LEI COMPLEMENTAR N. 012, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2019

PUBLICADA
DATA 05 / 12 / 2019
JORNAL Diário Oficial
Prefeitura Municipal de Guaxupé

"ALTERA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO (ZONEAMENTO) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

O PREFEITO DE GUAXUPÉ: Faço saber que a Câmara Municipal de Guaxupé, Estado de Minas Gerais, aprova e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas e setores e estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de harmonizar a implantação de atividades e usos diferenciados entre si, mas complementares em todo território municipal, compatibilizá-los com as estruturas ambientais urbanas e naturais, equilibrar as relações sociais de vizinhança e orientar e ordenar o crescimento das áreas urbanas.

Art. 2º O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Guaxupé será regido pelos dispositivos desta Lei Complementar, respeitando as unidades de conservação municipais, estaduais e federais, que são regidas por zoneamento específico.

Art. 3º As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas obrigatoriamente em:

I - concessão de alvará de licença de construção;

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

III - execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes à infraestrutura e às edificações de qualquer natureza;

IV - urbanização de áreas;

V - parcelamento do solo.

Parágrafo único. A Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo está amparada na Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo) e suas atualizações; Lei Federal nº 9.785/1999; Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade); Lei Federal nº 10.932/2004; Lei Federal nº 11.445/2007 (Saneamento Básico); Lei Federal nº

12.651/2012 (Novo Código Florestal); e resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), legislações, normatizações e regulamentações municipais e estaduais pertinentes, em conformidade com o artigo 182 da Constituição Federal.

Art. 4º A organização do espaço urbano municipal é definida por esta Lei através de zonas, cada qual com parâmetros urbanísticos específicos, em especial para o uso do solo e para a ocupação construtiva dos imóveis em atividades funcionais sobre o território.

Parágrafo único. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

I - ANEXO I – Mapa de Zoneamento Urbano;

II - ANEXO II – Tabela de Usos do Solo;

III - ANEXO III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo;

IV - ANEXO IV – Tabela de Aplicação dos Instrumentos Urbanísticos.

SEÇÃO I
DOS OBJETIVOS

Art. 5º A presente Lei Complementar tem como objetivos:

I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da propriedade;

II - incentivar o adensamento das áreas já urbanizadas;

III - definir zonas e setores, adotando-se como critério a compatibilização da urbanização com o potencial ambiental e a diversificação dos usos;

IV - compatibilizar usos e atividades diferenciadas complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços públicos e da infraestrutura;

V - integrar as áreas urbanas ao sistema viário adequadamente;

VI - desenvolver e recuperar as áreas periféricas, integrando-as ao espaço urbano;

VII - identificar e proteger as áreas de preservação e de fragilidade ambiental;

VIII - definir parâmetros e critérios que garantam condições de conforto e habitabilidade nas edificações;

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LILIANE C. DURANTE

IX - flexibilizar usos e atividades de apoio à moradia integrando harmoniosamente o uso residencial às atividades industriais, de comércio e serviços, desde que não gerem impactos ambientais significativos e não provoquem riscos à segurança ou incômodo à vizinhança;

X - estimular a ocupação das áreas consideradas vazios urbanos;

XI - delimitar as Zonas Especiais de Interesse Social;

XII - exigir medidas compensatórias e mitigadoras para empreendimentos e atividades de impacto ao ordenamento territorial;

XIII - definir áreas especificadas para a implantação de atividades industriais potencialmente poluidoras;

XIV - identificar áreas de interesse turístico;

XV - estimular a criação de espaços de lazer ambiental.

CAPÍTULO II
DO USO DO SOLO URBANO

Art. 6º Para fins desta Lei Complementar, o território do Município de Guaxupé se compõe de:

I - Área Urbana, delimitada conforme descrição da Lei do Perímetro Urbano e respectivo Mapa, sendo caracterizada pela edificação contínua e existência de infraestrutura e equipamentos públicos comunitários destinados às funções urbanas básicas de habitação, trabalho, recreação e circulação;

II - Área Rural, que compreende toda área situada no território municipal, excluído o perímetro urbano.

Art. 7º Para efeitos da presente Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

I - Zoneamento é a divisão das áreas urbanas em zonas de uso e ocupação do solo;

II - Zonas de Uso e Ocupação do Solo são cada uma das unidades territoriais que compõem o zoneamento, para as quais são definidos usos e parâmetros urbanísticos de ocupação do solo para se edificar no lote urbano seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis;

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LILIANE C. DURANTE

III - Lote é a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de um loteamento, desmembramento ou remembramento, com pelo menos uma divisa lindeira a um logradouro público e descrita por documento legal;

IV - Parâmetros Urbanísticos são um conjunto de medidas relativas a uma determinada zona, que estabelecem a forma de uso e ocupação das edificações em relação ao lote, à via e ao entorno;

V - Uso do Solo é o tipo de atividade desenvolvida em um lote, dentro de uma determinada zona ou setor, podendo esses usos ser definidos como:

a) Usos Permitidos, que compreendem as atividades claramente compatíveis entre as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente com as atividades do entorno imediato;

b) Usos Permissíveis, que compreendem atividades cuja compatibilização depende da análise ou regulamentação específica, para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos e de circulação, sendo admitidos mediante anuência obrigatória de 75% (setenta e cinco por cento) de, no mínimo, 8 (oito) vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão e quando observada a obrigatoriedade do Estudo de Impacto de Vizinhança;

c) Usos Proibidos, que compreendem atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona de uso e ocupação do solo correspondente e, por isso, serão vetados;

VI - Em relação à sua natureza, os usos definidos nesta Lei ficam caracterizados em:

a) Caseiros: atividades de pequeno porte, cujo processo produtivo seja complementar e compatível com o meio urbano, não ocasionando inconveniente à saúde, bem-estar e segurança das áreas vizinhas, e não gerando tráfego ou poluição ao meio ambiente;

b) Incômodos: atividades que possam produzir ruídos, trepidações ou conturbações no tráfego que venham a incomodar a vizinhança;

c) Nocivos: atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas por produzirem gases, poeiras, odores e detritos e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria prima que possam trazer riscos à saúde;

d) Perigosos: aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo as pessoas ou propriedades do entorno.

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ SUSIANE C. DURANTE

VII - Ocupação do Solo é a maneira pela qual a edificação pode ocupar o lote urbano, em função dos seguintes parâmetros urbanísticos incidentes:

a) Taxa de Ocupação (TO);
b) Coeficiente de Aproveitamento (CA);
c) Lote Mínimo;
d) Frente Mínima;
e) Altura Máxima ou Gabarito da Edificação;
f) Recuos Mínimos;
g) Taxa de Permeabilidade (TP);

VIII - Alvará de Construção é o documento expedido pelo órgão competente do Município que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;

IX - Consulta para Obtenção de Alvará de Localização e Funcionamento é o documento expedido pelo órgão competente do Município, que informa sobre a legislação e condiciona a atividade requerida;

X - Consulta para Obtenção de Alvará de Construção é o documento expedido pelo órgão competente do Município, que informa os parâmetros urbanísticos de lote ou área e solicita a anuência dos órgãos competentes;

XI - Alvará de Demolição é o documento expedido pelo órgão competente do Município que autoriza a demolição da edificação;

XII - Alvará de Localização e funcionamento é o documento expedido pelo órgão competente do Município que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, em determinado local;

XIII - "Habite-se" é o certificado concedido pelo órgão competente do Município após a vistoria em que se constate a adequação da construção e das instalações prediais necessárias à ocupação para fins de habitação, funcionamento, comercialização ou produção.

XIV - Certidão de Conclusão de Obra é o certificado emitido pelo órgão competente do Município que comprova a execução da obra de acordo com o alvará de construção e autoriza a emissão do "Habite-se";

XV - Alvará de Reforma é a autorização concedida pelo órgão competente do Município para execução de benfeitorias em edificações já existentes, sem acréscimo de área;

XVI - Equipamentos Comunitários são os equipamentos públicos ou privados de educação, cultura, pesquisa, saúde, lazer, esporte, assistência social, cemitérios, mercados públicos e outras atividades gerenciadas por órgãos governamentais;

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

XVII - Equipamentos Urbanos públicos ou privados são os equipamentos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede de telefonia, rede de transmissão de dados, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais e demais redes de abastecimento público;

XVIII - Áreas de preservação, conservação e proteção ambiental são áreas regulamentadas por leis federais, estaduais ou municipais relativas à matéria;

XIX - Faixa de Domínio é a área contígua às rodovias municipais, estaduais ou federais, às ferrovias, às redes de alta tensão e aos dutos, oleodutos e gasodutos;

XX - Gleba é a área de terra que não foi objeto de parcelamento para fins urbanos.

