

Santos Dumont/MG, 20 de agosto de 2024

**Ofício nº: 2008/2024**

**Assunto: Encaminha-Projeto de Lei**

**Serviço: Gabinete do Prefeito**

Prezado Senhor,

É o presente para encaminhar a esta Casa, para apreciação, o Projeto de Lei Complementar abaixo descrito, a saber:

**"Altera dispositivos da Lei nº 4.241 de 19 de dezembro de 2012, que Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo de Santos Dumont e dá outras providências".**

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos

Atenciosamente,

  
**Carlos Alberto de Azevedo**  
**Prefeito Municipal**

Exmo.Sr.  
Flávio Henrique Ramos de Faria  
DD. Presidente da Câmara Municipal  
Santos Dumont-MG  
Nesta



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT**  
**"Terra do Pai da Aviação"**

Nº 033 / 2024

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 00 DE 00 DE XXXXXXXXX DE 2024.**

**"ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI 4.241, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2012, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE SANTOS DUMONT E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**

O Povo do Município de Santos Dumont-MG, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** - Ficam acrescentados ao artigo 50 da Lei 4.241, de 19/12/2012, os seguintes incisos:

"Art. 50...

IX. Zona Comercial Mista (ZCM);

X. Zona Residencial (ZR)."

**Art. 2º** - Fica acrescentado à Lei 4.241, de 19/12/2012, o seguinte artigo:

"**Art. 59-A:** Considera-se Zona Comercial Mista (ZCM) aquela na qual se localizam ou há interesse público em permitir o convívio perfeito entre as atividades comerciais, de serviços, institucionais, de baixo potencial de incomodidade, e residenciais."

**Art. 3º** - Fica acrescentado à Lei 4.241, de 19/12/2012, o seguinte art.:

"**Art. 59-B:** Considera-se Zona Residencial (ZR) aquela que possui como característica a predominância de uso residencial, sendo permitidos estabelecimentos comerciais de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT**  
**"Terra do Pai da Aviação"**

pequeno porte, não incômodos, com área construída máxima de 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados).

**Parágrafo único.** A ZR se subdivide em ZR1 e ZR2, sendo a ZR2 uma zona na qual as características urbanísticas existentes implicam em padrões (coeficiente de aproveitamento, gabarito de altura e afastamento lateral e fundos) mais restritos de adensamento."

**Art. 4º** - O artigo 62 da Lei 4.241, de 19/12/2012, alterado pela Lei Complementar 23/2020 de 28/10/2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

**"Art. 62.** Os lotes devem ter área e testada mínima, para loteamento e desmembramento, conforme especificado no Anexo XV para cada Zoneamento, e máxima de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) com relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco), salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, quando poderão ter área mínima inferior à estabelecida neste artigo;"

**Art. 5º** - Ficam acrescentados ao Art. 68 da Lei 4.242, de 19/12/2012, os seguintes parágrafos:

"Art. 68 ...

§ 4º. Não serão computadas para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento – CA – os mezaninos cuja área não ultrapasse 40% (quarenta por cento) da área construída do pavimento a ele vinculado."

**Art. 6º** - Fica acrescentado à Lei 4.241, de 19/12/2012, o seguinte artigo:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT**  
**"Terra do Pai da Aviação"**

**Art. 68-A:** Ao proprietário do lote é permitida a geração de acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento – CA – nos casos de outorga gratuita para soluções projetuais de gentileza urbana (pensar, de forma estratégica, meios para criar nos empreendimentos e nas obras da cidade, valores que agregam e favorecem o urbanismo, o paisagismo natural, o reflorestamento e também asustentabilidade no mais amplo sentido da palavra), cujas áreas decorrentes deste benefício constituem área líquida, adquiridas sem ônus financeiro e serão computadas no potencial construtivo, gerando novos acréscimos

**§ 1º.** Para cada 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) de área de fruição pública implantada contígua ao logradouro público será permitida a outorga de 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) de área líquida a ser edificada;

**§ 2º.** A porcentagem mínima cedida será de 15% (quinze por cento) e a máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do terreno."

**Art. 7º** - Ficam acrescentados ao Art. 70 da Lei 4.242, de 19/12/2012, os seguintes parágrafos:

"Art. 70 ...

