta) metros quadrados;

II. Residência Multifamiliar Horizontal - Uso residencial em edificações destinados à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjuntos de lotes, agrupados horizontalmente.

III. Residência multifamiliar Vertical – Uso residencial em edificações destinada à habitação permanente, agrupadas verticalmente.

IV. Conjunto Residencial Horizontal – Uso residencial em edificações unifamiliares destinado à habitação permanente, formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico.

V. conjunto Residencial Vertical – Uso residencial em edificações multifamiliares verticais destinadas à habitação permanente, formando um harmônico do ponto de vista urbanístico, Arquitetônico e paisagístico.

Artigo 8º - O uso comercial compreende as seguintes categorias, exercidas em espaços, instalações ou edificações:

I. Comércio Local – Atividades de comércio varejistas ligados ao consumo imediato em estabelecimentos com até 100,00 m² (Cem Metros quadrados), de área construída, exceto no caso de padaria quando a área poderá atingir 150,00m² (Cento e cinquenta metros quadrados);

II. Comércio de Bairro – Atividades de comércio varejista ligados ao consumo da população do bairro, em estabelecimentos com até 270,00 m² (Duzentos e setenta metros quadrados) de área construída.

III. Comércio Principal – Atividades de Comércio varejista com ampla variedade de atendimento sem limite de área construída;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS
AVANÇA NANUQUE

IV. Comércio Atacadista de pequeno Porte – Atividade de comércio atacadista, em estabelecimento com até 270,00 m² (duzentos e setenta metros quadrados), de área construída;

V. Comércio Atacadista de Médio Porte – Atividades de comércio atacadista em estabelecimentos com até 270,00m² (duzentos e setenta metros quadrados), de área construída;

VI. Comércio atacadista de Grande Porte – Atividades de comércio atacadista sem limites de área construída;

Artigo 9º - O uso compreende as seguintes categorias exercidas em espaços, instalações ou edificações:

I. Serviço Local – Atividades ligadas ao atendimento imediato em estabelecimentos, com até 100,00m² (cem metros quadrados), de área construída;

II. Serviço de Bairro – Atividades de serviços ligados ao atendimento da população do bairro, em estabelecimentos com até 270,00m² (duzentos e setenta metros quadrados), de área construída;

III. Serviço Principal – Atividades de serviço com ampla variedade de atendimento sem limite de área construída.

Parágrafo Único – É facultado ao profissional autônomo, exercer atividades inerentes à sua profissão, atendidas as exigências da legislação em vigor, na sua residência, independentemente da zona em que a mesma esteja situada, nas seguintes condições:

a) - Não será permitido o exercício de atividades poluentes sob qualquer forma ou incompatíveis com o uso residencial;

b) O exercício das atividades previstas neste parágrafo poderá ocupar até 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída do imóvel utilizado.

c) Serviço Especial I – Atividades de serviços que são nocivas à convivência com outros usos, em especial o residencial, seja pelo risco à segurança das pessoas e bens, seja pelo transtorno de máquinas, volumes e mercadorias e por alterarem as condições ambientais.

d) Serviço Especial 2 – Atividades de Serviços destinados à exploração comercial de estacionamento em garagens abertas ao público.

Artigo 10º - O uso Industrial compreende:

I. Micro indústrias não poluidora – atividades de manufaturas e transformação industrial que, além de não poluentes sob qualquer forma e de serem conviventes com as demais categorias de usos estabelecidos por esta lei não requererem instalações e equipamentos que possam colocar em risco a segurança das pessoas e



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

AVANÇA NANUQUE

bens, em edificações com até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), de área construída;

II. Pequena Industria não poluidora – Atividade de manufaturas e transformação industrial que, além de não poluentes com as demais categorias de usos estabelecidos por esta lei, não requeiram instalações e equipamentos que possam colocar em risco a vida de pessoas e bens, em edificações com até 500,00m² (quinhentos metros quadrados), de área construída;

III. Industria de médio potencial poluidor – Atividades de manufaturas e transformação industrial que, em função de seu potencial poluidor, são conviventes com as demais categorias de usos estabelecidas por esta lei em edificações com até 2.000,00m² (dois mil metros quadrados).

IV. As atividades de uso industrial das categorias micro industrias e pequena industria não poluidora, não poderão sob nenhuma forma e intensidade, emitir e causa poluições atmosféricas, hídricas e sonoras.

V. A atividade de uso industrial da categoria industria de médio potencial poluidor obedecerá a parâmetros de natureza física e ambiental fixados pelos órgãos municipais, estaduais e federais competentes.

