



**PREFEITURA DE MARTINS**  
GOVERNO DO POVO  
GABINETE DA PREFEITA

**DECRETO N.º 09, DE 02 DE MAIO DE 2017.**

*“Institui parâmetros urbanísticos para as construções do Município de Martins e dá outras providências.”*

**A PREFEITA MUNICIPAL DE MARTINS**, usando das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 56, incisos I, II, VII, e XXIX, da Lei Orgânica do Município,

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar o Código Municipal de Posturas e de Administração, em relação aos parâmetros urbanísticos das construções realizadas no Município de Martins;

**DECRETA :**

Art. 1.º - São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I – coeficiente de aproveitamento;
- II – taxa de ocupação;
- III – taxa de permeabilidade do solo;
- IV – recuo;
- V – gabarito;
- VI - garagens e estacionamentos.

Art. 2º. São fixados parâmetros urbanísticos para toda a área urbana, conforme prescrições urbanísticas definidas no Anexo 1.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos das áreas especiais estão definidas nos Quadros 1 a 4 do Anexo 1.

**Do coeficiente de aproveitamento**

Art. 3º. O coeficiente de aproveitamento corresponde à razão da soma das áreas de superfícies edificadas, pela área total do lote ou terreno, conforme fórmula abaixo:

$CA = \sum AE / AT$ , sendo:

CA : Coeficiente de aproveitamento;

$\sum AE$  : soma das áreas de superfícies edificadas;

e AT: área total do lote ou terreno.

Parágrafo único. Para definição da área edificada nos empreendimentos multifamiliares deverão ser descontadas as áreas de uso comum e garagens.

Art. 4º. São fixados os seguintes coeficientes de aproveitamento básicos:

I – uso residencial multifamiliar:

a) para unidades privativas de até 50m<sup>2</sup> : 1,3;

b) para unidades privativas maiores que 50m<sup>2</sup> até 80m<sup>2</sup> : 1,5;



**PREFEITURA DE MARTINS**  
GOVERNO DO POVO  
GABINETE DA PREFEITA

- c) para unidades privativas maiores que 80m<sup>2</sup> até 110m<sup>2</sup> : 1,8;
- d) para unidades privativas maiores que 110m<sup>2</sup> até 140m<sup>2</sup> : 2,2;
- e) para unidades privativas maiores que 140m<sup>2</sup> : 2,4;

II – uso residencial unifamiliar: 1,5;

III – uso não-residencial: 3,0.

§ 1º. para efeito desta Lei, no uso misto será utilizado para o cálculo da área das edificações, o indicado para cada uso específico, limitado a um coeficiente de aproveitamento máximo de 2,4;

§ 2º. os usos destinados a habitação temporária deverá atender ao índice indicado para residencial multifamiliar.

Art. 5º. O coeficiente de aproveitamento máximo (utilização máxima) é definido em razão da disponibilidade de infra-estrutura e perfil de densidade máxima estimada para cada zona, que consta nos Quadros 1 a 4 Anexo 1.

#### **Da taxa de ocupação**

Art. 6º. A taxa de ocupação do solo estabelece a relação da projeção horizontal da área da edificação sobre a área do lote, expresso em percentagem;  $TO = AP/AT$ , sendo TO : Taxa de ocupação do solo AP : área de projeção horizontal da edificação AT : área total do terreno

Art. 7º. A taxa de ocupação máxima das edificações no terreno é definida nos Quadros 1 a 2 Anexo 1, de acordo com o uso do imóvel.

Art. 8º. No caso de pavimento em sub-solo, deverão ser observados os índices urbanísticos previstos nos Quadros de 1 a 4 do Anexo 1;

Parágrafo Único: Será considerado pavimento em sub-solo aquele que aflore no máximo 1,50 m acima do nível natural do terreno.

#### **Da taxa de permeabilidade**

Art. 9º. A taxa de permeabilidade do solo consiste na divisão da área da parcela do lote ou gleba que permite a infiltração de água pela área toda do lote ou gleba, expresso em percentagem.

Art. 10. A taxa de permeabilidade mínima das edificações no terreno é definida no nos Quadros 1 a 4 Anexo 1, de acordo com o uso do imóvel.

#### **Dos recuos**

Art. 11. Os recuos são distâncias medidas entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote.

§ 1º. Os recuos mínimos estabelecidos, considerando os usos, para todos os terrenos do município são:

- a) Frontal: de 3,00 m;



**PREFEITURA DE MARTINS**  
GOVERNO DO POVO  
GABINETE DA PREFEITA

b) Lateral: de 1,50 m;

c) Fundo: de 3,00 m.

