



LEI COMPLEMENTAR 086 DE 25 DE JUNHO DE 2.014 - MUNICÍPIO DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**LEI COMPLEMENTAR Nº 86
DE 25 DE JUNHO DE 2.014**

*Disciplina o parcelamento, a ocupação e o uso
do solo no município de Santa Rita do Sapucaí
e dá outras providências.*

O Prefeito do Município de Santa Rita do Sapucaí, MG, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta lei, complementar ao Plano Diretor Municipal instituído pela Lei Complementar Municipal nº 79/2012, estabelece as normas de parcelamento, ocupação e uso do solo no Município de Santa Rita do Sapucaí, fixando as regras fundamentais de ordenamento do território, definindo as áreas adensáveis e não adensáveis, de acordo com a capacidade de infraestrutura, qualidade de vida e a preservação do meio ambiente.

Art., 2º. Estão sujeitas às disposições desta lei:

I - a execução de parcelamentos do solo, inclusive no que se refere ao tamanho mínimo de lote, testada mínima, largura mínima e calçadas, largura mínima de ruas e coeficiente verde;

II - as obras de edificações no que se refere aos parâmetros urbanísticos relacionados com coeficientes de aproveitamento do solo, taxa de ocupação, gabarito e taxa de permeabilidade.

CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 3º. O território do Município de Santa Rita do Sapucaí subdivide-se em Macrozona Urbana, Área de Expansão Urbana, Zonas Especiais e Macrozona Rural.

Art. 4º. As delimitações das Macrozonas têm por objetivos:

I - incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, compatibilizando a capacidade e a qualidade de infraestrutura, qualidade de vida e a proteção ao meio ambiente;

II - a contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação socioambiental;



III - a minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais;

IV - ordenar o processo de expansão territorial e o desenvolvimento do Município.

Art. 5º. São parâmetros urbanísticos utilizados no Macrozoneamento:

I - taxa de ocupação mínima;

II - coeficiente de aproveitamento máximo;

III - taxa de ocupação máxima;

IV - taxa de permeabilidade mínima;

V - tamanho mínimo de lote;

VI - número de pavimentos máximos.

CAPÍTULO III DO MACROZONEAMENTO URBANO

Art. 6º. A Macrozona Urbana, perímetro urbano, tem sua delimitação no mapa e descrita conforme esta lei.

CAPÍTULO IV DO ZONEAMENTO URBANO

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 7º. A Macrozona Urbana, de acordo com o Anexo VI, subdivide-se nas seguintes Zonas:

I - Zona Urbana 1 - Z1;

II - Zona Urbana 2 - Z2;

III - Zona Urbana 3 - Z3;

IV - Zona Urbana 4 - Z4;

V - Zona Urbana 5 - Z5;

VI - Zona Urbana 6 - Z6;

VII - Zona Central - ZC;

VIII - Zona de Entorno da Praça Santa Rita - ZEP;

IX - Zonas de Preservação Ambiental - ZPA;

X - Zona Industrial - ZI;

XI - Zonas Especiais de Interesse Social- ZEIS;

XII - Zona Rural - ZRU.



SEÇÃO II
DA ZONA URBANA 1 – Z1

Art. 8º. A Zona Urbana 1 - Z1 destina-se ao uso predominantemente residencial unifamiliar. É composta por áreas da região sudeste do perímetro urbano com as seguintes características: infraestrutura urbana disponível e inexistência de fragilidade ambiental.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z1.

§ 2º. O perímetro da Z1 será delimitado no mapa do zoneamento contido no Anexo desta lei.

Art. 9º. São passíveis de serem aplicados na Z1, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos;
- III - Direito de Preempção;
- IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- V - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VI - Usucapião.

Art. 10. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z1:

- I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II - testada mínima: 12 m (doze metros);
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 9 m (nove metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 70% (setenta por cento);
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,4 (dois vírgula quatro);
- IX - número máximo de pavimentos: 4 (quatro).

Art. 11. Na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o coeficiente de aproveitamento poderá chegar a 3,5 (três vírgula cinco) e o número máximo de pavimentos 6 (seis).

Art. 12. Na Z1, não serão exigidos afastamentos laterais nos primeiro e segundo pavimentos, em edifícios de uso misto.



SEÇÃO III DA ZONA URBANA 2 - Z2

Art. 13. A Zona Urbana 2 - Z2 destina-se ao uso predominantemente residencial. É composta por áreas com as seguintes características: infraestrutura urbana disponível, inexistência de fragilidade ambiental, presença de vazios urbanos e um histórico de uso misto residencial, comercial e industrial.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z2.

§ 2º. O perímetro da Z2 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.¹

Art. 14. São passíveis de serem aplicados na Z2 dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II- IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos;
- III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- IV - Direito de Preempção;
- V - Usucapião.

Art. 15. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z2:

- I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II - testada mínima: 12 m (doze metros);
- III - largura mínima de calçada: 2m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 9m (nove metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 70% (setenta por cento);
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,4 (dois vírgula quatro);
- IX - número máximo de pavimentos: 4 (quatro).

SEÇÃO IV DA ZONA URBANA 3 - Z3

Art. 16. A Zona Urbana 3 - Z3 destina-se ao uso predominantemente misto. É composta por áreas da região centro-oeste do município, com as seguintes características: fragilidade ambiental, forte presença de recursos hídricos e infraestrutura disponível.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z3.

§ 2º. O perímetro da Z3 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.²

Art. 17. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z3:

- I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

¹ Veja a Lei Municipal n°. 5.138A/2.018.

² Veja a Lei Municipal n°. 5.138A/2.018.



- II - testada mínima: 12 m (doze metros);
- III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 80% (oitenta por cento);
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,4 (dois vírgula quatro);
- IX - número máximo de pavimentos: 4 (quatro).

Parágrafo único. Na Z3, as taxas de ocupação serão as seguintes:

- I - para edificações de uso residencial: = 70% (setenta por cento);
- II - para edificações de uso misto: = 80% para o primeiro e segundo pavimentos; 60% para os demais.

Art. 18. São passíveis de serem aplicados na Z3, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Direito de Preempção;
- II - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- III - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos;
- IV - Operações Urbanas Consorciadas;
- V - Usucapião;
- VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

SEÇÃO V

DA ZONA URBANA 4- Z4

Art. 19. A Zona Urbana 4 - Z4, destina-se ao uso predominantemente residencial. É composta por áreas localizadas principalmente na região norte da cidade.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z4.

§ 2º. O perímetro da Z4 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 20. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z4:

- I - área mínima de lote: 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II - testada mínima: 5 m (cinco metros);
- III - largura mínima de calçada: 2m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 80% (oitenta por cento);
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,6 (um vírgula seis);
- IX - número máximo de pavimentos: 2 (dois).



Art. 21. São passíveis de serem aplicados na Z4, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Direito de Preempção;
- II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- III - Usucapião.

SEÇÃO VI DA ZONA URBANA5 - Z5

Art. 22. A Zona Urbana 5 - Z5 destina-se ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade populacional. É composta por assentamentos de renda média e alta, em várias regiões da cidade, a serem regularizados mediante contrapartida financeira dos loteadores e atuais proprietários dos imóveis ali existentes.

§ 1º. A contrapartida a que se refere o caput deste artigo será efetuada mediante pagamento ao erário municipal de valores referentes aos custos da implantação/complementação da infraestrutura urbana nesses núcleos.

§ 2º. A definição dos valores a serem pagos e a forma como será efetivada a sua cobrança serão de responsabilidade do poder público local.

§ 3º. A Z5 poderá sofrer alterações quanto aos parâmetros urbanísticos, desde que nela seja proposta a implantação de loteamento, caracterizando-se, no caso, a zona mais pertinente ao solicitado.

§ 4º. O perímetro da Z5 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 23. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z5:

- I - área mínima de lote: 600m² (seiscentos metros quadrados);
- II - testada mínima: 20m (vinte metros);
- III - largura mínima de calçada: 2m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 9m (nove metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 40% (quarenta por cento);
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 40% (quarenta por cento);
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 40% (quarenta por cento);
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1(um);
- IX - número máximo de pavimentos: 2 (dois).