**§ 3º.** Será obrigatória a substituição na Zona Comercial Mista (ZCM) de 100% (cem por cento) da área calculada pela TP, pela implantação de caixa de captação e drenagem que retarde o lançamento das águas pluviais equivalente à sua vazão em condições naturais;

**§ 4º.** Será admitida a substituição nas Zonas Residenciais (ZR) 1 e 2 de 100% (cem por cento) da área calculada pela TP, pela



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT**  
**"Terra do Pai da Aviação"**

implantação de caixa de captação e drenagem que retarde o lançamento das águas pluviais equivalente à sua vazão em condições naturais."

**Art. 8º** - Ficam acrescentados ao Art. 72 da Lei 4.242, de 19/12/2012, o seguinte inciso e parágrafo:

"Art. 72 ...

III. estarem situadas na Zona Adensável (ZA) e na Zona Comercial Mista (ZCM), independentemente das situações previstas nos incisos I e II deste artigo;

**Parágrafo único.** sacadas e varandas balanceadas, quando vedadas para o exterior apenas por guarda-corpo ou peitoril e não ultrapassarem, em projeção horizontal, 1,00m. (um metro), quando em fachadas frontais e ocupem, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da largura da testada do pavimento, poderão ser edificadas no espaço exigido para o recuo obrigatório."

**Art. 9º** - O artigo 74 da Lei 4.241, de 19/12/2012, alterado pela Lei Complementar 23/2020 de 28/10/2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 74. Os afastamentos mínimos laterais e de fundos das edificações serão os especificados no Anexo XV para cada Zoneamento.

**Parágrafo único.** Para os lotes existentes com testada reduzida, em que for considerado inviável o seu efetivo aproveitamento, o COMPUR poderá estabelecer critérios específicos de utilização."

**Art. 10** - O anexo XV – Parâmetros Urbanísticos, da Lei 4.241, de 19/12/2012, passa a vigorar com a seguinte redação:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT**  
**"Terra do Pai da Aviação"**

**"ANEXO XV – PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

Zoneamento	C.A.	T.O. (%)	T.P. (%)	Gabarito de altura (m.)	Área mínima lote (m <sup>2</sup> )	Testada mínima lote (m.)	Afastamento lateral e fundos (mínimo)
ZAC 1	4	80	10	18,00	300	12,00	0 (zero) nos dois primeiros pisos. 1,50m. em uma das laterais e nos fundos a partir do terceiro piso
ZAC 2	2	80	10	9,00	220	11,00	1,50m. em uma das laterais e nos fundos em todos os pavimentos
ZCA	3	80	10	12,00	300	12,00	0 (zero) nos dois primeiros pisos. 1,50m. em uma das laterais e nos fundos a partir do terceiro piso.
ZA	5	80	10	15,00	300	12,00	0 (zero) nos dois primeiros pisos. 1,50m. em uma das laterais e nos fundos a partir do terceiro piso
ZPA (existentes)	0,1	-	-	3,00	-	-	1,50m nas duas laterais e nos fundos.
ZPPH	1,5	50	20	6,00	360	12,00	1,50m. em uma das laterais e nos fundos.
ZEIS (loteamentos existentes)	1	-	-	-	-	-	-
ZEIS (novos loteamentos)	A serem definidos em programas específicos de reurbanização e regularização fundiária						
ZE	A serem definidos caso a caso pelo Conselho Municipal de Política Urbana						
ZCM	8	-	Caixa Capita ção	27,00	300,00	12,00	0 (zero) nos três primeiros pisos. 1,50m. em uma das laterais e nos fundos a partir do quarto piso.
ZR 1	6	80	10	18,00	300,00	12,00	0 (zero) nos dois primeiros pisos. 1,50m. em uma das laterais e nos fundos a partir do terceiro piso.
ZR 2	4	80	10	12,00	300,00	12,00	0 (zero) no primeiro piso. 1,50m. em uma das laterais e nos fundos a partir do segundo piso.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT**  
**"Terra do Pai da Aviação"**

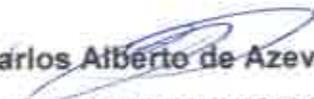
**Art. 11** - O Anexo II da Lei 4.241, de 19/12/2012, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Anexo II – Zoneamento Urbano de Santos Dumont;  
Anexo II – Zoneamento Urbano de Santos Dumont – Folha XII;  
Anexo II – Zoneamento Urbano de Santos Dumont – Folha XIII."

**Art. 12** - Fica acrescido à Lei 4.241, de 19/12/2012, o anexo "XVI – FIGURAS EXPLICATIVAS."

**Art. 13** - Revogadas as disposições em contrário, esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santos Dumont/MG, 00 de xxxxxxxxxxxx de 2024.