Art. 8º No território municipal, consideram-se áreas não edificáveis ou non *aedificandi:*

I - nas áreas urbanas, as faixas de terrenos situados ao longo das águas correntes e dormentes, a distâncias laterais nunca inferiores a 30,00m (trinta metros) de suas margens;

II - nas áreas rurais, as faixas serão de, no mínimo, 30,00m (trinta metros) de suas margens, em função da largura dos cursos d'água, conforme disposto no Código Florestal;

III - ao longo de redes de adutoras de águas, redes de esgotos sanitários e de águas pluviais, as faixas serão de, no mínimo, 2,00m (dois metros) de seus eixos, salvo quando definidos em certidão de registro de imóveis;

IV - em áreas ao longo de rodovias deverão ser respeitadas as faixas pertencentes aos órgãos de estrada e as áreas *non aedificandi* previstas em legislação federal de parcelamento de solo;

V - nas áreas urbanas, as áreas no entorno de nascentes e olhos d'água perenes a distâncias nunca inferiores a 50,00m (cinquenta metros).

Parágrafo único. Nestes casos, a faixa não edificável será usada exclusivamente para a passagem de rede de águas e esgotos sanitários, instalações elétricas, áreas para lazer e vias públicas.

Art. 9º Nos novos parcelamentos, não serão permitidos lotes confrontando com Áreas de Preservação Permanente, devendo ser implantado sistema viário entre estas áreas e os lotes.

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ SIANE C. DURANTE

Art. 10. O Código de Obras determinará as condições e as restrições de ocupação que incidem sobre os diferentes tipos de edificação, na zona urbana do Município. Parágrafo único – O Código de Obras será atualizado e encaminhado à Câmara Municipal no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da aprovação desta Lei.

Art. 11. As zonas de uso e ocupação do solo serão delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisas de lotes.

Art. 12. Consideram-se usos do solo urbano e das edificações, a categoria habitacional (residencial), comercial, de serviço, institucional, misto, industrial e especial, sendo que:

I - Uso Habitacional é o resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório, sub classificado em:

a) H1 (Habitação unifamiliar): correspondente a uma única unidade habitacional por lote, destinada a servir de moradia a uma só família;

b) H2 (Habitação Multifamiliar Vertical): edificação que comporta mais de 1 (uma) unidade residencial autônoma, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso a um logradouro público;

c) H3 (Habitação Unifamiliar em Série): mais de 1 (uma) unidade residencial autônoma, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

d) H4 (Habitação de Interesse Social): unidade habitacional implantada através de programas habitacionais por entidades promotoras, empresas sobre controle acionário do Poder Público, cooperativas habitacionais e demais entidades consideradas de interesse social nos termos da legislação federal;

e) H5 (Habitação Transitória): edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, que recebem hóspedes mediante remuneração, tais como apart hotel, pensão, *hostel,* hotel, motel e atividades similares.

II - Uso Comercial: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca de mercadorias pelo sistema de atacado e varejo, visando o lucro e estabelecendo circulação de mercadorias, sub classificado em:

a) C1 (Comércio Local): caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas de atendimento diário e frequente à população local, destinado a suprir suas necessidades imediatas e cotidianas de natureza não-incômoda, não-nociva e não-perigosa que se compatibilizem com o uso residencial, sendo exemplos: açougue; armarinhos; cafeteria; cantina; casa de chá; comércio de refeições embaladas; confeitaria; drogaria; farmácia; flores ornamentais; hortifrutigranjeiros;

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LILIANE C. DURANTE

joalheria; lanchonete; leiteria; mercearia; panificadora; papelaria; pastelaria; petshop; relojoaria; revistaria; rotisseria; sorveteria; tinturaria e atividades similares

b) C2 (Comércio Geral de Nível Primário): caracterizado por abrigar atividades de comércio varejista diversificado, destinado ao atendimento eventual da população que devem ter sua localização planejada em relação ao uso residencial por implicarem em concentração de pessoas ou veículos, tais como: bar; bar noturno; centro comercial; choperia; churrascaria; livraria; loja de departamento; loja de móveis; loja de tecidos; petiscaria; pizzaria; restaurante; super e hipermercado e atividades similares;

c) C3 (Comércio Geral de Nível Secundário): caracterizado por abrigar atividades de comércio varejista diversificado, destinado ao atendimento eventual da população que devem ter sua localização determinada em relação a acessos, geração de tráfego, porte e nível de especialização, tais como: comércio de veículos e acessórios; comércio de máquinas e implementos agrícolas; depósito e comércio de material de construção; distribuidores de bebidas; estacionamento comercial; funerária; hotel para animais; gráfica e atividades similares;

d) C4 (Comércio Especial): atividades comerciais varejistas ou atacadistas, além de depósitos comerciais, destinadas a atender à população em geral, cujo nível de incômodo seja considerável ou incompatível com o uso residencial por gerar tráfego de caminhões e veículos de passeio ou por se classificar como atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo localização estratégica em relação ao meio ambiente ou Estudo de Impacto de Vizinhança e necessitando de análise individual pelo Poder Executivo Municipal, tais como: armazém geral; armazenagem e comercialização de grãos; comércio atacadista; comércio de sucatas; comércio de fogos de artifício, gases medicinais e industriais; comércio varejista de grandes equipamentos; comércio varejista de combustíveis; comércio varejista de derivados de petróleo; cooperativa; depósito; depósito de ferro velho; depósito e/ou usina de tratamento de resíduos; entreposto; marmoraria; posto de gasolina; posto de venda de gás liquefeito; recapagem de pneus; silo; subestação reguladora de energia elétrica ou telecomunicações; torre de telecomunicação; transportadora; usina de incineração e atividades similares.

III - Uso de Serviços: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela prestação de mão de obra, assistência de ordem intelectual ou espiritual, sub classificado em:

a) S1 (Serviço Local): caracterizado por abrigar atividades de prestação de serviços de atendimento diário e frequente à população local, destinado a suprir suas necessidades imediatas e cotidianas de natureza não-incômoda, não-nociva e não-perigosa que se compatibilizem com o uso residencial, sendo exemplos:

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

academia; agência de correios; agência de serviços postais; consultórios; escritório administrativo; escritório de comércio varejista; instituto de beleza; lavanderia; manicure; montagem de bijuterias; posto bancário; posto de saúde; posto policial; posto telefônico; reparos de artigos de uso pessoal e doméstico; salão de beleza e similares; sede de empresa; serv-car; serviços de autônomos e profissionais liberais; serviços de higiene estética e pessoal; serviços de informática e atividades similares

b) S2 (Serviço Geral de Nível Primário): caracterizado por abrigar atividades de prestação de serviços diversificadas, destinadas ao atendimento eventual da população que devem ter sua localização planejada em relação ao uso residencial por implicarem em concentração de pessoas ou veículos, tais como agência bancária; bilhar; buffet com salão de festas; casa lotérica; clínicas médicas, odontológicas e veterinárias; edifício de consultórios; edifício de escritórios; entidade financeira; escritório de comércio atacadista; estabelecimento de ensino de cursos livres; imobiliária; laboratório de análises clínicas, radiológicas e fotográficas; pebolim; serviço de lavagem de veículos; serviços públicos; sinuca e atividades similares;

c) S3 (Serviço Geral de Nível Secundário): caracterizado por abrigar atividades de prestação de serviços diversificadas, destinado ao atendimento eventual da população que devem ter sua localização determinada em relação a acessos, geração de tráfego, porte e nível de especialização, tais como: *boite;* borracharia; capela mortuária; cinema; edifício garagem; editora; estacionamento comercial; funerária; hotel para animais; gráfica e atividades similares;

d) S4 (Serviço Especial): atividades de prestação de serviços de grande porte, destinadas a atender à população em geral, cujo nível de incômodo seja considerável ou incompatível com o uso residencial por gerar tráfego de caminhões e veículos de passeio ou por se classificar como atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo localização estratégica em relação ao meio ambiente ou Estudo de Impacto de Vizinhança e necessitando de análise individual pelo Poder Executivo Municipal, tais como: agenciamento de cargas; aluguel e arrendamento de veículos, máquinas e equipamentos pesados; canil; cemitério; centro de controle de voo; estação de controle e depósito de gás; garagens de frota de veículos; grandes oficinas; grandes oficinas de lataria e pintura; guarda móveis e guarda volumes; hospital veterinário; oficina mecânica de veículos; oficina de reparo de veículos, de funilaria, pintura, galvanização, soldagem, vulcanização; ossário; recapagem de pneus; serviço de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa; serviços de coleta de lixo; serviços de jato de areia; serviços de rádio e difusão; silo; subestação reguladora de energia elétrica ou telecomunicações; torre de telecomunicação; transportadora; usina de incineração e atividades similares.