Art., 24. São passíveis de serem aplicados na Z5, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos;
- II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- III - Direito de Preempção.



SEÇÃO VII

DA ZONA URBANA 6 - Z6

Art., 25. A Zona Urbana 6 - Z6 destina-se ao uso predominantemente residencial. É composta por áreas da região Oeste do perímetro, urbano com as seguintes características: infraestrutura urbana disponível precária, inexistência de fragilidade ambiental, baixo índice de ocupação.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z6.

§ 2º. O perímetro da Z6 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 26. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z6:

I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - testada mínima: 12 m (doze metros);

III - largura mínima de calçada: 2m (dois metros);

IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);

V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 60% (sessenta por cento);

VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);

VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 30% (quinze por cento);

VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1(um);

IX - número máximo de pavimentos: 2 (dois).

Art. 27. São passíveis de serem aplicados na Z6, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II - IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos;

III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

IV - Direito de Preempção.

SEÇÃO VIII

DA ZONA CENTRAL - ZC

Art. 28. A Zona Central - ZC, destina-se ao uso residencial multifamiliar e misto. É composta por áreas com as seguintes características: fragilidade ambiental; forte presença de recursos hídricos e de infraestrutura compatível para atender a uma verticalização moderada.

Parágrafo único. O perímetro da ZC será delimitado no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 29. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZC:

I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - testada mínima: 12 m (doze metros);

III - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);



IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);

V - TO mínima (taxa de ocupação): 10% (dez por cento);

VI - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);

VII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 4 (quatro);

VIII - número máximo de pavimentos: 6 (seis).

§ 1º. Na ZC, as taxas de ocupação máxima serão as seguintes:

I - para edificações de uso residencial: = 70% (setenta por cento);

II - para edificações de uso misto: = 80% para o primeiro e segundo pavimentos; 60% para os demais.

§ 2º. Na ZC, com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o coeficiente de aproveitamento poderá chegar a 4,8 (quatro vírgula oito) e o número máximo de pavimentos a 8 (oito).

§ 3º. Na ZC não serão exigidos afastamentos laterais nos primeiro e segundo pavimentos em edifícios de uso misto.

Art. 30. São passíveis de serem aplicados na ZC, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II - IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos;

III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

IV - Direito de Preempção;

V - Transferência do Direito de Construir;

VI - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VII - Usucapião;

VIII - Operações Urbanas Consorciadas.

SEÇÃO IX

DA ZONA DE ENTORNO DA PRAÇA SANTA RITA - ZEP

Art. 31. A Zona de Entorno da Praça Santa Rita - ZEP, compreende todos os terrenos limítrofes à praça referida.

Parágrafo único. O perímetro da ZEP será delimitado no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 32. São parâmetros urbanísticos aplicáveis na ZEP:

I - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);

II - Número máximo de pavimentos: 4 (quatro)

III - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,8 (dois vírgula oito).

§ 1º. Na ZEP, as taxas de ocupação serão as seguintes:

I - para edificações de uso residencial: 70% (setenta por cento);

II - para edificações de uso misto: 80% para o primeiro e segundo pavimentos e 60% para os demais.



§ 2º. Na ZEP, não serão exigidos afastamentos laterais nos primeiro e segundo pavimentos em edifícios de uso misto.

Art. 33. São passíveis de serem aplicados na ZEP, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos;
- III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- IV - Direito de Preempção;
- V - Transferência do Direito de Construir (como área de transferência para ZC).

SEÇÃO X

DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - ZPA

Art. 34. As Zonas de Preservação Ambiental - ZPA, são compostas por áreas de preservação permanente (APP) e apresentam fragilidades ambientais.

§ 1º. Os perímetros das ZPA serão delimitados no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.³

§ 2º - Não serão permitidos novos parcelamentos no interior das ZPA.

§ 3º - As ZPAs são divididas em:

I - Zona de Preservação Ambiental 1 – ZPA1: localizada em áreas de preservação permanente, áreas de várzea e áreas de declividade, sendo vedada, no seu interior, a construção de qualquer tipo de edificação;

II - Zona de Preservação Ambiental 2 - ZPA2: localizada em áreas destinadas ao uso sustentável e para fins de lazer;

III - Zona de Preservação Ambiental 3 - ZPA3: localizada em área de várzea, definida como bairro São João Batista, de uso exclusivamente residencial unifamiliar, constituindo-se em área de preservação permanente, não passível de novos parcelamentos.

Art. 35. É passível de ser aplicado na ZPA2 o instrumento de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 36. Parâmetros urbanísticos aplicáveis na ZPA2:

- I - TO máximo (taxa de ocupação): 2% (dois por cento);
- II - TP mínima (taxa de permeabilidade): 95% (noventa e cinco por cento);
- III - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 0,02 (zero vírgula zero dois);
- IV - número máximo de pavimentos: 1(um).

Art. 37. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZPA3:

- I - largura mínima de calçada: 2 m (dois metros);
- II - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8 m (oito metros);
- III - TO máx. (taxa de ocupação máxima): 60% (sessenta por cento);

³ Veja a Lei Municipal n°. 5.138A/2.018.



- IV - TO min. (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);
- V - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- VI - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,2 (um vírgula dois);
- VII - número de pavimentos máximos: 2 (dois).

SEÇÃO XI

DA ZONA INDUSTRIAL - ZI

Art. 38. A Zona Industrial - (ZI) destina-se ao uso predominantemente industrial, podendo, eventualmente, ter uso comercial, institucional, de serviços e residencial, inclusive para implantação de Zona Especial de Interesse Social a Criar (ZEIS 2). É composta por porções do território localizadas ao longo da BR 459.

Parágrafo único. O perímetro da ZI será delimitado no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 39. São passíveis de serem aplicados na ZI, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Direito de Preempção;
- II - Estudo do Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 40. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZI:

- I - área mínima de lote: 600 m² (seiscentos metros quadrados);
- II - testada mínima: 15m (quinze metros);
- III - TO máxima (taxa de ocupação): 60% (sessenta por cento);
- IV - TP mínima (taxa de permeabilidade): 20% (vinte por cento);
- V - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,2 (um vírgula dois).

Art. 41. Para os usos comercial, institucional, de serviços e residencial, o número máximo de pavimentos será 2 (dois).

SEÇÃO XII

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 42. As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores do uso e ocupação do solo, diferenciando-se ao zoneamento.

Parágrafo único. As ZEIS classificam-se em:

- I - Zona Especial de Interesse Social a Regularizar ZEIS I, área pública ocupada por famílias de baixa renda;



II - Zona Especial de Interesse Social a Criar, ZEIS 2, imóveis onde haja interesse público em elaborar programas habitacionais de interesse social (HIS), incluindo comércio e serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer ou áreas passíveis de implantação de loteamentos de interesse social;

III - Zona Especial de Interesse Social a Transferir, ZEIS 3, áreas públicas ou particulares ocupadas por loteamentos de população de baixa renda, devendo o Poder Público promover a transferência dos ocupantes para áreas regulares e urbanizadas.

Art. 43. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social:

I - promover a urbanização com parâmetros específicos para cada área, que garantam a permanência dos atuais ocupantes em condições adequadas de habitabilidade;

II - garantir a moradia aos atuais ocupantes, integrando essas áreas ao seu entorno próximo;

III - corrigir situações de habitabilidade precária, por meio de investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 44. A criação de uma nova ZEIS 2 deverá ser precedida de realização de audiência pública.

Art. 45. Na Zona Especial de Interesse Social a Regularizar, o Poder Público promoverá a urbanização e a regularização fundiária, com implantação de equipamentos públicos, de comércio e serviços de caráter local e de equipamentos de recreação e lazer.