  
**Carlos Alberto de Azevedo**  
**PREFEITO MUNICIPAL**



## **JUSTIFICATIVA**

O Estatuto da Cidade, criado a partir da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, "Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências", sendo o Capítulo III dedicado exclusivamente sobre o tema do Plano Diretor. De acordo com o parágrafo terceiro do Art. 40 do Estatuto da Cidade, as leis municipais que instituem o Plano Diretor devem ser revistas, pelo menos, a cada dez anos.

O Município de Santos Dumont atualmente possui em vigor o Plano Diretor Participativo aprovado através da Lei Municipal nº 4.241, de 19 de dezembro de 2012, com alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 23/2020, de 28 de outubro de 2020. Quando de sua aprovação o legislador municipal definiu que a previsão para revisão do Plano Diretor de Santos Dumont, conforme art. 108, deverá ser realizada a cada 05 anos, portanto em espaço temporal inferior ao estipulado no Estatuto da Cidade.

Decorrido o prazo previsto para sua revisão o presidente do Conselho Municipal de Política Urbana, juntamente com os membros nomeados, através do Decreto nº 3.682 de 20 de março de 2023 para sua composição, iniciaram os estudos, sob coordenação da equipe técnica da Secretária Municipal de Obras e Serviços Públicos – composta por profissionais das áreas de arquitetura e urbanismo e engenharia civil, para concretização da primeira revisão do supra citado plano.

Após extenso período de análise dos resultados das ações implantadas quando da entrada em vigor do plano vigente, assim como das características e da necessidade de adequações a realidade do município, principalmente referente aos parâmetros urbanísticos que se demonstraram inadequados ao desenvolvimento da cidade, não foram medidos esforços e empenho para proceder a revisão de forma a propiciar o adequado ordenamento espacial dentro da regulação normativa dos processos de uso



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT**  
**"Terra do Pai da Aviação"**

desenvolvimento e ocupação do solo urbano, possibilitando uma ordem urbanística economicamente mais eficiente e politicamente mais justa.

Considerando-se as razões expostas, espero contar com a validação dos nobre Edis na aprovação deste projeto de lei, face ao seu relevante interesse público, econômico e social.

Santos Dumont, xxx de xxxxxxxxxxxxxxxx de 2024.

  
Carlos Alberto de Azevedo  
Prefeito Municipal

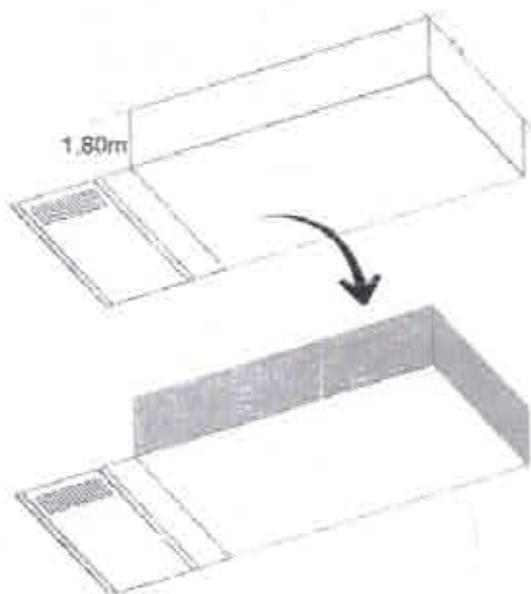


**ANEXO XVI – FIGURAS EXPLICATIVAS**

**1. Altura mínima da divisa**

Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação na divisa até o ponto médio do perfil natural do terreno no segmento da divisa à qual se acoste a edificação.

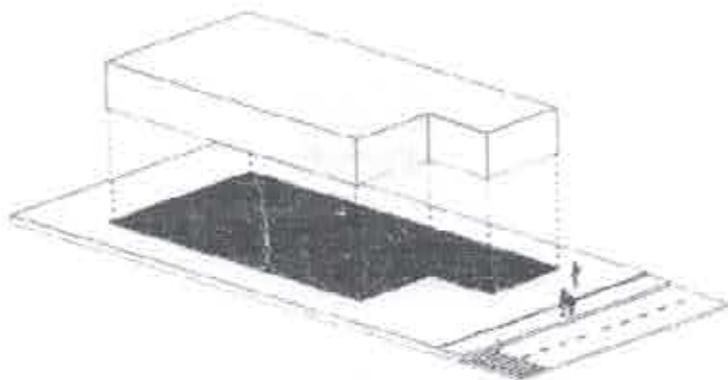
Será estabelecido como altura mínima da divisa 1,80m



Fonte imagem: E-book Plano Diretor de BH

**2. Taxa de Ocupação**

Taxa de Ocupação (TO) é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote. A  $TO_{máx}$ , ou seja, a % máxima que a projeção de edificação pode ter, sendo que o restante do terreno não pode ter projeção de edificação.