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES PINTO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

IV - Uso Industrial: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, sub classificado em:

a) I1 (Indústria Caseira): caracterizada por atividades industriais de pequeno porte, cujo processo produtivo seja complementar e compatível com o meio urbano, não ocasionando inconveniente à saúde bem estar e segurança das áreas vizinhas ou não gerando tráfego ou poluição ao meio ambiente, tais como artigos de escritórios; artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial; artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não; artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados; estopa, materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis; estruturas de madeira e artigos de carpintaria; fabricação de balas e doces caseiros; fabricação de calçados; malharia e fabricação de tecidos elásticos; produtos de perfumaria e velas; todas as atividades da indústria editorial e gráfica e atividades similares;

b) I2 (Indústria Tolerada): caracterizada por atividades industriais de médio porte, cujo processo produtivo envolva geração de tráfego ou ruídos e exija localização adequada, tais como artefatos diversos de couros e peles (exceto calçados, artigos de vestuário e selaria); artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada (exceto móveis e chapéus); artefatos e móveis de madeira torneada; artigos diversos de material plástico, fitas, brindes, objetos de adornos; confecções de roupas e artefatos de tecido; fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso; fabricação e engarrafamento de bebidas; industrialização de produtos de origem animal; industrialização de produtos de origem vegetal; reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos; serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes e atividades similares;

c) I3 (Indústria Incômoda): caracterizada pela indústria de grande porte e atividades incômodas ou nocivas, envolvendo transformação de produtos agrícolas ou indústrias cujos processos devam ser submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, estando sujeita à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua instalação no Município, tais como acabamento de superfícies (jateamento); aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármores, ardósia, granito e outras pedras; artefatos de papel não associada à produção de papel; artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não simples ou plastificados, não associada à produção de papelão, cartolina e cartão; beneficiamento de borracha natural; beneficiamento e preparação de carvão mineral não associado à extração; beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal artificiais e sintéticas; beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares; concentrados aromáticos naturais

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

artificiais e sintéticos, inclusive mescla; sabão, detergentes e glicerina; desdobramento de madeiras (exceto serrarias); elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas), exceto artigos de vestuário; fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; fabricação de artigos de metal sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; fabricação de fermentos e leveduras; fabricação de peças, ornatos e estruturas de amianto; fabricação de cimento; fabricação de tecidos especiais; fabricação de material cerâmico; fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido (exceto cerâmica); fabricação de vidro e cristal; fabricação de vinagre; fabricação e recondicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para recondicionamento de pneumáticos; máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática; lavação e amaciamento; acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens; máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição; material elétrico; produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão metalurgia dos metais e ligas não ferrosas em formas primárias, inclusive metais preciosos; produção de laminados de aço; preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco não especificadas ou não classificadas; produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto, de óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira, exceto refinação de produtos alimentares; resinas e fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos; siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios, inclusive ferro-gusa; tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes; refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação; resfriamento e distribuição de leite; todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários; usinas de produção de concreto, beneficiamento de minerais com flotação e atividades similares;

d) I4 (Indústria Perigosa): caracterizada pela indústria de grande porte com atividades incômodas potencialmente nocivas e perigosas, cujo processo produtivo gere efluentes sólidos, líquidos ou gasosos, ruídos, vibrações, emanações ou radiações que possam causar perigo à saúde, ao bem estar e à segurança da população e que exijam, em seu processo produtivo, a instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, nos termos da legislação pertinente, tais como: abatedouros, frigoríficos e charqueadas; preparação de

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GUNÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal; curtimento e outras preparações de couros e peles; fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo; fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura; fabricação de carvão vegetal, ativado e Cardiff; fabricação de corantes e pigmentos; fabricação de papel e/ou celulose; fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais, inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena; produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organo inorgânicos, exceto produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleigenas, do carvão mineral e de madeira; fabricação de pilhas, baterias e acumuladores; fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas; preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado; preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios; recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais; tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos; refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana de açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais; usinas de produção de concreto asfáltico e demais indústrias químicas, de fertilizantes e petroquímicas, além de atividades similares.

V - Uso Institucional: equipamentos de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, assistência social, de recreação e lazer, com parâmetros de ocupação específicos, sub classificado em:

a) E1 (Equipamento Comunitário 1): atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: ambulatório; assistência social; berçário; creche; hotel para bebês; biblioteca; ensino maternal; pré-escolar; jardim de infância; escola especial e atividades similares;

b) E2 (Equipamento Comunitário 2): atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais, tais como: auditório; boliche; casa de espetáculos; campo de futebol; centro de recreação; centro de convenções; centro de exposições; cinema; colônias de férias; museu; piscina pública; ringue de patinação; sede cultural; teatro; estabelecimentos de ensino fundamental e médio; hospital; maternidade; pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso e atividades similares;

c) E3 (Equipamento Comunitário 3): atividades incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas ao controle específico, exigindo Estudo de Impacto de Vizinhança, tais como: autódromo; kartódromo; centro de equitação; hipódromo; estádio; pista de treinamento; penitenciária; rodeio; *campus* universitário; estabelecimento de ensino de nível superior e atividades similares.

VI - Uso Especial (UE): atividades para fins militares (tais como base militar, central de polícia, comando de batalhão de policiamento de trânsito, corpo de

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

bombeiros, delegacia de polícia, penitenciária e quartel), aeródromos, aeroportos, atividades de lazer, atividades esportivas, áreas de especial interesse histórico e cultural, cemitérios, equipamentos de coleta e distribuição, equipamentos destinados a saneamento, hangares, heliportos, linhas de transmissão, terminais rodoviários, terminais urbanos, torres e estações de energia elétrica e comunicações.

§1º Nas alíneas "a", "b", "c" e "d" do inciso IV, será permitida a atividade de comércio dos produtos industrializados.

§2º A distribuição dos usos permitidos, por zona, encontra-se no Anexo II – Tabela de Usos do Solo, parte integrante desta Lei.

§3º Considera-se uso misto aquele constituído por duas ou mais categorias de uso, residencial e não-residencial (comercial, de serviços, institucional ou industrial), no mesmo lote ou edificação, desde que sejam compatíveis entre si e com os usos permitidos na zona.

§4º Nas edificações de uso misto, o acesso para cada tipo de uso ao logradouro público deve ser independente, e o uso não-residencial deve limitar-se aos dois primeiros pavimentos.

§5º Em nenhuma hipótese, as atividades comerciais, industriais e de serviços localizadas em zonas predominantemente residenciais, poderão emitir ou causar qualquer tipo de poluição.

Art. 13. Postos de saúde, escolas de ensino fundamental e médio, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos lindeiros às vias coletoras e arteriais ou com acesso principal às mesmas.

Art. 14. O órgão competente do Município não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas por esta Lei, quando o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) for de conclusão desfavorável, ou quando o uso for impedido por outros instrumentos da legislação ambiental pertinente.

Art. 15. Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão municipal, estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelo órgão competente do Município após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

Parágrafo único. A resolução do CONAMA nº 237/1997 trata dos projetos e empreendimentos que poderão ser licenciados pelo Município.

Art. 16. A permissão para localização de qualquer atividade considerada incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORIA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.