Art. 46. O Poder Executivo Municipal elaborará Plano de Regularização para a ZEIS1, a ser aprovado como Lei Complementar e deverá contemplar:

I - diagnóstico da ZEIS 1, que contenha, no mínimo, análise físico ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização socioeconômica da população;

II - planos e projetos para as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais;

a) drenagem de águas pluviais;

b) adequação aos sistemas de circulação de veículos e pedestres;

c) eliminação de situações de risco;

d) estabilização de taludes e de margens de córregos;

e) tratamento adequado das áreas verdes públicas;

f) instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao residencial;

III - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

IV - condições para o remembramento de lotes;

V - fontes de recursos para a implementação das intervenções.

Art. 47. São parâmetros urbanísticos aplicáveis nas Zonas ZEIS 1 e ZEIS 2:

I - área mínima de lote: 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II - testada mínima: 5m (cinco metros);



- III - largura mínima de calçadas: 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação): 80% (oitenta por cento);
- VI - TP mínima (taxa de permeabilidade): 10% (dez por cento);
- VII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,6 (um virgula seis);
- VIII - número máximo de pavimentos: 2 (dois).

Art. 48. São passíveis de serem aplicados nas Zonas Especial de Interesse Social os seguintes instrumentos:

- I - direito de preempção;
- II - usucapião;
- III - Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 49. O Poder Executivo criará as condições para que se efetive a delimitação das ZEIS, a elaboração dos planos e a assistência jurídica necessária para sua regulamentação.

Art. 50. Para a ZEIS3, será obrigatória a elaboração de plano de ação estratégica prevendo, entre outros dispositivos, os critérios para a realocação da população envolvida e as fontes de recursos financeiros para a sua execução.

SEÇÃO XIII

DA ZONA EXPANSÃO URBANA - ZEU

Art. 51. A Zona de Expansão Urbana - (ZEU) é composta por áreas contíguas à zona urbana, caracterizadas pela baixa densidade populacional, com atividades rurais e destinadas à reserva para a expansão urbana.⁴

SEÇÃO XIV

DA ZONA RURAL - ZRU

Art. 52. A Zona Rural - ZRU, é destinada às atividades agrícolas, pecuárias, extrativistas, agroindustriais e florestais.

Parágrafo único. Na ZRU, serão permitidas outras atividades, desde que compatíveis com a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias, ouvidos os órgão e conselhos responsáveis pelo meio ambiente.

Art. 53. Toda edificação destinada aos usos residencial, comercial, industrial e de serviços, localizada na ZRU, deverá ter o seu projeto arquitetônico registrado na Prefeitura.

⁴ Veja a Lei Municipal nº. 5.138A/2.018.



Art. 54. Na ZRU não serão permitidos parcelamentos para fins urbanos.

CAPÍTULO V

DO MACROZONEAMENTO DA ZONA RURAL

Art. 55. O Macrozoneamento da Zona Rural tem como objetivos:

- I - proibir o parcelamento do solo para uso residencial;
- II - preservar e recuperar a vegetação, solo e água na zona rural.

Art. 56. O Macrozoneamento Rural será definido em Plano Diretor específico e deverá conter, no mínimo, as seguintes zonas:

I - Zona 1 - Zona de Preservação Ambiental Rural, subdividida em:

- a) 1A - Zona de Preservação Ambiental Rural por Declividade;
- b) 1B - Zona de Preservação Ambiental Rural de Várzea;
- c) 1C - Reserva Biológica Municipal;

II- Zona 2 - Zona de Recuperação Ambiental Rural.

Parágrafo único. Poderão ser acrescentadas outras zonas no Macrozoneamento Rural após a elaboração do Plano Diretor Rural Participativo.

Art. 56-A. Fica inserida, no Macrozoneamento Municipal/Macrozona Rural, a Zona de Amortecimento das unidades de conservação, a que se refere o art. 4º do Decreto Municipal nº 9.401, de 4 de novembro de 2.013, ocupando uma área de 6.238,55 ha. (seis mil duzentos e trinta e oito hectares e cinquenta e cinco ares), cujos limites e confrontações constam do memorial descritivo do § 3º deste artigo, e conforme planta anexa, que é parte integrante desta lei.

§ 1º. A Zona de Amortecimento das unidades de conservação é definida como sendo o entorno das áreas das unidades de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre tais unidades.

§ 2º. Normas e restrições específicas, a que se refere o § 1º, são aquelas previstas no plano de manejo das unidades e as que tratam sobre processos de licenciamento ambiental da Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável — SEMAD, para empreendimento causador de significativo impacto ambiental, que afete as Unidades de Conservação ou sua zona de amortecimento, e que fica condicionado à autorização do órgão gestor das Unidades de Conservação.

§ 3º. A sua delimitação é a seguinte: inicia-se no ponto ZA1 (425166/7542804), em um entroncamento localizado na estrada de acesso às UCs. Daí segue pela estrada, por pequeno trecho, em direção às UCs, até novo entroncamento, quando, a partir daí, segue pela estrada, à esquerda, até encontrar afluente da margem esquerda do Córrego da Piedade, no ponto ZA2 (424538,57/7543092). Deste ponto, segue a jusante do córrego até o ponto ZA3 (424315/7542778), localizado na confluência com o Córrego da Piedade. Daí, segue a montante do Córrego da Piedade, pela margem esquerda, até o ponto ZA4



(421700/7543442) situado na nascente que dá origem ao primeiro afluente da margem esquerda do referido córrego. Daí segue para oeste, acompanhando cota altimétrica de 1.020m, até o ponto ZA5 (420417/7543786), localizado sobre o córrego do Patuá. Daí segue a jusante do referido córrego, pela margem esquerda até encontrar ponto ZA6 (419955/7543582), situado em cota altimétrica de 920m de elevação. Daí segue para oeste, acompanhando a cota altimétrica de 920m, até o ponto ZA7 (417853/7543451), localizado à margem esquerda de afluente do córrego do Patuá. Deste ponto segue a jusante pela margem esquerda do curso d'água, até o ponto ZA8 (417833/7543340), localizado sobre a cota altimétrica de 880 m. Daí segue para oeste, acompanhando a cota altimétrica de 880m até atingir novo afluente da margem direita do córrego do Patuá, no ponto ZA9 (417161/7543420). Daí segue a jusante pela margem esquerda do referido curso d'água até o ponto ZA10 (417053/7543376), situado na cota altimétrica de 860m. Deste ponto segue para oeste, acompanhando a cota altimétrica de 860m até encontrar novo afluente da margem direita do córrego do Patuá, no ponto ZA11 (416536/7543429). Daí segue a jusante pela margem esquerda do referido curso d'água até o ponto ZA12 (416525/7543313), situado na cota altimétrica de 840m. Deste ponto segue para oeste, acompanhando a cota altimétrica de 840m até encontrar novo afluente da margem direita do córrego do Patuá, no ponto ZA13 (416023/7543319). Daí segue a montante pela margem esquerda do referido curso d'água até o ponto ZA14 (415860/7543585), situado na cota altimétrica de 900m. Deste ponto segue para oeste, acompanhando a cota altimétrica de 900m, contornando a Serra do Paredão até atingir o ponto ZA15 (416019/7544387) situado à margem esquerda de curso d'água nas cabeceiras do córrego Barro Branco. Daí segue para leste, atravessando divisor de águas, em linha reta até atingir o ponto ZA16 (416328/7544331) situado sobre a cota altimétrica de 1000m. Daí segue para leste, acompanhando a cota altimétrica de 1.000m até o ponto ZA17 (418312/7545452), localizado nas cabeceiras do Ribeirão Bela Vista. Daí segue a jusante pela margem esquerda deste curso d'água até o ponto ZA18 (418256/7545590), situado sobre a cota altimétrica de 940m. Daí segue para leste, acompanhando a referida cota, até o ponto ZA19 (421399/7544930), localizado na margem esquerda de curso d'água afluente do Ribeirão Bela Vista. Daí segue a jusante deste curso d'água até o ponto ZA20 (421268/7545022), localizado sobre a cota altimétrica de 900m. Daí segue para leste, por esta cota, até o ponto ZA21 (421697/7545966) localizado à margem esquerda de novo curso d'água também afluente do Ribeirão Bela Vista. Daí segue a montante do curso d'água até o ponto ZA22 (421841/7545894) situado sobre a cota altimétrica de 920m. Daí segue para noroeste, acompanhando esta cota por quase toda extensão da face norte da Serra da Manuela até o ponto ZA23 (429081/7547930) localizado à margem esquerda de curso d'água afluente do Ribeirão São João. Daí segue a montante deste curso d'água até o ponto ZA24 (429168/7547703) situado na cota altimétrica de 1.000m. Daí segue para nordeste, por esta cota, até o ponto ZA25 (428997/7546643) localizado sobre o córrego do Machado. Daí segue a jusante do córrego até o ponto ZA26 (430935/7547727). Deste ponto, segue a montante de afluente do córrego do Machado até o ponto ZA27 (431127/7547311). Daí segue em linha reta até o ponto ZA28 (431189/7547232), situado na cota altimétrica de 980m. Daí segue para nordeste acompanhando esta cota até o ponto ZA29 (434799/7547851) localizado sobre afluente do Ribeirão São João. Daí segue a montante por este curso d'água até o ponto ZA30 (435715/7547250). Deste ponto segue em linha reta até o ponto ZA31 (435996/7547183), daí segue em linha reta até o ponto ZA32 (436147/7547063) e, a partir deste ponto,