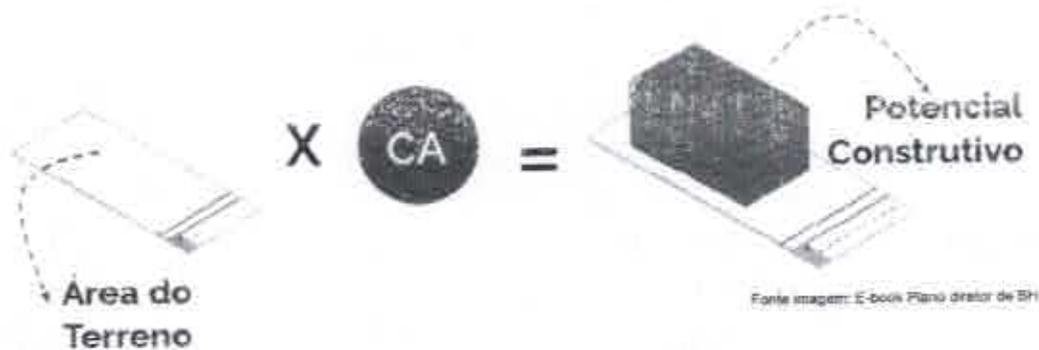


Fonte imagem: E-book Plano Diretor de BH



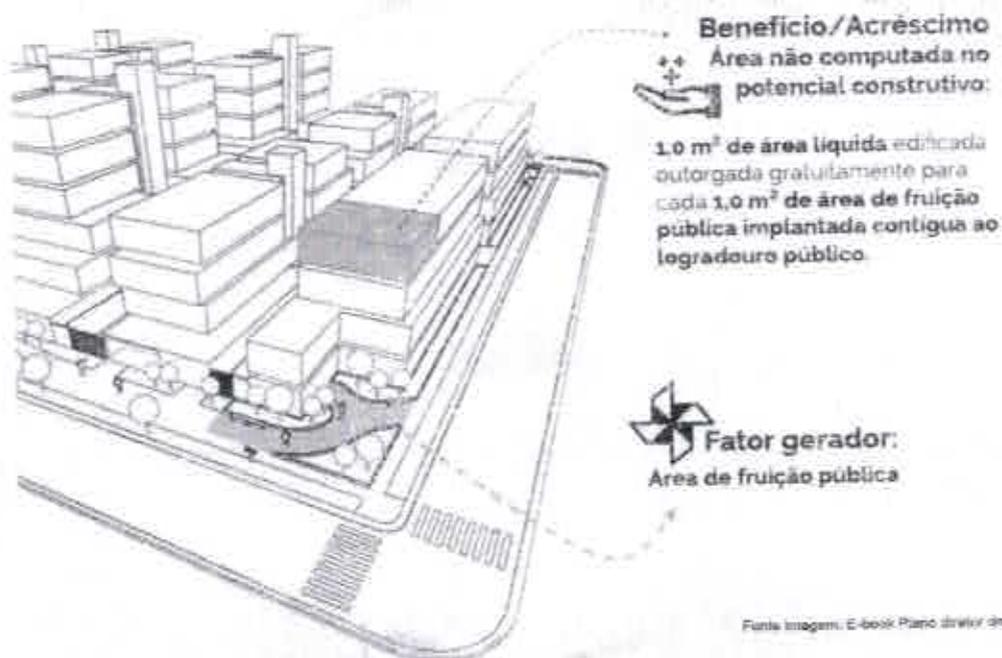
### 3. Coeficiente de Aproveitamento

É o número que multiplica a área do lote para resultar na quantidade de metros quadrados que podem ser construídos no terreno determinado.



### 4. Ortorga Gratuita

Quando o proprietário do lote cede parte fruição pública parte de seu terreno. Fica determinado como porcentagem mínima cedida, 15% do terreno e 50% o máximo.