Art. 17. Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão competente do Município e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento, cuja decisão deverá sempre buscar semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos.

Parágrafo único. Não sendo possível tal procedimento, o órgão competente do Município elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo, à Câmara Municipal para aprovação.

Art. 18. A anuência a vizinhos a que se refere o artigo anterior obedecerá aos seguintes critérios:

I - 4 (quatro) vizinhos laterais ao imóvel em questão, sendo 2 (dois) vizinhos de cada lado;

II - 2 (dois) vizinhos à frente do imóvel em questão;

III - 2 (dois) vizinhos aos fundos do imóvel em questão;

IV - a consulta será realizada aos vizinhos proprietários;

V - não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;

VI - não deverão ser considerados vizinhos aqueles que apresentem graus de parentesco com o requerente;

VII - se qualquer um dos vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será considerado apenas um vizinho;

VIII - se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a oito vizinhos;

IX - salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos anteriormente citados se mostrarem impraticáveis poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas, a critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal;

X - o Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% (setenta e cinco por cento) de anuência total de vizinhos consultados.

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LILIANE C. DURANTE

Art. 19. O uso não permitido será tolerado em determinada zona desde que seja comprovada a existência da edificação em data anterior à aprovação desta Lei.

§1º O imóvel em que se tolera o uso não permitido não poderá sofrer ampliações.

§2º No imóvel citado no parágrafo anterior só será permitida a realização de obras de manutenção, conservação, melhoria da segurança, salubridade e higiene, de acordo com as normas estabelecidas em legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 20. Fica criada a Comissão de Análise de Recursos do Plano Diretor, composta por cinco servidores municipais, nomeados pelo Prefeito Municipal, com competência deliberativa de analisar os pleitos de ocupação e usos.

CAPÍTULO III
DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 21. Os parâmetros urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona de uso e ocupação do solo urbano serão aqueles expressos no Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei, onde são estabelecidos:

I - Taxa de Ocupação (TO);

II - Coeficiente de Aproveitamento (CA);

III - Lote Mínimo;

IV - Frente Mínima;

V - Altura Máxima ou Gabarito da Edificação;

VI - Recuos Mínimos;

VII - Taxa de Permeabilidade (TP).

Art. 22. Toda e qualquer divisão de terras, na área urbana, far-se-á de acordo com a Lei Municipal de Parcelamento do Solo, atendidas às prescrições das leis federais e estaduais existentes e desta própria Lei Complementar.

Parágrafo único. Serão sempre observadas, nos casos de parcelamento, loteamento e subdivisões, as dimensões mínimas dos lotes de acordo com a zona ou setor onde estão inseridos, definidos no Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LILIANE C. DURANTE

Art. 23. Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea da taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, lote mínimo, frente mínima, recuos mínimos, altura máxima da edificação, taxa de permeabilidade, número mínimo de vagas para estacionamento e densidade de ocupação (unidade/lote).

SEÇÃO I
DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 24. O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o valor numérico, multiplicado pela área do lote, que determina a área total máxima de edificação.

Parágrafo único. O CA terá um valor numérico mínimo, básico e máximo, permitidos para cada zona, conforme o Capítulo IV e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei, sendo que:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA Min.): refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;

II - O Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Bas.): refere-se ao parâmetro construtivo permitido para a zona;

III - O Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA Max.): refere-se ao parâmetro máximo edificável na propriedade, só atingido mediante a aquisição de direito de construir perante o Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO II
DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 25. A Taxa de Ocupação (TO) é o percentual da área do lote que pode ser ocupada por construção.

§1º Não são computados para o cálculo da taxa de ocupação pergolados, beirais de até 1,00m e marquises de até 2,00m, respeitadas as restrições dispostas no Código de Obras.

§2º A TO terá um valor percentual adequado para cada zona, conforme Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

Art. 26. Não serão computados na TO e no CA os seguintes elementos construtivos:

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORIA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

I - Porão com área menor que 1/3 (um terço) da área do pavimento superior e pé-direito menor que 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

II - Guarita com área máxima de 10,00m² (dez metros quadrados);

III - Beiral de até 1,00m (um metro) de extensão;

IV - Toldo;

V - Abrigo descoberto de automóveis;

VI - Estufa;

VII - Canil;

VIII - Viveiro de plantas;

IX - Churrasqueira em área descoberta;

X - Pérgula com, no mínimo, 70% (setenta por cento) de aberturas;

XI - Passagem coberta de pedestres sem vedações laterais;

XII - Abrigo de porta ou portão;

XIII - Abrigo de lixeiras;

XIV - Cabine de gás;

XV - Medidores de água, luz, gás e similares;

XVI - Casa de máquina isolada;

XVII - Reservatório isolado; e correlatos.

Art. 27. É permitida a construção de edícula na divisa de fundo do lote, sendo sua projeção incluída na Taxa de Ocupação máxima.

Art. 28. É proibida a construção ou a projeção em balanço de edificações ou de suas partes sobre os logradouros públicos, salvo a projeção de marquises, conforme estabelecido no Código de Obras.

SEÇÃO III

DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 29. A Taxa de Permeabilidade (TP) destina-se a prover cobertura de solo do lote com vegetação, que contribua para o equilíbrio climático e propiciar alívio para o sistema público de drenagem urbana.

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

§1º A TP representará um percentual da área de cada lote e terá um valor adequado para cada Zona de Uso e Ocupação do Solo, conforme o Capítulo IV e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

§2º A área permeável deverá se localizar obrigatoriamente no solo. **(Redação dada pela Emenda nº 02)**

§3º A área permeável não poderá receber nenhum tipo de revestimento que impeça a infiltração imediata da água.

§4º Não serão contabilizados na TP estruturas como fossas sépticas, sumidouros, cisternas, reservatório de acumulação, piscinas, espelhos d'água e coberturas, mesmo que removíveis.

§5º Será permitida a substituição da vegetação por outro material permeável em até metade da Taxa de Permeabilidade exigida para a Zona de Uso em Ocupação do Solo.

§6º São considerados materiais totalmente permeáveis a vegetação, incluindo a grama, o pedrisco solto, a brita e o *paver* drenante (em concreto poroso assentado sobre colchão de areia ou pó de pedra).

§7º São considerados materiais semipermeáveis, na proporção de 75% (setenta e cinco por cento), o concregrama, asfalto poroso, concreto poroso ou outro com comprovação do percentual de permeabilidade por laudo técnico de profissional habilitado.

SEÇÃO IV
DO LOTE MÍNIMO

Art. 30. Lote Mínimo é a indicação da área mínima do lote (em metros quadrados) estabelecida para fins de parcelamento do solo, considerando parâmetros urbanísticos específicos para cada zona de uso e ocupação do solo, definidos no Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO V
DA TESTADA MÍNIMA

Art. 31. Testada Mínima é a indicação da dimensão mínima da testada (frente) de um lote, em metros, estabelecida para fins de parcelamento do solo, considerando:

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICIPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

I - Testada ou Frente é o comprimento da linha que separa o lote particular do logradouro público e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município;

II - Testada Mínima Normal é a dimensão mínima da testada de um lote não caracterizado como esquina;

III - Testada Mínima de Esquina é a dimensão mínima das testadas de um lote que possua duas ou mais testadas contínuas voltadas para vias públicas, onde deverá ser acrescido o recuo obrigatório previsto para a zona de uso e ocupação do solo onde o lote se localiza;

IV - Alinhamento é a linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura para marcar o limite entre o lote particular e o logradouro público.

Parágrafo único. Cada zona de uso e ocupação do solo terá parâmetros urbanísticos específicos, definidos nos Anexos desta Lei.

SEÇÃO VI
DO GABARITO MÁXIMO

Art. 32. Entende-se como gabarito o número total de pavimentos da edificação, excluídos apenas os pavimentos de subsolo.

§1º O gabarito terá um valor numérico adequado para cada zona, conforme o Capítulo IV e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

§2º Entende-se como pavimento térreo o pavimento que, no projeto, apresentar piso compreendido entre as cotas de 1,00m (um metro) acima ou abaixo do nível mediano do meio fio do logradouro público lindeiro.

§3º Entende-se como subsolo os pavimentos localizados abaixo do pavimento térreo.