§ 2º. O recuo frontal é medido em relação ao alinhamento do logradouro público.

§ 3º. Quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro, os recuos que dão para estes logradouros serão considerados como recuo frontal.

§ 4º. O recuo lateral é medido em relação à divisa lateral do lote.

§ 5º. O recuo de fundo é medido em relação à divisa de fundo do lote.

§ 6º. As edificações construídas, dentro do perímetro urbano, anterior a data de publicação deste Decreto poderão manter os recuos atuais em reformas e ampliações, desde que não haja agravamento da situação e que se respeite os recuos fixados na lei, quando estes apresentarem aberturas, varandas, terraços e eirados, que é de 1,5 metros.

§ 7º. Em caso de demolição das edificações citadas no §6º que compreenda mais de 50% da edificação existente, os parâmetros urbanísticos desta lei deverão ser obedecidos na nova edificação.

§ 8º. Para efeito de recuo não deverá ser considerado como construção: Guaritas, casas de lixo e gás, além dos pavimentos de garagem em subsolo.

§ 9º. Os pavimentos de garagens devem atender ao recuo frontal, sendo dispensado os recuos laterais e de fundos no térreo.

Art. 12. Nas edificações verticais os recuos laterais e de fundos deverão ser adicionados pela fórmula abaixo:

I -  $Rad = Rface + H / 10$ , em que: Rad - é o recuo a ser obedecido;

II - H - é a altura do prédio, contando do nível da soleira do pavimento térreo até o ponto mais alto da cobertura para as edificações com mais de 3 pavimentos, considerando o 1º pavimento como o térreo;

III - Rface - é o recuo previsto para aquela fachada de acordo com o § 1º do artigo 11.

§ 1º. O recuo adicional será obrigatório após o terceiro pavimento, podendo o primeiro (térreo), o segundo e o terceiro permanecerem com o recuo estipulado no §1º do art. 11.

§ 2º. Para efeito do cálculo do recuo adicional, as sobrelojas e mezaninos serão considerados como pavimento, independente do pé direito adotado.

§ 3º. Não serão permitidas a construção de marquises que se projetem avancem no passeio público (em área de calçadas ou logradouros públicos), como também não serão permitidas a instalação de placas e adornos que avancem nas áreas de domínio públicos e invadam calçadas ou ruas.

Art. 13. Os usos diferenciados e de impacto que possam provocar incômodo ao seu entorno poderá apresentar necessidade de recuos adicionais compatíveis com o seu grau de incômodo, conforme Estudo de Impacto de Vizinhança e ou Ambiental e normas regulamentoras da área.

### **Dos gabaritos**



**PREFEITURA DE MARTINS**  
GOVERNO DO POVO  
GABINETE DA PREFEITA

Art. 14. Gabarito é a altura previamente fixada da edificação, medida entre o plano horizontal que passa pela média de altura da guia na fachada principal e o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da edificação.

Art. 15. Toda edificação deve obedecer ao gabarito máximo G, dado pela expressão:  $G = 4 (R+L)$ , onde: R - é o recuo de frente da fachada considerada; L - é a largura total do logradouro.

Parágrafo único. Quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro, o gabarito G será calculado em relação a cada logradouro, sendo determinado o de menor valor.

Art. 16. Na Área Especial de Proteção do Cone de Aproximação do Aeroporto, o controle de gabarito deve observar também às determinações contidas na legislação aeronáutica específica.

### **Das garagens e estacionamentos**

Art. 17. Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos, de acordo com as especificações constantes nesta Subseção.

§ 1º. Garagens e estacionamentos comerciais são os prédios e áreas destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.

§ 2º. Garagens e estacionamentos gerais são prédios e áreas destinadas à guarda de veículos, tais como lotação, microônibus e ônibus.

§ 3º. Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.

§ 4º. Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas portadoras de deficiência física.

Art. 18. Todo projeto de construção deverá apresentar local para estacionamento de veículo na área do lote, na proporção de:

I – residencial unifamiliar: a) no mínimo uma vaga por unidade familiar com área construída acima de 80,00 m<sup>2</sup>.

II – residencial multifamiliar:

a) no mínimo uma vaga por unidade familiar.

III – não-residencial:

a) comércio e serviços: uma vaga para cada 80,00 m<sup>2</sup> de área construída ou fração desta;

b) indústria: de acordo com o estudo de impacto de vizinhança e ambiental.