Artigo 11º - O serviço de uso coletivo compreende as seguintes categorias exercidas em espaços, instalações e edificações:

I. Serviço de uso coletivo local – atividades empreendidas pelas instituições e entidades de natureza pública ou privadas, voltadas para o atendimento da população do bairro, são conflitantes com o uso predominantemente residencial.

II. Serviço de Uso coletivo de bairro – Atividades empreendidas pelas instituições e entidades de natureza pública ou privada, voltadas para o atendimento da população do bairro, conflitantes com o uso predominantemente residencial;

III. Serviço de uso coletivo principal – Atividade empreendida pelas instituições e entidades de natureza pública ou privada, com grande porte e amplo raio de atendimento conflitantes com o uso predominantemente residencial.

Artigo 12º - As categorias de uso comercial, serviço industrial e serviço de uso coletivo são detalhadas no anexo I desta Lei.

SEÇÃO II – CONFORMIDADE DE USO

Artigo 13º - O uso do imóvel classificar-se-á em uma das seguintes condições observadas a zona em que esteja situado:

I. Uso conforme – Quando se enquadrar nas categorias de usos estabelecidas para a zona;

II. Uso não conforme – Quando não se enquadrar nas categorias de usos estabelecidas para a zona.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS
AVANÇA NANUQUE

Artigo 14º - O uso não conforme será tolerado desde que:

- I. Seja comprovada sua existência por documento hábil, em data anterior à publicação desta lei;
- II. Não ocorra ampliação da área construída e da área do terreno;
- III. Em caso de substituição, esta só poderá ocorrer em conformidade com a categoria de uso da zona em que o mesmo se encontra localizado.

CAPITULO V – ASSENTAMENTO

SEÇÃO I – MODELOS DE ASSENTAMENTO

Artigo 15º - As edificações deverão atender aos requisitos urbanísticos definido no anexo I desta lei, conforme a categoria da zona de uso e ocupação do solo e as características do terreno onde as mesmas serão assentadas.

Parágrafo Único – Consideram-se:

- a) Edificações para atividades múltiplas – as resultantes da combinação de um ou mais dos usos comercial, serviço, industrial e serviço de uso coletivo.
- b) Edificações para uso misto – resultantes de combinação de uso residencial com de um ou mais dos usos comercial, serviços, industrial e serviços de uso coletivo.
- c) Afastamento frontal mínimo obrigatório, será de 5,00m (cinco metros) dando continuidade ao passeio, sendo permitida a construção de marquise acima da cota de 4,00m (quatro metros) medida em relação ao nível de passeio, no alinhamento;
- d) Edificações destinadas aos serviços de uso coletivo, não podendo ter mais que dois pavimentos;
- e) A cobertura poderá ocupar até 100 (cem por cento) da área do terreno;
- f) Na área definida pelo afastamento frontal não será permitido qualquer elemento construtivo abaixo da cota de 4,00m (quatro metros) medida em relação ao nível do passeio, no alinhamento.
- g) Na área definida pelo afastamento frontal, não será permitida a instalação de qualquer equipamento.

Artigo 16º - As edificações observarão, ainda, as seguintes condições:

- I. Em todos os modelos de assentamento deverá ser respeitada uma taxa máxima de impermeabilização dos terrenos correspondentes a 70% (setenta por cento).

Parágrafo Único – Deverá ser tratada com vegetação, toda parcela do terreno não impermeabilizada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

AVANÇA NANUQUE

SEÇÃO II – CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Artigo 17º - Quando se tratar de conjunto residencial oriental deverão ser satisfeitas as seguintes disposições:

I. Cada edificação deverá satisfazer às características dos modelos de assentamento previstos para a zona;

II. O sistema viário deverá obedecer às diretrizes fornecidas pelos órgãos Municipais, competentes e atender às condições mínimas estabelecidas pelas normas de classificação viária municipal;

III. O conjunto poderá Ter edificações para os usos comerciais e serviço nas categorias comércio local e serviço local, à razão máxima de 2,00m² (dois metros quadrados) por unidade residencial;

IV. Deverão ser observadas todas as normas estabelecidas pela que estabelece normas para parcelamento do solo para fins urbanos no município de Nanuque-MG, inclusive quanto aos percentuais mínimos de áreas públicas assim, como as normas previstas para edificação.

Artigo 18º - Quando se tratar de conjunto residencial vertical deverão ser observadas as seguintes disposições:

II. Deverá haver entre as edificações do conjunto uma distância mínima igual ao dobro do afastamento lateral exigido para o modelo de assentamento adotado, observado também as exigências mínimas para as áreas de iluminação.

Parágrafo Único – Na zona Residencial poderão ser construídos conjuntos residenciais verticais de interesse comercial, de acordo com a Política Nacional de Habitação, desde que em área com no mínimo 01 (um) hectare, utilizando-se a taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento), o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5 (um virgula cinco), o afastamento mínimo de 3,00m (três metros) em relação às vias, e de 6,00m (seis metros) entre as edificações do conjunto, e o máximo de 04 (quatro) pavimentos.