Art. 33. A construção no subsolo, embora sujeita à Taxa de Ocupação máxima de 80% (oitenta por cento), será dispensada dos recuos laterais, mas não será dispensada da Taxa de Permeabilidade exigida para a respectiva zona.

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

SEÇÃO VII

DOS RECUOS

Art. 34. Recuos Mínimos são a menor distância entre a face externa da edificação e o limite do lote, considerando:

I - Recuo Frontal: é a distância mínima entre a face externa da edificação e a testada do lote, não considerada a projeção dos beirais;

II - Recuo de Fundo: é a menor distância entre a face externa da edificação e as divisas de fundos do lote, não considerada a projeção dos beirais;

III - Recuo Lateral: é a distância mínima entre a face externa da edificação e as divisas laterais do lote, não considerada a projeção dos beirais.

Art. 35. Os recuos frontais mínimos estabelecidos para as edificações no Município, serão de:

I - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para todas as novas vias e para todas as vias existentes para construções exclusivamente residenciais;

II - 15,00m (quinze metros) a partir do eixo das estradas vicinais;

III - o equivalente à faixa de domínio determinada pelo DNIT ou pelo DER, nos casos de terrenos adjacentes às rodovias federais e estaduais, respectivamente.

§1º Os lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos, ou seja, mais de uma frente, deverão obedecer ao recuo frontal em todas as testadas de frente.

§2º Em lotes de esquina que tenham, no máximo, 300,00m² (trezentos metros quadrados), as edificações poderão ter apenas um recuo frontal mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§3º Em loteamentos antigos, cujos lotes forem inferiores a 200,00m² (duzentos metros quadrados) não será exigido o recuo frontal de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§4º Serão permitidos avanços em relação ao recuo frontal mínimo quando:

I - constituírem marquises em atividade comercial;

II - constituírem molduras ou motivos arquitetônicos com até 25cm (vinte e cinco centímetros);

III - estiverem, no mínimo, 3,00m (três metros) acima de qualquer ponto do solo;

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICIPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

IV - não constituírem área de piso;

V - não superiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

§5º A construção de marquises será regida pelo Código de Obras Municipal;

§6º Na Zona Residencial 2 (ZR2) e Zona Residencial 3 (ZR3), o recuo mínimo frontal será de 3,00m (três metros), observando as demais exigências.

§7º No caso de esquinas com área do terreno superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados), deverá ser obedecido o recuo frontal de 3,00m (três metros) para uma testada e, para outra testada, de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 36. Os recuos mínimos laterais e de fundos estabelecidos para as construções no Município serão de:

I - edificações com 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II - edificações com 3 (três) ou 4 (quatro) pavimentos: 2,00m (dois metros);

III - edificações com 5 (cinco) ou 6 (seis) pavimentos: 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

IV - edificações com 7 (sete) ou mais pavimentos: 3,00m (três metros).

§1º Será permitida a construção de edículas.

§2º Será permitido o escalonamento dos recuos da edificação.

Art. 37. Será permitido que edificações de até 2 (dois) pavimentos possam ser construídas junto às divisas laterais e de fundos em lotes com testadas de até 15,00m (quinze metros), desde que obedeçam aos demais afastamentos mínimos.

Art. 38. Será permitido que edificações de até 2 (dois) pavimentos possam ser construídas junto a uma das divisas laterais e de fundos em lotes com testadas de até 20,00m (vinte metros), desde que obedeçam aos demais afastamentos mínimos.

Art. 39. Será permitido que edificações de até 3 (três) pavimentos, incluindo o pavimento térreo, possam ser construídas junto a uma das divisas laterais, em lotes com testadas de até 15,00m (quinze metros), desde que obedeçam aos demais recuos mínimos.

Art. 40. Para a Zona Industrial (ZI) o recuo frontal mínimo será de 5,00m (cinco metros) e os recuos mínimos laterais e de fundo serão de 2,00m (dois metros), salvo quando exigências de normas técnicas específicas para cada tipo de indústria exigirem maiores dimensões.

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

§1º Nos lotes industriais, com testada de até 20,00m (vinte metros), os recuos laterais serão de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§2º Nos lotes industriais ZI2, com testada de até 20,00m (vinte metros), deverá ser obedecido o recuo frontal de 5m (cinco metros) para apenas uma testada. **(Redação dada pela Emenda nº 09)**

Art. 41. Em lotes com mais de uma edificação no mesmo lote, será observada, entre elas, a distância mínima de:

I - 3,00m (três metros) para edificações com até 2 (dois) pavimentos, salvo edificações geminadas ou conjugadas; **(Redação dada pela Emenda nº 07)**

II - 4,00m (quatro metros) para edificações de 3 (três) ou 4 (quatro) pavimentos;

III - 5,00m (cinco metros) para edificações de 5 (cinco) ou 6 (seis) pavimentos;

IV - 6,00m (seis metros) para edificações de 7 (sete) ou mais pavimentos.

§1º Em lotes com mais de uma edificação no mesmo lote, porém pertencentes à mesma unidade, será permitida a distância mínima de 2,00m (dois metros), entre elas, para edificações com até 2 (dois) pavimentos.

§2º O acesso ao prédio principal (multifamiliar, comércio, serviço ou misto) terá largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e o acesso ao prédio ou construção independente no mesmo lote será feito por passagem lateral aberta, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), observando-se ainda as normas técnicas brasileiras e instruções técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais. **(Redação dada pela Emenda nº 08)**

SEÇÃO VIII
DOS ESTACIONAMENTOS

Art. 42. As novas edificações, sejam unifamiliares, multifamiliares, comerciais, de uso misto ou institucional, deverão reservar vagas autônomas para estacionamentos de veículos no interior do lote, conforme estipulado pelo Código de Obras.

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

CAPÍTULO IV
DO ZONEAMENTO

PROCURADORIA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LILIANE C. DURANTE

Art. 43. O município de Guaxupé está dividido nas seguintes zonas:

I - Zona Residencial 1 - ZR1;

II - Zona Residencial 2 - ZR2;

III - Zona Residencial 3 - ZR3;

IV - Zona Residencial 4 - ZR4;

V - Zona Residencial 5 - ZR5;

VI - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;

VII - Zona de Interesse Histórico e Cultural - ZIHC;

VIII - Zona Corredor de Serviços 1 - ZCS1;

IX - Zona Corredor de Serviços 2 - ZCS2;

X - Zona Corredor de Serviços Histórica - ZCSH;

XI - Zona Industrial 1 - ZI1;

XII - Zona Industrial 2 - ZI2;

XIII - Zona Especial de Proteção Aeroportuária - ZEPA;

XIV - Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA;

XV - Zona Especial de Interesse Urbanístico 1 - ZEIU1;

XVI - Zona Especial de Interesse Urbanístico 2 - ZEIU2;

XVII - Zona Especial de Interesse Urbanístico 3 - ZEIU3;

XVIII - Zona Especial de Interesse Urbanístico 4 – ZEIU4.

Parágrafo único. Os limites das zonas estabelecidas no interior do perímetro urbano, por esta Lei Complementar, estão apresentados no Anexo I – Mapa do Zoneamento, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO I

DA ZONA RESIDENCIAL 1 – ZR1

Art. 44. A Zona Residencial 1 (ZR1) tem como características o uso predominantemente residencial de média densidade, permitindo indústrias caseiras com área construída de até 200,00m² (duzentos metros quadrados).

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ SIANE C. DURANTE

Parágrafo único. Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZR1 estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO II

DA ZONA RESIDENCIAL 2 – ZR2

Art. 45. A Zona Residencial 2 – ZR2 tem como características:

I - uso exclusivamente residencial;

II - área de recepção de potencial construtivo (AR);

III - área passível do Direito de Preempção;

IV - área passível de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento de Dívida Pública;

V - área passível de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo único. Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZR2 estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO III

DA ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR3

Art. 46. A Zona Residencial 3 – ZR3 tem como características o uso exclusivamente residencial de baixa densidade.

Parágrafo único. Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZR3 estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO IV

DA ZONA RESIDENCIAL 4 – ZR4

Art. 47. A Zona Residencial 4 – ZR4 tem como características o uso predominantemente residencial de baixa densidade.

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

Parágrafo único. Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZR4 estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO V

DA ZONA RESIDENCIAL 5 – ZR5

Art. 48. A Zona Residencial 5 – ZR5 tem como características o uso exclusivamente residencial de baixa densidade, caracterizado por chácaras de lazer.