segue em linha reta até o ponto ZA33 (436585/7547046), localizado nas cabeceiras de curso d'água afluyente do Ribeirão do Vintém. Daí segue a jusante deste curso d'água, seguindo pelo Ribeirão do Vintém, até o ponto ZA34 (426727/7543252). Deste ponto segue para oeste, a montante de curso d'água afluyente do Ribeirão do Vintém até o ponto ZA35 (426109/7543134), de onde segue para leste, a montante do mesmo curso d'água até o ponto ZA36 (425270/7543134). Daí segue para sul, por estrada de terra até o ponto ZA1, início deste memorial descritivo.

§ 4º. Para fins do macrozoneamento do Município de Santa Rita do Sapucaí, a delimitação da zona de amortecimento restringe-se aos limites fronteiriços com o Município de São Sebastião da Bela Vista.

§ 5º. As unidades de conservação municipais são do grupo de proteção integral e sua respectiva Zona de Amortecimento, citadas nesta lei, são consideradas Zona Rural.⁵

(Art. 56-A inserido pela Lei Complementar n.º 95/2.015)

CAPÍTULO VI DOS PARÂMETROS PARA USO, OCUPAÇÃO E PARCEIAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I DO USO

Art. 57. O Uso e Ocupação do Solo deverá adotar as seguintes tipologias de uso:

- I - residencial;
- II - misto;
- III - industrial;
- IV - especial.

§ 1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar com comércio que atenda as necessidades básicas dos moradores prestação de serviços.

§ 2º. Considera-se uso misto aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar, ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial de pequeno e médio porte não incômodo e especial.

§ 3º. Considera-se uso industrial o uso destinado às indústrias e demais instalações de apoio, como armazéns e depósitos.

§ 4º. Considera-se uso especial o uso destinado a atividades para fins militares, de lazer, esportes, e poderá ser ocupado por áreas de cemitérios, coleta, distribuição e equipamentos destinados a saneamento, linhas de transmissão, estações de energia elétrica e comunicações.

Art. 58. Todos os usos serão permitidos no território do Município, desde que obedeçam às condições estabelecidas neste Plano Diretor.

Art. 59. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:

⁵ Mapa da Zona de Amortecimento incluído no fim deste caderno.



- I - incômodo;
- II - tráfego;
- III - impacto à vizinhança;
- IV - resíduos perigosos à saúde e ao meio ambiente;
- V - impactos ambientais e sociais.

Parágrafo único. Os usos e atividades geradores de impacto à vizinhança deverão ser submetidos ao estudo de impacto de vizinhança (EIV), fiscalização municipal e estudo de impacto ambiental (EIA).

SEÇÃO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 60. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I - tamanho mínimo de lote;
- II - testada mínima de lote;
- III - largura mínima de ruas;
- IV - largura mínima de calçadas;
- V - taxa de ocupação máxima;
- VI - taxa de permeabilidade mínima;
- VII - coeficiente de aproveitamento máximo;
- VIII - número máximo de pavimentos.

SEÇÃO III DA DEFINIÇÃO E DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 61. Consideram-se usos do solo urbano e das edificações, as categorias residencial, comercial, serviço, institucional, misto, industrial e especial, sendo que:

I - o uso residencial é subdividido em:

- a) unifamiliar - correspondente a uma única unidade habitacional por lote de terreno;
- b) multifamiliar - correspondente a mais de uma unidade, dispondo o agrupamento, em sentido horizontal ou vertical, de áreas e instalações comuns que garantam seu funcionamento;

II - o uso comercial deverá concentrar atividades comerciais destinadas a armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo e atacado;

III - o uso de serviço concentra atividades de serviços à população e de apoio às atividades institucionais, comerciais e industriais;

IV - o uso institucional concentra atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer;

V - o uso misto concentra atividades que reúnam em uma mesma edificação, ou conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso, desde que sejam compatíveis entre si e com os usos permitidos na zona;



VI - o uso industrial concentra atividades destinadas a extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem animal, vegetal ou mineral;

VII - o uso especial concentra atividades para fins militares, de lazer, esportes, e poderá ser ocupado por áreas de cemitérios, coleta, distribuição e equipamentos destinados a saneamento, linhas de transmissão, estações de energia elétrica e comunicações.

Parágrafo único. A especificação dos usos mencionados neste artigo encontra-se no Anexo I - Listagem das Categorias de Usos.

Art. 62. Os usos do solo são classificados em permitidos e não permitidos, segundo a zona em que se situam:

I - permitidos - são usos ou atividades compatíveis com a principal destinação da zona;

II - não-permitidos - são usos ou atividades incompatíveis com a principal destinação da zona.

Parágrafo único. A distribuição dos usos permitidos por zona encontra-se no Anexo II - Listagem das Categorias de Usos Permitidos por Zonas.

Art. 63. O uso não permitido será tolerado em determinada zona, desde que tenha sido objeto de concessão de licença anterior a esta lei.

§ 1º. O imóvel em que se observar o uso não permitido não poderá sofrer ampliações e seu uso não poderá ser substituído por outro não permitido para a zona em que estiver situado.

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

Art. 64. No território municipal, consideram-se não edificantes:

I - faixas de, no mínimo, 50m (cinquenta metros) e 30m (trinta metros) de cada lado das margens do Rio Sapucaí, e demais cursos d'água, respectivamente;

II - faixas de, no mínimo, 4m (quatro metros), a partir do eixo das tubulações e galerias de redes de adutoras de águas e emissários de esgotos sanitários ou de qualquer outra natureza;

III - faixas de, no mínimo, 10m (dez metros), a partir das bordas externas dos trilhos, ao longo de toda malha ferroviária que corta o território municipal.

Parágrafo único. A faixa não edificante será usada exclusivamente para provimento de infraestrutura, áreas públicas para lazer e vias públicas.

Art. 65. Ficam sujeitos a licenciamento específico a instalação, a ampliação ou o funcionamento dos Empreendimentos Impactantes do Meio Ambiente, Empreendimentos de Impacto Ambiental e/ou, no meio urbano, Empreendimentos de Impacto Urbano.

§ 1º. São Impactantes do Meio Ambiente os empreendimentos públicos ou privados que venham, de alguma forma, sobrecarregar a capacidade da infraestrutura urbana, o sistema viário ou aqueles que possam



oferecer risco à segurança, à saúde ou à vida das pessoas, ou provocar danos ao ambiente natural ou construído.

§ 2º. Estes Empreendimentos serão objeto de licenciamento por intermédio do Órgão Municipal de Planejamento, ouvidas as secretarias municipais das áreas afins, bem como de licenciamento ambiental pelo CODEMA, quando for o caso, sem prejuízo de outras licenças exigíveis.

§ 3º. Os Empreendimentos de Impacto Ambiental dependem de licenciamento pelo CODEMA e pelo Órgão Municipal de Planejamento, ouvidas as secretarias municipais das áreas afins, sem prejuízo de outras licenças exigíveis.