§ 1º. No uso misto as vagas deverão ser calculadas de acordo com a área destinada para cada uso, considerando o caput deste artigo e garantindo no mínimo uma vaga.

§ 2º. A previsão de vagas para guarda de veículos, estabelecida nos incisos deste artigo, pode ser atendida em outro local, distante no máximo 100m (cem metros) da



**PREFEITURA DE MARTINS**  
GOVERNO DO POVO  
GABINETE DA PREFEITA

edificação, conforme regulamentação específica que garanta a vinculação entre as duas edificações.

§ 3º. Os imóveis com estacionamento permanente ou garagens com 10 vagas de veículos ou mais deverão apresentar dentro do lote, área para manobra de veículo, carga e descarga.

§4º. Nas edificações existentes não serão necessárias as adequações do número de vagas em caso de reformas e ampliações.

§5º. Em caso de demolição das edificações citadas no §4º que compreenda mais de 70% da edificação existente, os parâmetros urbanísticos desta lei deverão ser obedecidas na nova edificação.

§6º. Para fins de aplicação das regras deste artigo, considera-se a seguinte área demandada para cada categoria de veículo:

I – veículos leves (carros de passeio): 12,50m<sup>2</sup> e 2,5 x 5,00 m

II – veículos médios (vans, caminhonetes e similares): 18,00 m<sup>2</sup> e 3,00 x 6,00 m

III – veículos pesados (ônibus e caminhões): 28,00 m<sup>2</sup> e 8,00 X 3,50 m.

### **Das Calçadas e Passeios**

Art. 19. A construção e a manutenção dos passeios serão de responsabilidade do proprietário do imóvel e devem seguir as regras ABNT de acessibilidade.

Parágrafo único - Calçadas e passeios devem ter tamanho mínimo de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros de largura, em ruas e logradouros de construções preexistentes, já em novas ruas e construções o tamanho padrão mínimo será 2,0 (dois) metros.

Art. 20. São obrigatórios passeios nos logradouros dotados de pavimentação e meio-fio, e deverão atender às seguintes exigências:

I – manter a declividade longitudinal paralela ao greide do logradouro limdeiro ao terreno;

II – prever uma declividade transversal de 1% (um por cento) até 3% (três por cento), em direção ao meio-fio;

III – prever a altura de 15 a 18 (quinze a dezoito) centímetros para o meio-fio em relação à sarjeta, devendo com isso seguir a altura do meio fio;

IV – garantir uma faixa pavimentada livre e desimpedida de, no mínimo, 1,50 (um vírgula cinquenta) metros de largura, destinada ao trânsito de pedestres;

V – garantir a continuidade com os passeios de lotes vizinhos, em relação ao nivelamento e à faixa pavimentada de que trata o inciso IV deste artigo; e

VI – prever os rebaixos para acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, nos passeios de terrenos de esquina e em frente à faixa de travessia de pedestres, quando houver, conforme norma aplicável e autorização do órgão municipal responsável.

§ 1º Para passeios com declividade igual ou superior a 14% (quatorze por cento) e menor ou igual a 25% (vinte e cinco por cento) poderá ser admitida a construção de degrau na faixa pavimentada de que trata o inciso IV do *caput* deste artigo.

§ 2º Para passeios com declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento) a construção de degrau é obrigatória.



**PREFEITURA DE MARTINS**  
GOVERNO DO POVO  
GABINETE DA PREFEITA

Art. 21. Os passeios deverão ser pavimentados com material antiderrapante, resistente e capaz de garantir uma superfície contínua, sem ressalto ou depressão.

§ 1º É vedado o uso de mosaico do tipo português em passeios que se localizem em logradouro com declividade superior a 10% (dez por cento).

§ 2º É vedado o uso de pedra polida, ardósia, marmorite, cerâmica, lisa e cimento liso para pavimentação de passeios.

§ 3º O órgão competente do Poder Executivo poderá definir o tipo de pavimentação de passeio considerado mais conveniente para o logradouro público.

Art. 22. Ficam estabelecidos os seguintes critérios para implantação de faixa de terreno permeável vegetada nas calçadas:

I – para calçadas com largura igual ou superior a 2,00 (dois) metros a faixa é obrigatória, com largura mínima de 60 (sessenta) centímetros;

II – para calçadas com largura superior a 1,50 (um vírgula cinquenta) metros até 2,00 (dois) metros a faixa é opcional, resguardada a faixa mínima de circulação de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros;

III – para calçadas com largura igual ou inferior a 1,50 (um vírgula cinquenta) metros a faixa inexistirá.