### 5. Nível Térreo

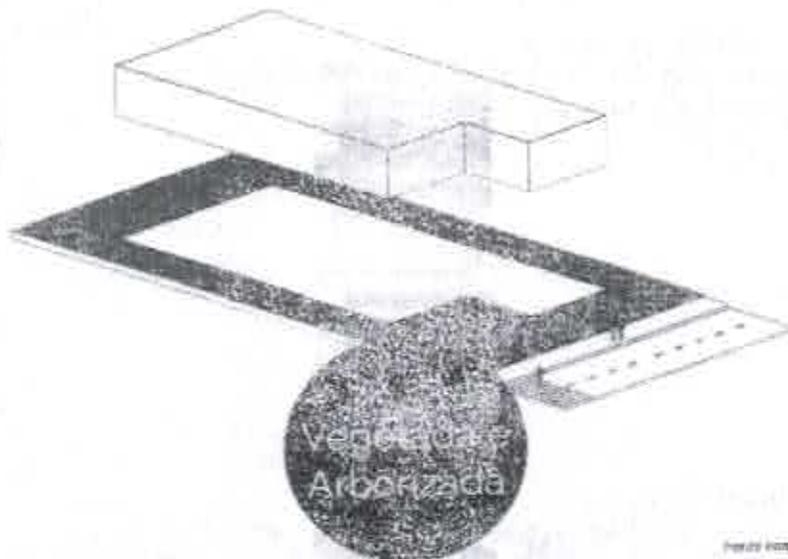
Será considerado como nível térreo o nível do logradouro do lote. Caso o terreno seja em desnível e possuir acesso por duas ruas, o nível térreo será considerado a do logradouro principal.



Fonte imagem: E-book Plano Diretor do DM

### 6. Taxa de Permeabilidade

Trata-se da porcentagem de área do lote que deve permanecer sem edificações e permeável, permitindo que a água penetre no solo e, assim, diminua as chances de enchentes e a integre ao lençol freático.



Fonte imagem: E-book Plano Diretor do DM



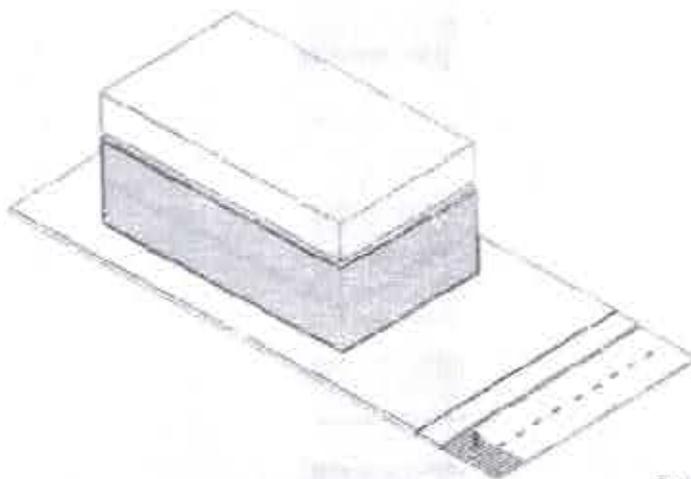
## 7. Caixa de Captação

A caixa de captação constitui dispositivo complementar à TP, com função de amortecimento da descarga de água pluvial na rede pública de drenagem, bem como de melhoria do funcionamento do sistema de micro e macrodrenagem, sendo objeto de exigência conforme disposto em regulamento



## 8. Relação área x pé direito

As alturas mínimas de pé direito (loja, sobreloja, residência), serão definidas no código de obras. Entretanto mezanino foi convencionado sendo até 40% da área construída.

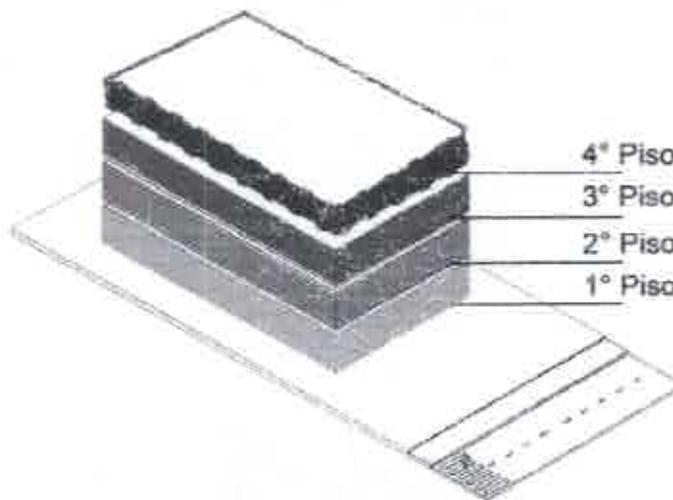




**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS=DUMONT**  
**"Terra do Pai da Aviação"**

**9.Piso**

Superfície por onde se caminha.