§ 4º. São considerados Empreendimentos Impactantes:

- I - projetos exclusivamente residenciais com área superior a 3.000m² (três mil metros quadrados);
- II - projetos mistos, com área igual ou superior a 3.000m² (três mil metros quadrados), nos quais a área destinada a uso comercial não exceda de 1/4 (um quarto) da área edificada;
- III - qualquer outro tipo de projeto (uso misto, comercial, institucional, industrial e especial) com área construída superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- IV - aqueles com capacidade de aglomeração ou de uso educacional que reúnam mais de 400 (quatrocentas) pessoas simultaneamente;
- V - postos de serviços para veículos automotores;
- VI - outros que possam causar impactos diversos ao meio urbano, segundo avaliação da Secretaria competente.

§ 5º. São considerados Empreendimentos de Impacto Ambiental:

- I - os empreendimentos sujeitos a apresentação de RIMA - Relatório de Impacto Ambiental, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal em vigor;
- II - projetos exclusivamente residenciais e/ou mistos, desde que tenham 80% (oitenta por cento) de sua área construída destinada a uso residencial, com área igual ou maior que 10.000m² (dez mil metros quadrados);
- III - qualquer outro tipo de projeto (uso misto, comercial, institucional, industrial e especial) com área construída igual ou maior que 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

§ 6º. Os licenciamentos a que se referem o caput deste artigo dependem de prévia elaboração de Estudos de Impacto Urbano - EIU e de Estudos de Impacto Ambiental - EIA, de seus respectivos Relatório de Impacto Urbano - RIMU e Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, contendo análise do impacto do empreendimento na vizinhança e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os efeitos positivos.

§ 7º. A Prefeitura fica obrigada a publicar, em órgãos da imprensa escrita do Município de Santa Rita do Sapucaí, a autorização para realização de Empreendimentos de Impacto Urbano e Empreendimentos de Impacto Ambiental.

Art. 66. As atividades comerciais, industriais e de serviços, localizadas nas zonas predominantemente residenciais, em nenhuma hipótese poderão emitir ou causar qualquer tipo de poluição.



Art. 67. Será permitida a ocupação de terraços acima do último pavimento do gabarito máximo estabelecido para a zona, desde que respeitados os seguintes critérios:

I — Poderão integrar a área comum ou a unidade autônoma do pavimento inferior, desde que destinados exclusivamente como área de lazer;

II — Poderão ter área coberta, fechada ou não, ocupando a cobertura até 50% (cinquenta por cento) da área do piso e recuada 1,00m (um metro) dos afastamentos frontais e laterais da edificação, incluindo os beirais, conforme ilustração do Anexo I, figuras 1 e 2⁶;

(Art. 67 com nova redação dada pela Lei Complementar n.º 113/2.020)

Art. 68. Os terrenos para instalação de postos de serviços para veículos automotores não poderão ter área inferior a 720m² (setecentos e vinte metros quadrados), nem testada inferior a 24m (vinte e quatro metros).

§ 1º. A autorização para construção de postos de serviços para veículos automotores será concedida pela Prefeitura, ouvidos o órgão municipal de meio ambiente e o órgão municipal de trânsito e transporte público,

§ 2º. As edificações e instalações necessárias ao funcionamento dos postos de serviços para veículos automotores obedecerão às seguintes condições:

I - Taxa de Ocupação: máximo de 30% (trinta por cento) para edificações, sendo que as coberturas deverão observar a Taxa de Ocupação de cada zona;

II - altura máxima: 2 (dois) pavimentos;

III - afastamento frontal: as edificações e os pontos de apoio das coberturas obedecerão aos afastamentos mínimos de cada zona e não poderão impedir a visibilidade e mobilidade de pedestres e usuários, devendo atender ainda aos requisitos:

a) nas zonas em que for facultada edificação no alinhamento do logradouro, será exigido um recuo mínimo de 7,00m (sete metros) desse alinhamento para as bombas de abastecimento e para os boxes de lavagem e de lubrificação;

b) os tanques de armazenamento de combustíveis, subterrâneos ou aéreos, deverão atender aos recuos mínimos estabelecidos para cada zona;

c) as bombas para abastecimento deverão estar à distância mínima de 4m (quatro metros) de qualquer ponto da edificação e das divisas laterais e de fundo.

Art. 69. As zonas referidas neste capítulo estão delimitadas no Anexo IV Relação de Ruas e Localidades por Zonas.

⁶ Nota do Editor: vide as figuras no final do texto.



SEÇÃO IV DA TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO

Art. 70. A Taxa de Permeabilização — TP destina-se a prover cobertura do terreno com vegetação ou qualquer outro material permeável, tipo bloquetes, intertravados, britas e similares, que contribuam para o equilíbrio climático e propiciem alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§ 1º - A TP representará o percentual único de 10% (dez por cento) da área de cada terreno para as Zonas Z1, Z2, Z3, Z4, ZC e ZEP;

§ 2º - A taxa de permeabilização das Zonas Z5, Z6, ZPA, ZI e ZEIS permanecem inalteradas, conforme disposto nos arts. 23, 26, 36, 40 e 47.

§ 3º - As áreas permeáveis poderão ser utilizadas como área de estacionamento.

(Art. 70 com nova redação dada pela Lei Complementar n.º 113/2.020)

SEÇÃO V DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 71. O Coeficiente de Aproveitamento - CA é o número que, multiplicado pela área do lote, determina a área máxima permitida para edificação.

Parágrafo único. O CA terá um valor numérico específico para cada zona, conforme o Anexo III - Organização do Território.

SEÇÃO VI DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 72. A Taxa de Ocupação - TO é o percentual da área do lote que pode ser ocupado por projeção da construção.

§ 1º. Não são computados para o cálculo da Taxa de Ocupação os pergolados, beirais, marquises e caramanchões.

§ 2º. A TO terá um valor específico para cada zona.

SEÇÃO VII DOS AFASTAMENTOS

Art. 73. Nas edificações de uso residencial ou misto, e nas de uso comercial ou industrial, ressalvados os casos específicos do art. 68 da presente Lei ou exigências maiores das convenções dos loteamentos, os afastamentos mínimos serão os seguintes:

I — Unifamiliar e Multifamiliar:

a) Afastamento frontal: 2,00m (dois metros);



b) Afastamento Lateral: 1, 50m (um metro e cinquenta centímetros) até o 1º (primeiro) pavimento e 2,00m (dois metros) a partir do 2º (segundo) pavimento, conforme ilustração do Anexo 1, figuras 1 e 2⁷;

c) Afastamento posterior (fundos): Sem afastamento para edificações térreas, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o 1º (primeiro) pavimento e 2,00m (dois metros) a partir do 2º (segundo) pavimento, conforme Anexo I, figuras 1 e 2⁸;

§ 1º - Não será obrigatório o afastamento lateral no pavimento térreo das edificações a que se refere este artigo, nas seguintes situações:

I - Garagem encostada na divisa, com o comprimento de, no máximo, 6,00m (seis metros) e, no mínimo, 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), conforme Anexo I, figuras 3 e 4;

II - Área de serviço com, no máximo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de comprimento, exceto quando houver edícula, hipótese em que a área de serviço já deverá estar integrada, conforme Anexo I, figuras 3 e 4;

§ 2º - Também não será obrigatório o afastamento lateral nas edificações a que se refere este artigo, quando se tratar de caixa de escada dimensionada somente para patamar ou elevador, com medida total de até 2,70m (dois metros e setenta centímetros) de comprimento, conforme Anexo 1, figuras 3 e 4;

§ 3º - Nas construções com mais de 2 (dois) pavimentos a caixa de escada será permitida somente em uma das laterais, conforme Anexo I, figuras 1 e 2;

§ 4º - Não se aplicam as exceções do § 1º, incisos I e II, e § 2º, às construções em lotes de esquina, que deverão obedecer ao afastamento lateral a que se refere a alínea "b" do inciso I deste art. 73 no alinhamento com a via pública, conforme Anexo I, figuras 5 e 6;

§ 5º - Será permitida a construção de edícula na divisa de fundo do terreno, com no máximo 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) de comprimento, podendo ela encostar na divisa lateral direita e na divisa lateral esquerda, nos terrenos localizados no meio da quadra, conforme Anexo I, figura 7;

§ 6º - A edícula deve ser de uso exclusivo e restrito à residência.