Parágrafo único. Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZR5 estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO VI

DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Art. 49. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS se destina predominantemente à habitação de população de baixa renda e está sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§1º A ZEIS tem como objetivo a construção de Habitações de Interesse Social (HIS) através de agentes que operam com recursos do PNHU (Programa Nacional de Habitação Urbana) ou recursos de autarquias públicas.

§2º Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZEIS estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO VII

DA ZONA DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL – ZIHC

Art. 50. A Zona de Interesse Histórico e Cultural (ZIHC) tem como características:

I - presença de edificações de valor histórico e cultural;

II - uso misto;

III - área de transferência de potencial construtivo (AT);

IV - área passível do Direito de Preempção;

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LILIANE C. DURANTE

V - área passível de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento de Dívida Pública.

Parágrafo único. Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZIHC estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO VIII
DA ZONA CORREDOR DE SERVIÇOS 1 – ZCS1

Art. 51. A Zona Corredor de Serviços 1 (ZCS1) tem como características:

I - uso misto;

II - permissão de indústrias caseiras com área construída de até 200,00m² (duzentos metros quadrados);

III - área de recepção de potencial construtivo (AR);

IV - área passível do Direito de Preempção;

V - área passível de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento de Dívida Pública;

VI - área passível de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo único. Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZCS1 estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO IX
DA ZONA CORREDOR DE SERVIÇOS 2 – ZCS2

Art. 52. A Zona Corredor de Serviços 2 (ZCS2) tem como características:

I - uso predominante misto de alta densidade;

II - permissão de indústrias caseiras com área construída de até 200,00m² (duzentos metros quadrados);

III - área de recepção de potencial construtivo (AR);

IV - área passível do Direito de Preempção;

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTHUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LIVIANE C. DURANTE

V - área passível de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento de Dívida Pública;

VI - área passível de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo único. Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZCS3 estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO X
DA ZONA CORREDOR DE SERVIÇOS HISTÓRICA – ZCSH

Art. 53. A Zona Corredor de Serviços Histórica (ZCSH) concentra as principais edificações de interesse histórico e cultural do Município de Guaxupé, caracterizando um polo cultural e tendo como características:

I - presença de edificações de valor histórico e cultural;

II - uso predominante misto de alta densidade;

III - área de transferência de potencial construtivo (AT);

IV - área passível do Direito de Preempção;

V - área passível de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento de Dívida Pública.

VI - permissão de indústrias caseiras com área construída de até 200,00m² (duzentos metros quadrados);

VII - área passível de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo único. Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZCSH estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO XI
DA ZONA INDUSTRIAL 1 – ZI1

Art. 54. A Zona Industrial 1 (ZI1) tem como características:

I - uso predominante industrial;

II - permissão de indústrias caseiras e toleradas;

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTHUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORIA MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURAN

III - permissão de indústrias incômodas e perigosas, atendendo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e licenciamento ambiental, quando exigido.

Parágrafo único. Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZI1 estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO XII
DA ZONA INDUSTRIAL 2 – ZI2

Art. 55. A Zona Industrial 2 (ZI2) tem como características:

I - uso predominante industrial;

II - permissão de indústrias caseiras e toleradas.

Parágrafo único. Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZI2 estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO XIII
DA ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AEROPORTUÁRIA – ZEPA

Art. 56. A Zona Especial de Proteção Aeroportuária (ZEPA) tem como características:

I - área do Aeroporto de Guaxupé;

II - necessidade de tratamento diferenciado, de forma a conter o adensamento populacional e estabelecer parâmetros de uso e ocupação do solo condizentes.

Parágrafo único. Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZEPA estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO XIV
DA ZONA DE EXPANSÃO AEROPORTUÁRIA – ZEAP

Art. 57. A Zona de Expansão Aeroportuária (ZEAP) tem como características:

I - área de expansão futura do Aeroporto de Guaxupé.

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTHUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORIA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

Parágrafo único. Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZEAP estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO XV

DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE URBANÍSTICO 1 – ZEIU 1

Art. 58. A Zona Especial de Interesse Urbanístico 1 (ZEIU1) tem como características:

I - presença de edificações de valor cultural;

II - área de transferência de potencial construtivo (AT);

III - área passível do Direito de Preempção;

IV - área passível de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento de Dívida Pública.

Parágrafo único. Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZEIU1 estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO XVI

DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE URBANÍSTICO 2 – ZEIU2

Art. 59. A Zona Especial de Interesse Urbanístico 2 (ZEIU2) compreende:

I - área do Parque Municipal Mogiana, criado pela Lei Municipal nº 1.652/2004;

II - área do Parque do Jacaré;

III - áreas destinadas a futuras ampliações de ambos os parques, especialmente áreas situadas na várzea do Rio Guaxupé.

Parágrafo único. Os usos permitidos na ZEIU2 devem ser discriminados nas leis específicas de criação dos parques, observado o disposto no Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC).

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTHUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

SEÇÃO XVII

DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE URBANÍSTICO 3 – ZEIU3

Art. 60. A Zona Especial de Interesse Urbanístico 3 – ZEIU3 compreende as áreas do Cemitério Parque Alto da Colina e sua futura ampliação.

§1º Os usos permitidos na ZEIU3 serão estabelecidos a partir de Plano Urbanístico de Ocupação para a área, a ser elaborado pelo órgão competente do Município.

§2º Os parâmetros de ocupação do solo na ZEIU3 estão discriminados no Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO XVIII

DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE URBANÍSTICO 4 – ZEIU4

Art. 61. A Zona Especial de Interesse Urbanístico 4 – ZEIU4 compreende a área destinada à implantação de Condomínio Aeronáutico.

§1º Os usos permitidos na ZEIU4 serão estabelecidos a partir de Plano Urbanístico de Ocupação para a área, a ser elaborado pelo órgão competente do Município.

§2º Os usos permitidos e parâmetros de ocupação do solo na ZEIU3 estão discriminados no Anexo II – Tabela de Usos do Solo e Anexo III – Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei.

SEÇÃO XIX

DA ZONA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL – ZEIA

Art. 62. A Zona de Especial Interesse Ambiental (ZEIA) compreende as parcelas de terras com uso e ocupação restritos, visando à proteção, manutenção e recuperação dos aspectos paisagísticos e ambientais.

Art. 63. São consideradas Zonas de Especial Interesse Ambiental:

I - as nascentes e faixas marginais de proteção das águas superficiais;

II - as florestas e demais formas de vegetação que contribuem para a estabilidade das encostas sujeitas a erosão e deslizamentos;

III - áreas verdes públicas, incluindo os parques e as praças;

MUNICÍPIO GUAXUPÉ – SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO – ARTUR F. GONÇALVES NETO

MUNICÍPIO GUAXUPÉ – PROCURADORIA GERAL – LUIS HENRIQUE C. DURANTE

IV - as Reservas Particulares de Proteção Natural (RPPN), Áreas de Proteção Ambiental (APA) e Unidades de Conservação (UC) que vierem a ser criadas.

§1º A ZEIA é passível de Transferência do Direito de Construir.

§2º Os usos permitidos para a ZEIA serão aqueles definidos pelo Novo Código Florestal e pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC).

CAPÍTULO V
DA ZONA RURAL

Art. 64. A Zona Rural é destinada às atividades predominantemente agrícolas, agroindustriais, pecuárias, extrativistas e florestais.

Parágrafo único. Serão permitidas outras atividades nesta zona, desde que compatíveis com a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias, ouvido o CODEMA, o Conselho Municipal de Desenvolvimento e o órgão competente do Município, obedecido o disposto na Lei Orgânica Municipal (LOM).

Art. 65. Não serão permitidos loteamentos com fins urbanos ou condomínios na Zona Rural.

CAPÍTULO VI
DA APROVAÇÃO

Art. 66. A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações, bem como a concessão de alvarás para parcelamentos, desmembramentos e remembramentos, alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviço somente poderão ocorrer em estreita observância às normas previstas nessa Lei.

Parágrafo único. Os alvarás de funcionamento para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nessa Lei serão respeitados enquanto estiverem em vigor.