SEÇÃO III – ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Artigo 19º - A área mínima de estacionamento de veículo das edificações Serão calculada da seguinte forma:

I. Quando destinadas ao uso residencial, pela equação:

$AE = 0,28$ (Zero virgula vinte e oito) AV – (menos) 4,52 (quatro virgula cinqüenta e dois). N; onde, AE – Área Mínima de estacionamento de veículo da edificação (em metros quadrados). AV – Soma das áreas das unidades residenciais (em metros quadrados), as unidades cujas áreas ultrapassaram 200,00m² (duzentos metros quadrados) serão computadas cada uma com uma área igual a 200,00m² (duzentos metros quadrados).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

AVANÇA NANUQUE

N – Número de unidades residenciais.

II. Quando destinadas a uso comercial e serviço, a área de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) para cada 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída para estes usos.

III. Quando destinados a usos industriais e serviço de uso coletivo, a área de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) para cada 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área construída para estes usos.

IV. Quando destinadas a uso misto ou atividades múltiplas as áreas mínimas de estacionamento de veículos serão calculados separadamente para cada uso, conforme disposto nos incisos deste artigo e somadas ao final; o resultado será a área mínima de estacionamento de veículos de toda a edificação.

SEÇÃO IV – CONDIÇÕES PARA ASSENTAMENTO DE EDIFICAÇÃO

Artigo 20º - Qualquer terreno situado dentro do perímetro urbano do município de Nanuque-MG, poderá receber edificação desde que seja constituído dentro de lote ou conjunto de lotes contíguos que façam parte de parcelamento do solo urbano devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal, e registrado no cartório de Registros de imóveis competente.

Artigo 21º - Poderão ser construídas edificações em terreno composto por partes situadas em zonas diferentes desde que obedecidos modelos de assentamento aplicáveis às respectivas zonas e que os usos sejam comuns a elas.

Parágrafo único – No caso de terreno composto de parte situada em zona comercial e parte situada em zona residencial será permitido que o uso admissível na parte comercial seja adotado na parte residencial desde que:

- a) A área total do terreno não ultrapasse o dobro de sua parte situada na zona comercial e,
- b) A edificação respeite os parâmetros urbanísticos dos modelos de assentamentos aplicáveis em cada parte do terreno; e
- c) O acesso ao terreno seja feito exclusivamente pelas frentes aos logradouros de uso comercial.

CAPÍTULO V - INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 22º - As infrações a esta Lei serão punidas com multa base em:

I. Verificando-se excesso de área líquida edificada discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular:

- a) Até 8% (oito por cento) da área aprovada – 50,00 UFIR's (por metro quadrado);



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS
AVANÇA NANUQUE

b) de 8% (oito por cento) a 16% (Dezesseis por cento) da área aprovada 100,00 UFIR's (por metro quadrado);

c) Acima de 16% (dezesseis por cento) da área aprovada 200,00 UFIR's (por metro quadrado).

II. Quando não forem respeitados os afastamentos mínimos frontais, laterais e de fundos na forma exigida por esta Lei, multa de 100,00 UFIR's, para cada 10 (dez) centímetros de redução do afastamento mínimo, isentados os primeiros 10 (dez) centímetros, desde que respeitadas as disposições da Lei Civil em vigor.

III. Quando se constatar a existência de edificação multifamiliar vertical construída com Alvará de construção vencido, será aplicada para a sua regularização, multa de 1.000,00 UFIR's, renovável a cada período de 30 (trinta) dias e a partir da data de caducidade do Alvará, devida por unidade residencial.

IV. Quando a construção se destinar aos usos residencial, comercial, serviço ou industrial, edificada com alvará de construção vencido a multa aplicável será equivalente a 2.000,00 UFIR's, renovável a cada 30 (trinta) dias, contados da data de caducidade do Alvará.

Inciso 1º - O recolhimento de multa não isenta a responsabilidade técnica do arquiteto, engenheiro ou construtor, que ficarão sujeitas à suspensão de seu registro pelo prazo de 01 (um) a 12 (doze) meses, dependendo a irregularidade cometida, aplicada em dobro em caso de coincidência.

Artigo 23º - As penalidade pelas infrações neste capítulo não excluem a tomada de outras medidas e a aplicação de outras sanções, pelas autoridades municipais competentes, inclusive pela via judicial, com respaldo na legislação civil, visando à regularização da situação da edificação e o respeito e a esta lei.