§ 7º - Em terrenos de esquina, a edícula será permitida na divisa de fundo do terreno, respeitado o afastamento lateral a que se refere a alínea "b" do inciso I no alinhamento com a via pública, conforme Anexo I, figura 7;

§ 8º - A distância entre a edícula e a construção principal deverá ser de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), conforme Anexo I, figura 7;

§ 9º - Todas as paredes encostadas na divisa deverão ter 25cm (vinte e cinco centímetros) de espessura.

§ 10 - Casas geminadas serão permitidas com até, no máximo, 2 (dois) pavimentos, observando-se ainda o seguinte:

I - Afastamento frontal: 2,00m (dois metros), conforme Anexo I, figura 8;

II - Afastamento lateral: sem afastamento lateral, exceto em lotes de esquina, que deverão respeitar o afastamento lateral a que se refere a alínea "b" do inciso I no alinhamento com a via pública, conforme Anexo I, figura 8;

⁷ Nota do Editor: vide as figuras no final do texto.

⁸ Nota do Editor: vide as figuras no final do texto.



III — As paredes nas divisas deverão ter espessura de, no mínimo, de 25cm (vinte e cinco centímetros);
IV - Afastamento posterior: 2,00m (dois metros), conforme Anexo I, figura 8.

II — ⁹Comercial, Industrial e Misto:

a) afastamento frontal: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no pavimento térreo e 2,00m (dois metros) a partir do 1º (primeiro) pavimento, conforme Anexo I, figuras 9 e 10;

b) afastamento lateral: sem afastamento lateral, porém respeitando as normas de abertura e ventilação (NBR 12.286/1992, itens: 13. 5.2- Iluminação, ventilação e insolação), 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no 1º (primeiro) pavimento e 2,00m (dois metros) a partir do 2º (segundo) pavimento, conforme Anexo I, figuras 9 e 10;

c) afastamento posterior (fundo): 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) até o 2º (segundo) pavimento, e 2,00m (dois metros) a partir do 3º (terceiro) pavimento, conforme Anexo I, figuras 9 e 10.

III - ¹⁰Reforma e Ampliação:

a) edificações com aprovação e habite-se anteriores à aprovação da presente Lei, em caso de reforma poderão manter as características, afastamentos e aberturas existentes;

b) em caso de ampliação, com novas aberturas laterais ou nos fundos, tanto no pavimento térreo como nos seguintes, deverá seguir as normas de afastamentos e número de pavimentos contidas na zona a que pertence;

§ 11 — Considera-se reforma toda obra que envolva melhorias e alterações na edificação para sua conservação, adaptação de acessibilidade, segurança, salubridade e higiene. Adaptação para novo uso desde que se mantenham suas estruturas originais como a fundação, colunas e vigas, no percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área construída.

(Art. 73 com nova redação dada pela Lei Complementar n.º 113/2.020)

Art. 74. Para efeito da aplicação de afastamentos, nos lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos, será considerado o afastamento frontal na testada a que se refere o endereço do lote.

Art. 75. Os afastamentos frontais mínimos estabelecidos para as construções no Município, situadas ao longo das rodovias estaduais ou federais, deverão atender à legislação específica dos órgãos competentes, em cada caso.

Parágrafo único. Nas rodovias municipais, o afastamento frontal mínimo será de 15 m (quinze metros) a partir do eixo das mesmas.

Art. 76. As projeções dos beirais de cobertura só poderão avançar sobre as faixas dos afastamentos obrigatórios em 50% (cinquenta por cento) de sua largura, desde que:

⁹ Nota do Editor: esta numeração errada foi mantida para conferir com o texto oficial disponível em <https://sapl.santaritadosapucaí.mg.leg.br/media/sapl/public/normajuridica/2020/4310/leicomplementar113-2020.pdf>

¹⁰ Nota do editor: esta numeração errada foi mantida para conferir com o texto oficial disponível em <https://sapl.santaritadosapucaí.mg.leg.br/media/sapl/public/normajuridica/2020/4310/leicomplementar113-2020.pdf>



I - Estejam, no mínimo, 3m (três metros) acima de qualquer ponto da calçada, conforme Anexo II, figura II ;

II - Formem molduras ou motivos arquitetônicos;

III - não constituam área de piso, conforme Anexo II figura 11.

Parágrafo Único - Nas edificações dispensadas do recuo do alinhamento frontal, as marquises ou qualquer avanço, poderá ocupar somente 1/3 (um terço) da largura da calçada, observadas as restrições dos incisos I a III deste artigo, conforme Anexo II figura 12.

(Art. 76 com nova redação dada pela Lei Complementar n°. 113/2.020)

Art. 77. Será permitido que edificações de até três pavimentos sejam construídas junto de uma das divisas laterais, em lotes com testadas de até 10m (dez metros).

Art. 78. Em qualquer hipótese de mais de uma edificação no mesmo lote ou de blocos sobrelevados de uma mesma edificação, será observada, entre eles, a distância mínima de:

I - 3m (três metros) para edificações com até 2 (dois) pavimentos;

II - 4m (quatro metros) para edificações de 3 (três) e 4 (quatro) pavimentos;

III - 5m (cinco metros) para edificações de 5 (cinco) e 6 (seis) pavimentos;

IV - 6m (seis metros) para edificações de 7 (sete) e 8 (oito) pavimentos.

Parágrafo único. O acesso à edificação dos fundos será feito por meio de passagem, com largura mínima de 2 m (dois metros).

SEÇÃO VIII DOS GABARITOS E DO SUBSOLO

Art. 79. O gabarito de cada edificação depende da zona na qual ela está situada.

§ 1°. Entende-se como gabarito o número total de pavimentos da edificação, excluídos apenas os pavimentos do subsolo.

§ 2°. Entende-se como subsolo o pavimento que está abaixo do pavimento térreo.

§ 3°. Entende-se como pavimento térreo aquele que, no projeto, apresentar piso compreendido entre as cotas de 1m (um metro) acima ou abaixo do nível mediano da guia ou do meio-fio do logradouro público lindeiro.

§ 4°. Quando se tratar de terreno com acentuado declive ou aclave, em relação ao logradouro público lindeiro, a definição de pavimento térreo e subsolo dependerá de exame e definição do órgão municipal responsável pela análise de projeto arquitetônico.

§ 5°. O subsolo será considerado como pavimento para efeito de exigência de circulação vertical mecânica, conforme NBR 12286.

§ 6°. Em toda edificação multifamiliar de até 4 (quatro) pavimentos, será exigida a previsão de área a ser destinada a um fosso para elevador.



§ 7º - É obrigatório o uso de elevador nas edificações com mais de 10,00m (dez metros) de desnível entre o piso de entrada e o piso do último pavimento (§ 7º inserido pela Lei Complementar nº. 113/2.020).

Art. 80. Será permitida a construção de até dois pavimentos de subsolo, desde que utilizados unicamente para estacionamento, depósito e/ou lazer.

Parágrafo único. As construções no subsolo, embora sujeitas à Taxa de Ocupação de, no máximo 80% (oitenta por cento), serão dispensadas dos afastamentos laterais, mas não da Taxa de Permeabilização exigida para a Zona.

SEÇÃO IX DOS ESTACIONAMENTOS

Art. 81. As novas edificações, sejam unifamiliares, multifamiliares, comerciais, de uso misto, industrial e especiais, garantirão áreas de estacionamento com livre acesso, em seus lotes, para estacionamento de veículos, nas seguintes condições mínimas:

I - Unidades edificadas de uso residencial unifamiliar: 1 (uma) vaga por residência;

II - Unidades edificadas de uso multifamiliar:

a) 01 (uma) vaga para apartamentos com menos de 04 (quatro) dormitórios;

b) 02 (duas) vagas para apartamentos de 04 (quatro) ou mais dormitórios;

III - Unidades destinadas a salas de escritório, serviços diversos, lojas ou similares: 01 vaga para lotes com testada mínima de 12,00 m (doze metros);

IV - Unidades destinadas a hotéis e similares: 1 (uma) vaga para cada apartamento;

V - Unidades hospitalares e similares: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) leitos hospitalares;

VI - Comércio varejista ou atacadista, tipo supermercados, hipermercados, hortifrutis e atacados: 01 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) da área edificada bruta;

VII - Unidades industriais: 1 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) da área edificada bruta.