Art. 67. Os usos das edificações autorizados pela legislação anterior, que contrariam as disposições desta Lei Complementar, serão definidos juntamente com o Conselho Municipal de Desenvolvimento, sendo estabelecido um prazo para a sua regularização e/ou adequação.

§1º Cabe ao Município, dentro do prazo de um ano, estabelecer os procedimentos para regularizar o exposto neste artigo.

§2º Serão proibidas obras de acréscimo ou reconstrução nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei Complementar, admitindo-se somente obras para segurança e higiene das edificações ou destinadas às atividades de lazer e recreação, desde que em áreas abertas.

§3º A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obras de qualquer natureza somente poderá ocorrer com observância das normas de Uso e Ocupação do Solo, estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art. 68. As edificações, iniciadas ou não, com projeto e alvará expedidos até a data da aprovação da presente Lei Complementar e dentro do prazo de validade, terão seus direitos preservados.

Art. 69. Os Alvarás de localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e industriais somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei Complementar, quanto ao uso do solo previsto para cada zona de uso e ocupação do solo.

Art. 70. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços e industriais deverão atender às exigências ambientais, de segurança, higiene, saúde, proteção do bem-estar e sossego público, as quais deverão ser renovadas anualmente sob pena de cassação.

Parágrafo único. Os alvarás a que se refere o *caput* deste artigo poderão ser cassados, sem gerar qualquer direito à indenização, ocorrendo descumprimento:

I - do projeto, em partes essenciais, durante sua execução;

II - da lei ou de regulamento que rege a execução da obra;

III - das exigências do alvará da licença.

Art. 71. A manifestação expressa da vizinhança diretamente afetada, contra a permanência da atividade no local licenciado, comprovadamente incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração de processo de cassação de alvará.

Art. 72. A transferência ou modificação do alvará de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial já instalado no Município implica em novo licenciamento, o qual estará sujeito aos mesmos benefícios e exigências de um novo empreendimento.

Art. 73. Será exigida realização do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento, para a aprovação de

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES NETO

PROCURADORIA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LILIANE C. DURANTE

empreendimentos classificados como perigosos, incômodos, nocivos, diversificados, especiais ou potencialmente geradores de grandes modificações no espaço urbano.

Parágrafo único. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser elaborado conforme disposto na Lei do Plano Diretor Municipal e em acordo ao Estatuto da Cidade (Lei Federal n° 10.257/2001) e Resolução Recomendada nº 22, de 6 de dezembro de 2006.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 74. Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - área de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;

II - localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e estacionamentos;

III - não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno.

Art. 75. Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e de serviços será obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o Código de Obras.

Art. 76. Em terrenos situados na direção dos feixes de micro-ondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será o estipulado na presente Lei ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

Art. 77. O remembramento de lotes que se situarem em zonas de uso e ocupação solo diferentes somente será aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente do Município e aprovação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 78. Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta Lei.

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICÍPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES SILVA

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE

Art. 79. Quando necessário, o Poder Executivo Municipal poderá determinar áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgotos e águas pluviais, bem como instalação de outros equipamentos urbanos.

Art. 80. As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser revistas e atualizadas mediante projeto de lei, após parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 81. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão municipal de planejamento, consultado o Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 82. As determinações desta Lei Complementar não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivem assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação e circulação interna para todos os tipos de edificações, independente das zonas de uso e ocupação do solo em que são implantadas.

Art. 83. Quando conflito de informações nesta Lei Complementar, sempre prevalecerá a determinação em texto.

Art. 84. As infrações à presente Lei Complementar darão ensejo à cassação do respectivo Alvará de Construção e/ou de Funcionamento, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras, de acordo com o Código de Obras.

Art. 85. Os casos omissos serão analisados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 86. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