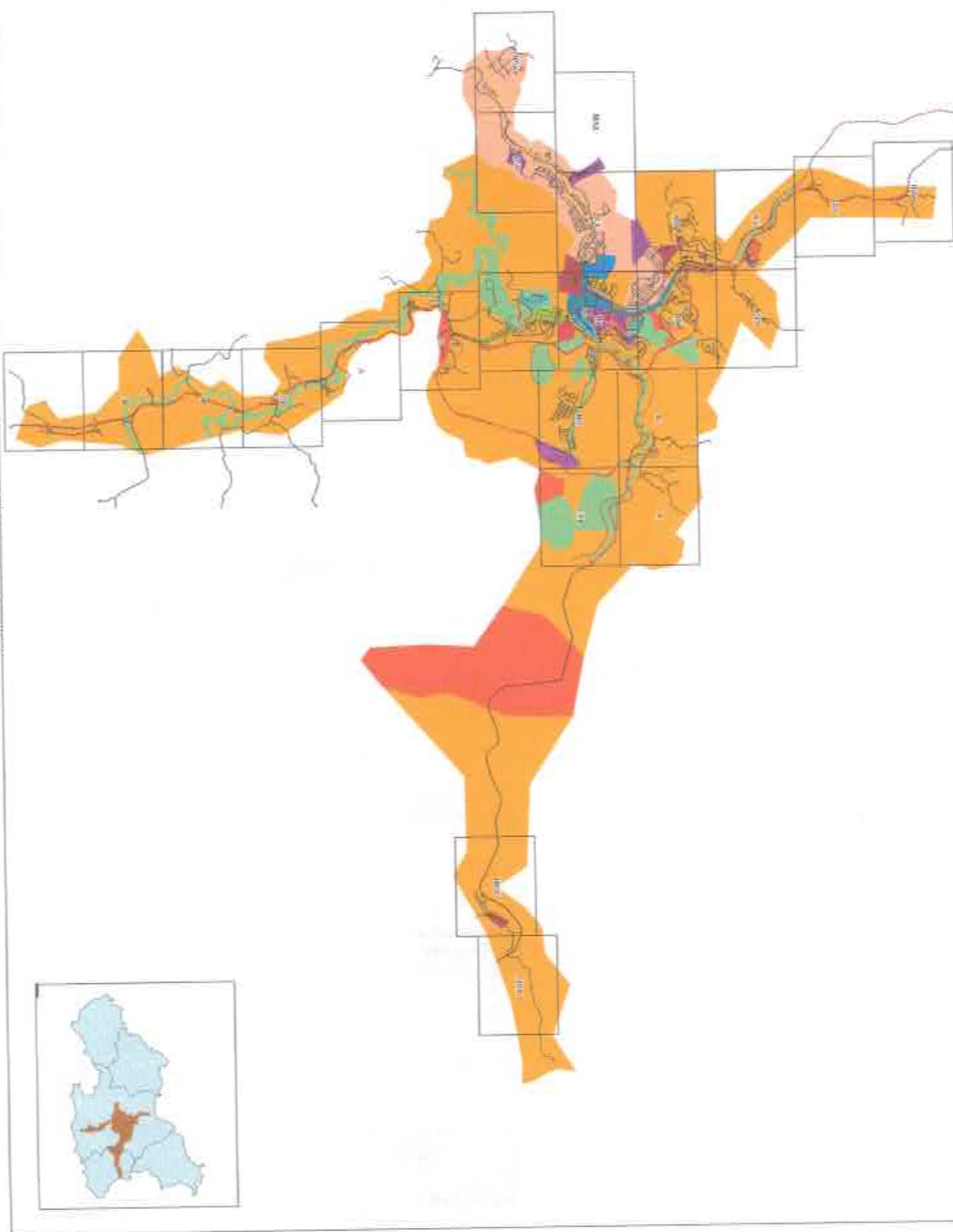


Fonte imagem: E-book Plano diretor de ED

Aos trinta dias do mês de abril de dois mil e vinte quatro (2024), às dezesseis horas e trinta minutos (16:30h), na sede da Associação Comercial de Santos Dumont, teve início a reunião ordinária do Conselho Municipal de Políticas Urbanas (COMPUR), com a presença dos seguintes membros: Oscar Homem Toledo Júnior, Marcos Valério Nepomuceno, Mariana Araújo Amorim Silva, Flávio Henrique Ramos de Faria, Amanda Henrique Costa, Tamires Belchior da Silva, Luan Guedes Nascimento, Antônio Abdallah, Gilmar Paiva da Costa, Jaqueline de Almeida Guilarducci, Edmilson Inácio de Souza. Tamires iniciou a pauta explanando sobre as definições da revisão do Plano Diretor do Centro da cidade e dos bairros. Explanou sobre o coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade com a possibilidade de substituir por caixa de captação para evitar que posteriormente estas áreas não sejam impermeabilizadas, limitação de altura das edificações. Convencionou-se que o mezanino ocupará no máximo 40% da área construída do terreno. Apresentação dos novos zoneamentos da área central que serão divididos em zona comercial mista e zona residencial 1 e 2 (apresentação dos mapas). A redução da ZPPH (Zona Proteção ao Patrimônio Histórico) foi definida considerando-se que o Município não possui um conjunto arquitetônico histórico, mas sim imóveis isolados, tombados, portanto, já sendo preservados. Foram apresentados os novos parâmetros urbanísticos, dentre eles os afastamentos laterais e dos fundos e o recuo frontal. Foram apresentadas as novas áreas e testadas mínimas para os novos loteamentos dentro de cada zoneamento, considerando dentre outros parâmetros a mobilidade urbana para definição dos mesmos. Exibiu-se o anexo XV com os novos parâmetros urbanísticos previstos para detalhamento e discussão entre os conselheiros, após os esclarecimentos e debates colocou-se em votação as alterações apresentadas, tendo as mesmas sido aprovadas por unanimidade, sendo assim, encerrou-se a reunião as dezessete horas e vinte minutos.

*Oscar Homem Toledo Júnior*  
*Mariana Araújo Amorim Silva*  
*Flávio Henrique Ramos de Faria*  
*Amanda Henrique Costa*  
*Tamires Belchior da Silva*  
*Luan Guedes Nascimento*  
*Antônio Abdallah*  
*Gilmar Paiva da Costa*  
*Jaqueline de Almeida Guilarducci*  
*Edmilson Inácio de Souza*  
*Amanda Henrique Costa*

Plano Diretor Participativo de Suroeste Dumont  
 Anexo II - Zoneamento Urbano de Suroeste Dumont