Parágrafo Único - Toda vaga de estacionamento terá, obrigatoriamente, acesso independente, exceto em residências unifamiliares.

(Art. 81 com nova redação dada pela Lei Complementar nº. 113/2.020)

SEÇÃO X DOS USOS

Art. 82. O uso do solo obedecerá às classificações constantes do Anexo I - Listagem das Categorias de Usos, e do Anexo II - Tabela das Categorias de Usos Permitidas por Zonas.



Art. 83. Será mantido o uso das edificações já licenciadas pela Prefeitura Municipal até a data da vigência desta Lei, vedando-se as ampliações e alterações que contrariem as disposições nela estabelecidas.

CAPÍTULO VII DOS LOTEAMENTOS

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 84. Não será permitida a construção de condomínios horizontais residenciais fechados no território municipal.

Art. 85. Nenhum parcelamento do solo nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica definidas nesta lei poderá ser aprovado sem que nele estejam previstas e realizadas a construção de todas as obras de infraestrutura necessárias, a definição e a doação de áreas públicas previstas pela legislação federal.

Art. 86. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação federal ou estadual, no que couber.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes - destinados a edificação, com abertura de novas vias públicas de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 87. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, definidas por esta lei.

Parágrafo único. Considera-se Zona Urbana as áreas definidas pelo perímetro urbano.

Art. 88. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio e conveniente saneamento;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências da Prefeitura;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não permitam a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;



VI - em áreas rurais.

SEÇÃO II

REQUISITOS OS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 89. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - áreas destinadas a: sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;
- II - obediência às Áreas de Proteção Permanente (APP), definidas pelo Código Florestal Brasileiro;
- III - obediência à faixa de domínio estabelecida pelo DNIT e DER MG;
- IV - demais faixas de domínio definidas nesta Lei;
- V - articulação das vias do loteamento com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, em harmonia com a topografia local.

§ 1º. O percentual de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo corresponderão a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida, por ato do Prefeito Municipal.

§ 2º. as áreas públicas referidas no § 1º destinar-se-ão, obrigatoriamente:

- I - a praças, jardins e outras áreas verdes, em percentual nunca inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba;
- II - a equipamentos comunitários públicos de educação, saúde, lazer e similares, correspondente a no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba;
- III - ao sistema viário, que deverá absorver, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total da gleba.

§ 3º. Para os efeitos desta Lei, as vias ficam classificadas em:

- I - ruas locais - com 13 metros de largura, sendo 9m de pista e rolamento e 4m de passeios laterais;
- II - ruas coletoras - com 18 metros de largura, sendo 12m de pista de rolamento e 6m de passeios laterais;
- III - avenidas secundárias - 25 (vinte e cinco) metros de largura, sendo 18 metros de pista de rolamento e 7 (sete) metros de passeios laterais;
- IV - avenidas principais - com 30 (trinta) metros de largura, sendo 21 (vinte e um) metros de pista de rolamento e 9 (nove) metros de passeios laterais;
- V - vias de pedestres;
- VI - ciclovias - com 2 (dois) metros de largura e 50 cm (cinquenta centímetros) de terrapleno;
- VII - ciclo faixas - com largura mínima de 1,8 m (um metro e oitenta centímetros).

§ 4º. No caso de loteamento ou desmembramento feito em prolongamento de avenidas e arruamentos existentes, as pistas de rolamento e os passeios laterais terão as dimensões daqueles já existentes.



SEÇÃO III DO LOTEAMENTO

Art. 90. O projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado ao Município, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade devidamente formalizado;

II - Certidão Negativa do Cartório de Distribuição de Feitos Judiciais para comprovar que o proprietário do terreno não tem ação ajuizada por cuja execução possa responder o terreno a lotear;

III - Certidão Negativa do Registro de Imóveis de que os terrenos não estão gravados de hipoteca ou ônus reais;

IV - Certidão Negativa de Tributos Municipais;

V - requerimento ao Prefeito, devidamente assinado pelos proprietários dos terrenos, ou pelo seu representante legal, solicitando aprovação do projeto do loteamento.

Art. 91. O projeto de loteamento conterá os seguintes itens:

I - desenhos com:

a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;

b) sistema de vias com a respectiva hierarquia;

c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

e) indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

II - projetos complementares:

a) sistema de esgoto sanitário;

b) distribuição de água potável;

c) rede de iluminação pública;

d) arborização;

e) acessibilidade.

III - Memorial Descritivo:

a) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante; condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

b) indicação das áreas e lotes que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

c) numeração dos equipamentos urbanos e comunitários, bem como dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento;

d) descrição individual de cada lote;

IV - cronograma físico-financeiro, com a duração máxima de 2 (dois) anos de execução, às suas próprias expensas, das seguintes obras:

a) de implantação e pavimentação das vias de circulação do loteamento;



- b) de demarcação dos lotes, quadras e logradouros;
- c) de escoamento das águas pluviais;
- d) de assentamento de meios-fios;
- e) redes de esgotos sanitários, de distribuição de água potável e de iluminação pública, dentro do padrão existente;
- t) de arborização;
- g) de acessibilidade.

§ 1º. Incluem-se nas obras de implantação e pavimentação das vias de circulação do loteamento, previstas na alínea "a" do inciso IV deste artigo, a construção de sinalização vertical e horizontal, sinalização de segurança (faixas de pedestres e passagens elevadas) e equipamentos de acessibilidade (rampas e passagens), conforme normas de trânsito e regulamentação específica do Poder Executivo Municipal.

§ 2º. É obrigatória a utilização de luminárias LED na rede de iluminação pública, especificada na alínea "e" do inciso IV deste artigo, observados os seguintes requisitos mínimos:

I - o nível de iluminação, o número de pontos de iluminação e a potência de cada ponto deve ser calculada de acordo com a NBR5101 e regulamentação específica do Poder Executivo Municipal;

II - Os equipamentos utilizados devem:

- a) ter eficiência mínima de 120 lm/W;
- b) ter garantia de pelo menos 5 anos e duração de pelo menos 90.000 horas;
- c) estar preparados para trabalhar com sistemas de tele gestão;
- d) possuir grau de proteção IP67;
- e) utilizar LED com temperatura de cor de 5.000 Kelvin e IRC > 80.

(§§ 1º e 2º inseridos pela Lei Complementar nº. 99/2.017)

§ 3º. Os projetos de distribuição de água potável e esgoto sanitário estabelecerão os pontos de ligação em cada lote de terreno, a partir do início da calçada e até o alinhamento dos lotes, para evitar a danificação dos calçamentos e pavimentações das vias públicas, no momento de sua ligação aos prédios.

(§ 3º inserido pela Lei Complementar nº. 101/2.017)

SEÇÃO IV DO DESMEMBRAMENTO

Art. 92. Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao Município, acompanhado dos documentos relacionados no primeiro artigo da Seção III- do Loteamento e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação de divisão de lotes pretendida na área.

Art. 93. Aplicam-se ao desmembramento de glebas com área superior a 5.000 metros quadrados, no que couber, as disposições urbanísticas para loteamento e, em especial, a reserva de no mínimo 5% (cinco



por cento) da área total da gleba para equipamentos comunitários públicos de educação, saúde, lazer e similares.

Art. 94. O projeto de loteamento e desmembramento será encaminhado ao(s) órgão(s) competente(s) para exame e parecer e, em seguida, à Consultoria Jurídica do Município, para verificação da legitimidade da documentação.