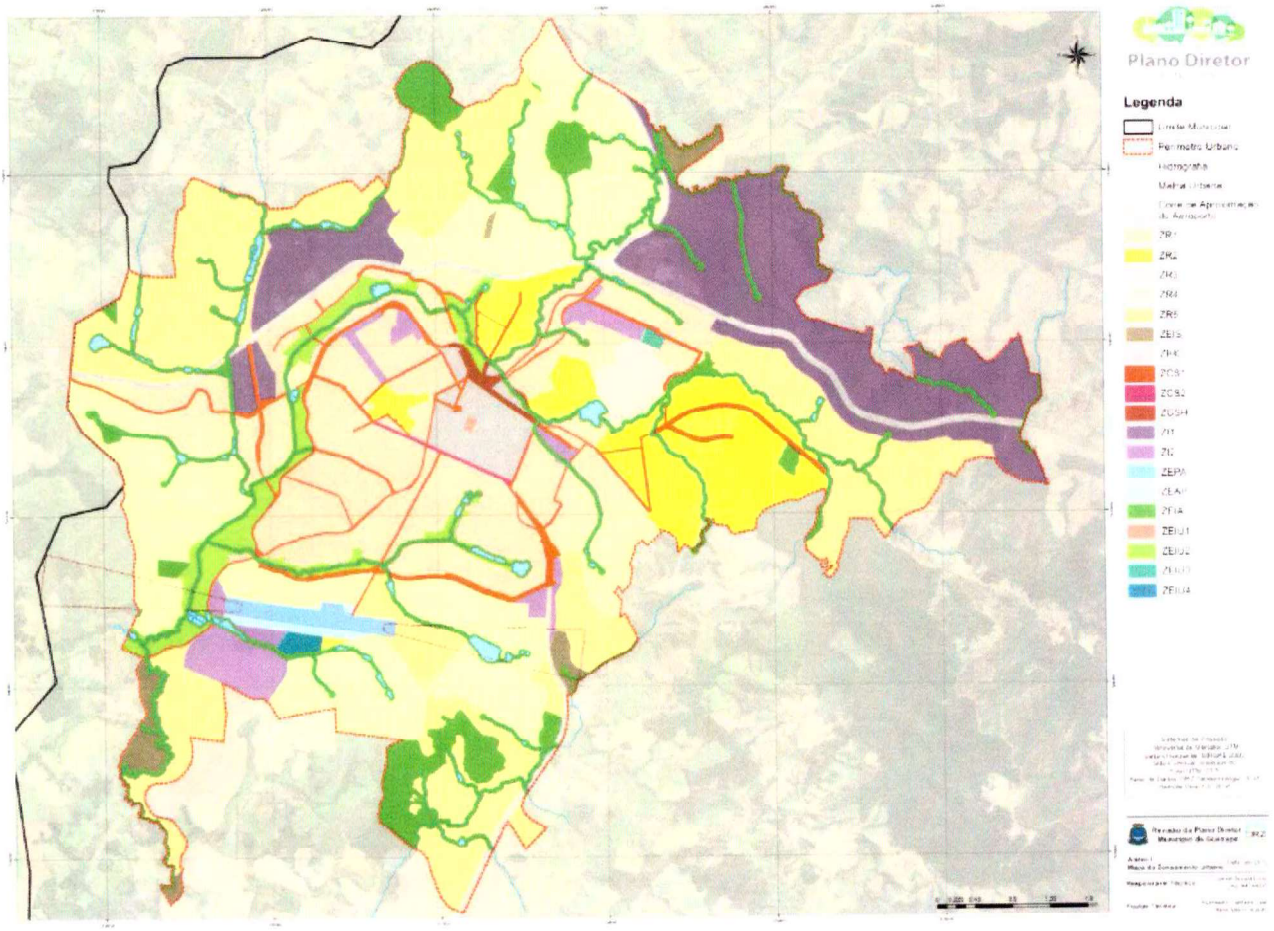
Guaxupé, 26 de novembro de 2019

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO
MUNICÍPIO
GUAXUPÉ
ARTUR F. GONÇALVES FILHO

JARBAS CORRÊA FILHO
Prefeito de Guaxupé

LISIANE CRISTINA DURANTE
Procuradora-Geral do Município

ANEXO I – MAPA DO ZONEAMENTO URBANO



ANEXO II – TABELA DE USOS DO SOLO

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis
ZR1	H1, H2, H3, C1, C2, C3, S1, S2, I1, E1, E2, E3	H5, UE
ZR2	H1, H2, H3	UE
ZR3	H1, H2, H3	UE
ZR4	H1, H2, H3, H4, C1, C2, S1, S2, I1, E1, E2	H5
ZR5	H1, H3, C1, C2, S1, S2, E1, E2, E3, UE	H5
ZEIS	H1, H4, C1, S1, E1	C2, S2, E2, UE
ZIHC	H1, H2, H3, H5, C1, C2, C3, S1, S2, E1, E2	C4, I1, UE
ZCS1	H1, H2, H3, H5, C1, C2, C3, S1, S2, S3, I1, E1, E2, E3	C4, S4, I2, UE
ZCS2	H1, H2, H3, H5, C1, C2, C3, S1, S2, S3, I1, E1, E2, E3	C4, UE
ZCSH	H1, H2, H3, H5, C1, C2, C3, S1, S2, E1, E2	I1, UE
ZI1	C2, C3, C4, S1, S2, S3, S4, I1, I2, I3, E1, E2, E3	C1, I4, UE
ZI2	H1, H2, H3, C1, C2, C3, C4, S1, S2, S3, S4, I1, I2, E1, E2, E3	I3, UE
ZEPA	não se aplica	não se aplica
ZEAP	não se aplica	não se aplica
ZEIA	não se aplica	não se aplica
ZEIU1	H1, H3, C1, S1, S2, E1	C2, C3, UE
ZEIU2	não se aplica	não se aplica
ZEIU3	-	UE
ZEIU4	-	UE

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO
MUNICÍPIO GUAXUPÉ
ARTUR F. GONÇALVES FILHO

PROCURADORA GERAL
MUNICÍPIO GUAXUPÉ
LISIANE C. DURANTE

Notas: H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar vertical /
H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social /
H5: habitação transitória / C1: comércio local / C2: comércio geral de nível primário /
C3: comércio geral de nível secundário / C4: comércio especial / S1: serviço local /
S2: serviço geral de nível primário / S3: serviço geral de nível secundário /
S4: serviço especial / I1: indústria caseira / I2: indústria tolerada / I3: indústria incômoda /
I4: indústria perigosa / E1: equipamento comunitário local / CA: condomínio aeronáutico
E2: equipamento comunitário incômodo / E3: equipamento comunitário de impacto / UE: uso especial

ANEXO III – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Zona	Lote Mínimo	Testada Mínima	Gabarito Máximo (pav.)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeabilidade (TP)	Recuo Mínimo	
				Mínimo	Básico	Máximo			Frontal (m)	Lateral (m)
ZR1	200m²	10,00m	10	0,25	3,00	3,00	80%	10%	1,50m [a]	1,50; 2,00; 2,50; 3,00 [b]
ZR2	250m²	10,00m	4	0,20	2,00	2,50	70%	15%	3,00m	1,50; 2,00; 2,50; 3,00 [b]
ZR3	400m²	12,00m	3; 2 [e]	0,20	2,00	2,50	70%	15%	3,00m	1,50; 2,00; 2,50; 3,00 [b]
ZR4	200m²	10,00m	4; 2 [e]	0,20	2,00	2,50	70%	15%	1,50m [a]	1,50; 2,00; 2,50; 3,00 [b]
ZR5	800m²	20,00m	2	0,05	0,80	0,80	50%	25%	1,50m [a]	1,50; 2,00; 2,50; 3,00 [b]
ZEIS	200m²	10,00m	4; 2 [e]	0,25	2,50	3,00	80%	10%	1,50m [a]	1,50; 2,00; 2,50; 3,00 [b]
ZIHC	200m²	10,00m	6	0,25	2,00	2,50	80%	15%	1,50m [a]	1,50; 2,00; 2,50; 3,00 [b]
ZCS1	300m²	10,00m	15	0,25	**4,00***	**4,50****	80%	15%	1,50m [a]	1,50; 2,00; 2,50; 3,00 [b]
ZCS2	300m²	10,00m	sem limite [d]	0,40	4,00	8,00	80%	10%	1,50m [a]	1,50; 2,00; 2,50; 3,00 [b]
ZCSH	200m²	10,00m	10	0,25	2,00	3,00	80%	15%	1,50m [a]	1,50; 2,00; 2,50; 3,00 [b]
ZI1	800m²	20,00m	3	0,20	1,20	1,20	60%	20%	5,00m	1,50 [c]; 2,00m

Notas: a) Não exigido em loteamentos antigos com lotes inferiores a 200,00m². Lotes de esquina menores que 300,00m² poderão ter apenas um afastamento frontal. Recuo frontal mínimo de 15,00m a partir do eixo de estradas vicinais. Lotes de esquina maiores que 300,00m² onde o recuo mínimo frontal é 3,00m, o outro recuo será 1,50m.

b) Não exigido em ambas as laterais para edificações com até 2 pavimentos em lotes com até 15m de testada. Não exigido em uma das laterais para edificações com até 2 pavimentos em lotes com até 20m de testada. Não exigido em uma das laterais para edificações até 3 pavimentos em lotes com até 15m de testada. 1,50m para edificações até 2 pavimentos. 2,00m para edificações entre 3 e 4 pavimentos. 2,50m para edificações com 5 ou 6 pavimentos. 3,00m para edificações com 7 ou mais pavimentos.

c) 1,50m para lotes com testada de até 20,00m. 2,00m para os demais lotes.

d) Desde que respeitados os demais parâmetros urbanísticos.

e) No Cone de Aproximação do Aeroporto.

*

**** Alterado pela emenda modificativa n. 01**

Zona	Lote Mínimo	Testada Mínima	Gabarito Máximo (pav.)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeabilidade (TP)	Recuo Mínimo	
				Mínimo	Básico	Máximo			Frontal (m)	Lateral (m)
ZI2	360m²	12,00m	2	0,20	1,20	1,20	70%	20%	5,00m	1,50[c]; 2,00m
ZEPA	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica
ZEAP	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica
ZEIA	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica
ZEIU1	200m²	10,00m	2	0,25	1,20	1,20	70%	20%	1,50m[a]	1,50; 2,00; 2,50[b]
ZEIU2	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica	não se aplica
ZEIU3	800m²	15,00m	2	0,20	1,20	1,20	70%	20%	3,00m	1,50; 2,00; 2,50[b]
ZEIU4	400m²	12,00m	2	0,20	2,00	2,00	70%	15%	3,00m	1,50; 2,00; 2,50[b]

Notas: a) Não exigido em loteamentos antigos com lotes inferiores a 200,00m². Lotes de esquina menores que 300,00m² poderão ter apenas um afastamento frontal. Recuo frontal mínimo de 15,00m a partir do eixo de estradas vicinais. Lotes de esquina maiores que 300,00m² onde o recuo mínimo frontal é 3,00m, o outro recuo será 1,50m.

b) Não exigido em ambas as laterais para edificações com até 2 pavimentos em lotes com até 15m de testada. Não exigido em uma das laterais para edificações com até 2 pavimentos em lotes com até 20m de testada. Não exigido em uma das laterais para edificações até 3 pavimentos em lotes com até 15m de testada. 1,50m para edificações até 2 pavimentos. 2,00m para edificações entre 3 e 4 pavimentos. 2,50m para edificações com 5 ou 6 pavimentos. 3,00m para edificações com 7 ou mais pavimentos.

c) 1,50m para lotes com testada de até 20,00m. 2,00m para os demais lotes.

ANEXO IV – TABELA DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Zona	Direito de Preempção	Transferência do Direito de Construir	IPTU Progressivo no Tempo	Parcelamento Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)	Outorga Onerosa do Direito de Construir	Regularização Fundiária
ZR1	X		X	X		
ZR2	X		X	X	X	
ZR3			X	X	X	
ZR4	X		X	X	X	
ZR5						
ZEIS					X	X
ZIHC	X	X	X	X	X	
ZCS1	X		X	X	X	
ZCS2	X		X	X	X	
ZCSH	X	X	X	X	X	
ZI1						
ZI2						
ZEPA						
ZEAP						
ZEIA		X				
ZEIU1	X	X	X	X		
ZEIU2	X	X				
ZEIU3	X					
ZEIU4	X					

SECRETARIA DE GOVERNO E PLANEJAMENTO MUNICIPIO GUAXUPÉ ARTUR F. GONÇALVES PINTO

PROCURADORA GERAL MUNICÍPIO GUAXUPÉ LISIANE C. DURANTE