**Legenda**

- Residencial
- Comercial
- Industrial
- Verde
- Outros

**ESCALA**

**INSTITUIÇÃO**

**PROJETO**

**DATA**

**FECHA**

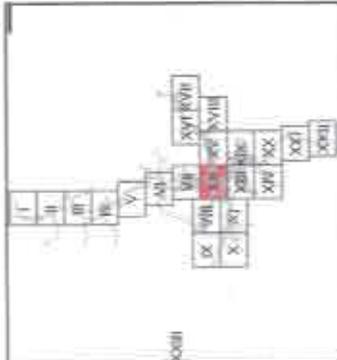
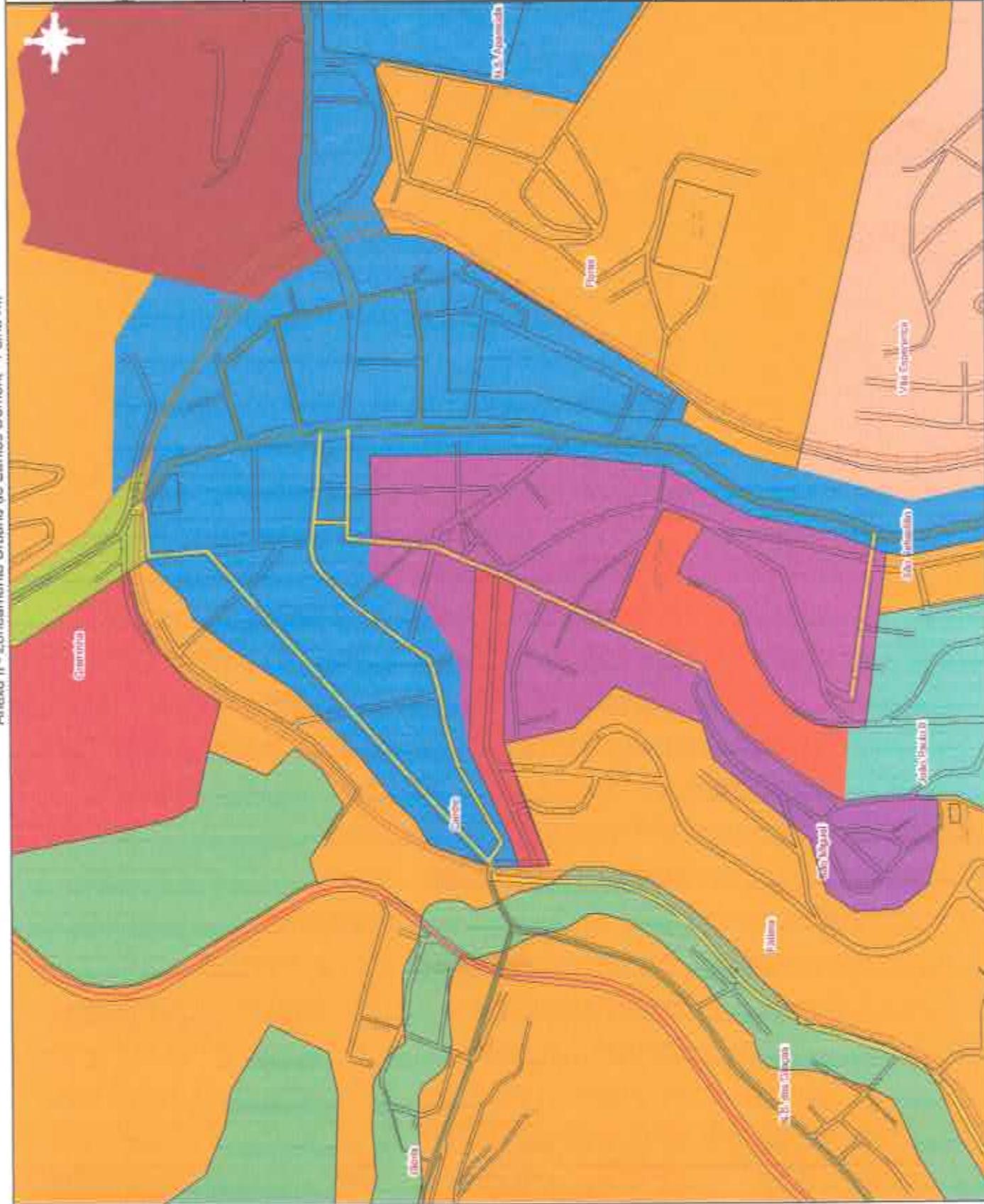
**PROJETO**

**DATA**

**PROJETO**

**DATA**

Plano Diretor Participativo de Santos Dumont  
 Anexo II - Zoneamento Urbano de Santos Dumont - Folha XII



Legenda

- Via Arterial
- Via Ad arterial Proj.
- - - Via Coletora
- Via Expressa
- Ferrovil
- Arruamento
- ZPPH
- ZEIS
- ZCA
- ZE
- ZA
- ZPA
- ZAC 1
- ZAC 2
- ZCM
- ZR 1
- ZR 2

ASSINATURAS

MUNICÍPIO DE SANTOS DUMONT



MUNICÍPIO DE SANTOS DUMONT

Projeto: PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

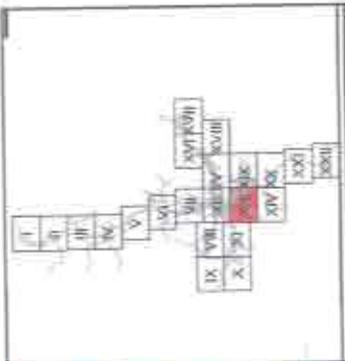
Título: ZONEAMENTO URBANO

Sistema de Coordenadas: DATUM SABBH - LTMA - FUSO 218

Escala: 1:5.000

Data: MAIO/2024  
 Prancha: 13 / 28

Plano Diretor Participativo de Santos Dumont  
 Anexo II - Zoneamento Urbano de Santos Dumont - Folha XIII



- Legenda:**
- Via Arterial
  - Via Arterial Proj.
  - Via Coletora
  - Via Expressa
  - Ferrovia
  - Arruamento
  - ZPIP
  - ZES
  - ZCA
  - ZE
  - ZA
  - ZPA
  - ZAC 1
  - ZAC 2
  - ZCM
  - ZR 1
  - ZR 2

ASSINATURAS  
 MUNICÍPIO DE SANTOS DUMONT



MUNICÍPIO DE SANTOS DUMONT	
Projeto:	PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO
Título:	ZONEAMENTO URBANO
Sistema de Coordenadas:	DATUM SABBH - UTM - FUSO 226
Escala:	1:5.000
Data:	14/1/20
Prancha:	