CAPITULO VI – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 24º - Constará obrigatoriamente da guia de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) a indicação da Zona de uso e ocupação do solo urbano na qual o imóvel esteja situado.

Artigo 25º - O Prefeito Municipal constituirá uma comissão de uso e ocupação do solo como finalidade de propor medidas para o aprimoramento desta lei e zoneamento a que se referem o artigo 12.

Inciso 1º - A comissão será constituída de 06 (seis) membros, com o mandato de 02 (dois) anos, a saber:

- a) 03 Representantes da Prefeitura Municipal de Nanuque;
- b) - 01 Representante da Câmara Municipal;
- c) - 01 Representante da Associação Comercial do Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS
AVANÇA NANUQUE

d) - 01 Representante da comunidade.

Inciso 2º - O funcionamento da comissão de uso e ocupação do solo reger-se-á por regimento interno aprovado pelo Prefeito Municipal no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Inciso 3º - A comissão de uso e ocupação do solo deverá reunir-se, obrigatoriamente no mínimo 01 vez a cada dois anos para reavaliação desta lei.

Artigo 26º - O Poder Executivo Municipal tomará as providências no sentido de apresentar ao público as plantas contendo as seguintes delimitações.

I. Zonas de Uso e Ocupação do Solo de que trata esta lei, devidamente caracterizadas e permanentemente atualizadas;

Artigo 27º - O anexo integrante desta Lei tem a seguinte numeração e denominação:

I. – Anexo 1 – **ZAR** - Zona de Adensamento Restrito;

II. – Anexo 2 – **ZEIA** - Zona d Especial Interesse Ambiental;

III. – Anexo 3 – **ZEU** - Zona de Expansão Urbana;

IV. – Anexo 4 – **ZEIS** - Zona de Especial Interesse Social;

V. – Anexo 5 – **ZAP** - Zona de Adensamento Preferencial.

Artigo 28º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Mando, portanto, a quem o conhecimento e a execução da presente Lei pertencer, que a cumpra e a faça cumprir, tão inteiramente com nela se contém.

Gabinete do Prefeito, aos vinte e cinco dias do mês de abril de 2011.

NIDE ALVES DE BRITO

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

AVANÇA NANUQUE

ANEXO I

ZAR – Zona de Adensamento Restrito

São as regiões em que a ocupação, embora permitida, é desestimulada em razão de ausência, dificuldade ou deficiência de infra-estrutura _ abastecimento de água tratada, esgotamento e tratamento sanitário, sistema viário, articulação viária interna e externa, condições topográficas adversas, terrenos suscetíveis a deslizamento ou a inundações, dificuldades de coleta e destinação final de resíduos sólidos urbanos. Tais condições adversas podem vir a ser corrigidas previamente com obras de infra-estrutura a cargo dos empreendedores interessados na ocupação e adensamento do lugar. Considera-se que adensamento urbano é a intensificação do uso e ocupação do solo vinculado à disponibilidade de infra-estrutura e as condições do meio ambiente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

AVANÇA NANUQUE

ANEXO II

ZEIA – Zona de Especial Interesse Ambiental	São as regiões que por suas características ambientais destinam-se à preservação e/ou à recuperação de ecossistemas, visando: a) garantir espaço para a manutenção da diversidade das espécies e propiciar refúgio à fauna; b) proteger as nascentes e as cabeceiras de cursos d'água; c) evitar riscos geológicos.
--	---



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

AVANÇA NANUQUE

ANEXO III

ZEU – Zona de Expansão Urbana	São as regiões passíveis de parcelamento, em decorrência de condições favoráveis de infraestrutura e topografia. As condições precárias de infraestrutura urbana devem ser corrigidas previamente com obras de infraestrutura a cargo dos empreendedores interessados na ocupação e adensamento do lugar.
--------------------------------------	---



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

AVANÇA NANUQUE

ANEXO IV

ZEIS – Zona de Especial Interesse Social	São as regiões nas quais há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de urbanização e regularização fundiária, em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social, e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo.
---	--



PREFEITURA MUNICIPAL DE NANUQUE

ESTADO DE MINAS GERAIS

AVANÇA NANUQUE

ANEXO V

ZAP – Zona de Adensamento Preferencial

São as regiões urbanizadas, ou em condições de urbanização, em que a ocupação e o adensamento são estimulados, em razão da existência de infra-estrutura urbana condizente com o adensamento pretendido (abastecimento de água tratada, esgotamento e tratamento sanitário, sistema viário, articulação viária interna e externa, condições topográficas favoráveis, boas condições de contenção e drenagem, dotada de soluções de coleta e destinação final de resíduos sólidos urbanos). Considera-se que adensamento urbano é a intensificação do uso e ocupação do solo vinculado à disponibilidade de infra-estrutura e as condições do meio ambiente.