Parágrafo único. A faixa permeável vegetada deverá localizar-se junto ao meio-fio, podendo ser interrompida somente nos acessos ao terreno ou edificação.

Art. 23. O plantio de árvores na calçada obedecerá aos parâmetros constantes neste Decreto.

§ 1º A localização da arborização deverá também obedecer às seguintes distâncias mínimas de:

I – 8 (oito) metros da árvore mais próxima, situada no mesmo passeio;

II – 5 (cinco) metros de esquinas;

III – 5 (cinco) metros de rampa de pedestre;

IV – 4 (quatro) metros de postes;

V – 1 (um) metro de entrada de garagem;

VI – 60 (sessenta) centímetros de tubulações subterrâneas;

VII – 1,5 (um vírgula cinquenta) centímetros de Hidrantes;

VIII – 2 (dois) metros de bueiros e bocas de lobo;

IX – 30 (trinta) centímetros do meio-fio.

§ 2º Fica o proprietário desobrigado a plantar árvore no passeio, caso verifique a impossibilidade do cumprimento das distâncias estabelecidas neste artigo.

§ 3º O órgão competente do Poder Executivo orientará o proprietário quanto às espécies a serem plantadas.

Art. 24. O terreno em torno das edificações e junto às paredes deverá ser revestido numa faixa de 0,50m (cinquenta centímetros) de largura mínima, com material impermeável e resistente, formando a calçada, quando não houver outra possibilidade de proteção.

**Das áreas especiais de preservação ambiental**



**PREFEITURA DE MARTINS**  
GOVERNO DO POVO  
GABINETE DA PREFEITA

Art. 25. As áreas especiais de preservação ambiental são classificadas da seguinte forma:

- I – Reservas de Patrimônio Ecológico;
- II – Área Especial de Proteção Ambiental;
- III – Área de risco ambiental.

§ 1º. As Reservas de Patrimônio Ecológico são áreas de domínio público ou privado, destinadas a proteção dos mananciais e demais formas de vegetação natural de preservação permanente, onde não serão permitidas quaisquer atividades modificadoras do meio ambiente natural, sendo incluídas as margens dos rios, córregos e bacias fechadas de águas pluviais.

§ 2º. As Áreas Especiais de Proteção Ambiental (AEPA), que podem conter áreas de domínio público ou privado, destinam-se à conservação do sistema natural a fim de assegurar o bem-estar da população e conservar ou melhorar as condições ecológicas locais, evitando a descaracterização das belezas naturais e dos recursos hídricos, que constituem fonte de exploração turística da região e do Estado, compreendendo especialmente o complexo dos rios, nascentes, córregos.

Art. 26. A Administração Municipal poderá declarar como áreas especiais de preservação ambiental, com fundamento em estudos específicos de avaliação do risco e do impacto ambiental, aquelas que venham a caracterizar como impróprio o uso para fins de moradia ou de quaisquer atividades que importem na alteração do meio ambiente.

### **Do Remembramento**

Art. 27. Remembramento é a junção de dois ou mais lotes ou de parcelas de lotes adjacentes ou ainda glebas para constituir um único imóvel.

Art. 28. Não será admitido o remembramento quando possa desfigurar ou prejudicar locais de interesse histórico, artístico ou paisagístico ou estejam incluídos em áreas de preservação ambiental, da paisagem natural, de formação de recarga de aquíferos, lagoas, aterros sanitários e áreas de formação geológica instáveis.

Art. 29. Não serão aprovados os projetos de remembramento, através do novo ordenamento de imóveis que possam atingir ou comprometer áreas de segurança, de preservação histórica, artística, paisagística ou de salubridade pública.

### **Das Infrações e Penalidades**

Art. 30. Salvo disposições contidas em normas especiais, o cometimento de infrações às disposições desta Lei sujeita o infrator às seguintes penalidades:

- I – notificação;
- II - embargo;
- III - multa;



**PREFEITURA DE MARTINS**  
GOVERNO DO POVO  
GABINETE DA PREFEITA

IV - cassação da licença;

V – interdição;

VI – demolição.

Parágrafo único. Decreto disciplinará a aplicação das penalidades referentes ao descumprimento dos parâmetros de construção municipais.

Art. 31. - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE MARTINS**, em 02 de Maio de 2017.

**OLGA CHAVES FERNANDES DE QUEIROZ FIGUEIREDO**  
Prefeita Municipal