SEÇÃO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 95. Compete ao Prefeito Municipal, a aprovação do projeto de loteamento e desmembramento, observando a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre a proteção do meio ambiente, a partir das seguintes fases:

- I - habilitação de acordo com o previsto nas seções III e IV deste capítulo;
- II - a análise da viabilidade técnica, conforme previsto nesta Lei e nas Leis Federais nº 6.766/79 e nº 9.785/99;
- III - aprovação final e garantias da implantação.

Art. 96. Caberá ao Estado de Minas Gerais o exame e anuência prévia para aprovação de loteamento e desmembramento nos seguintes casos:

- I - quando localizados nas áreas de interesse especial, tais como, as de proteção de mananciais, ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- II - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000,00 m² (um milhão de metros quadrados);
- III - quando o loteamento estiver localizado em área limítrofe de Município, ou pertença a mais de um Município.

Art. 97. Aprovado o Projeto de loteamento e de desmembramento, o interessado terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 98. No prazo de 30 (trinta) dias, do registro do loteamento e do desmembramento, o interessado formalizará, através de Escritura Pública, a transferência para o Patrimônio do Município das áreas previstas na Seção II deste capítulo e instrumento de garantia para a execução de obras relacionadas no parágrafo a seguir.

§ 1º. A garantia exigida neste artigo será constituída por:

- I - primeira e especial hipoteca, em favor do Município de Santa Rita do Sapucaí, de bens imóveis e acessórios que, avaliados pela Comissão Municipal de Avaliação, correspondam, no mínimo, ao valor das obras a serem executadas, constantes do cronograma físico-financeiro;



II - primeira e especial hipoteca, em favor do Município, da quantidade de lotes suficientes à cobertura do valor das obras a serem executadas, conforme cronograma físico-financeiro;

III - caução de Títulos da Dívida Pública do Tesouro Nacional.

§ 2º. Serão de responsabilidade do interessado todas as despesas com a formalização da garantia mencionada no parágrafo anterior.

SEÇÃO VI

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 99. No caso dos loteamentos existentes até a data de aprovação desta lei, a Prefeitura não autorizará o desmembramento de lotes com área inferior à estabelecida no zoneamento definido pelo Plano Diretor.

Art. 100. O projeto de loteamento, desde que instruído com toda a documentação exigida nesta lei, deverá ser aprovado ou denegado, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de responsabilidade funcional.

Parágrafo único. O prazo de 120 (cento e vinte) dias referido no caput deste artigo exclui os dias em que processo, eventualmente, fique sobrestado em razão de providências da competência do empreendedor.

Art. 101. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, bem como as áreas públicas e as destinadas a equipamentos urbanos, não poderão ter sua destinação alterada, a não ser em virtude de Lei.

Art. 102. Desde a data do registro de loteamento, passarão a integrar ao domínio do Município de Santa Rita do Sapucaí, as vias e praças, as áreas destinadas a equipamentos urbanos, bem como as áreas públicas.

Art. 103. É vedado, sob pena de responsabilidade criminal, nos termos da lei penal:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem prévia aprovação do projeto respectivo pelo Município;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento de solo para fins urbanos, sem observância das determinações constantes do decreto de aprovação, expedido pelo Município.

Art. 104. Para garantir a sintonia com este Projeto de Lei Complementar nº. 1/2.012, de 6 de dezembro de 2.012, e com base no parágrafo único do art. 2º. da Lei Complementar nº. 79, de 12 de novembro de 2.012, ficam alteradas as redações dos seguintes artigos, parágrafos, incisos e alíneas da Lei Complementar nº. 79, de 12 de novembro de 2012:



I - o art. 8º. e seus incisos da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 8º. *A Política Fundiária Municipal deverá seguir as seguintes diretrizes e estratégias:*

I - conter a expansão nas áreas de APP através da aplicação da legislação vigente, de forma a garantir que não ocorram novas ocupações, entre outras, nas áreas alagáveis;

II - conter a expansão além dos limites da Rodovia BR 459;

III - remover todas as ocupações irregulares de áreas ao longo BR 459, nas faixas de domínio federal, bem como adotar medidas para impedir novas ocupações e construções e o fornecimento de serviços públicos pelas concessionárias, reservando parte dos espaços ao longo da rodovia para a construção de pistas marginais à Rodovia BR 459;

IV - prever novas áreas para expansão dentro do limite proposto na presente Lei;

V - induzir a ocupação dos vazios urbanos;

VI - indicação de novo perímetro urbano para expansão urbana;

VII - restringir a ocupação em áreas de preservação permanente;

VIII - garantir a fiscalização municipal e promover ações educativas, através da atuação dos órgãos ambientais existentes, visando atender à legislação ambiental vigente;

IX - criar reservas nos remanescentes florestais do município;

X - criar parques de uso sustentável em áreas de proteção ambiental para recreação e disseminação de conhecimentos sobre meio ambiente em espaços criados para tal;

XI - criar programa de recuperação de áreas degradadas;

XII - estimular atividades de lazer e cultura através da criação de programas de incentivos às atividades permanentes e periódicas, bem como patrocinar equipes desportivas municipais, tanto para área urbana como rural;

XIII - estimular a conservação e melhoria de áreas verdes e institucionais nos loteamentos existentes e nos a lotear;

XIV - criar o Fundo e o Conselho Municipal Multidisciplinar, com prioridades para as zonas de maior interesse.

XV - recuperar os espaços de lazer e esporte já existentes;

XVI - criar programas para a divulgação das atividades de lazer e cultura, bem como eventos públicos;

XVII - determinar, através do Plano Diretor Rural, seu desenvolvimento sustentável com qualidade de vida e preservação ambiental;

XVIII - determinar áreas de uso industrial, bem como a espacialização e acompanhamento das indústrias já existentes na área urbana;

XIX - induzir as indústrias que se encontram dispersas dentro da área urbana que causem incômodo a se adequarem e/ou se transferirem para a Zona Especial de Interesse Industrial de médio porte;

XX - determinar como interesse prioritário as ações públicas de melhoria social, como campanhas, e verbas para as zonas de especial interesse social e para as zonas de preservação ambiental;

XXI - determinar como prioritário para a destinação de verbas do fundo municipal as zonas de especial interesse social e para as zonas de preservação ambiental;



XXII - criar, através do Conselho Municipal Multidisciplinar, agentes para a captação de recursos e auxílios de empresas do município para serem empregados nas zonas de especial interesse social e para as zonas de preservação ambiental;

XXIII - determinar a criação de cursos de capacitação nas zonas de especial interesse social;

XXIV - criar ciclovia para acesso dos moradores das zonas de especial interesse social aos locais de emprego fora desta zona;

XXV - criar plano de ação para a conservação, tombamento e restauração para os imóveis de interesse cultural e histórico/arquitetônico;

XXVI - elaborar Plano Diretor Participativo Rural;

XXVII - criar conselho rural para atuação na gestão e planejamento do Plano Diretor Participativo Rural;

XXVIII - assegurar o melhor aproveitamento dos vazios urbanos;

XXIX - assegurar aos habitantes o acesso à informação em poder dos órgãos públicos, bem como a sua participação em um processo contínuo, descentralizado e democrático;

XXX - promover a integração e a articulação com os Municípios vizinhos nos assuntos de interesse e de desenvolvimento regional;

XXXI - implementar o macrozoneamento;

XXXII - implementar as zonas de interesse especial industrial e social;

XXXIII - criar mecanismos de incentivo, inclusive fiscal, para a preservação dos imóveis de interesse histórico-arquitetônico;

XXXIV - implantar equipamentos urbanos e comunitários;

XXXV - criar mecanismos de promoção, disponibilidade e desenvolvimento do lazer, da cultura e do desporto;

XXXVI - arborização da área urbana.

II - o art. 17 e seus incisos da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 17. *A Política Municipal Ambiental deverá seguir as seguintes diretrizes e ações estratégicas:*

I - restringir a ocupação nas áreas de preservação permanente, bem como proibir novos loteamentos, nas áreas citadas, já ocupadas e consolidadas;

II - garantir a fiscalização municipal;

III - criar reservas nos remanescentes florestais do município;

IV - criar parques de uso sustentável em áreas de proteção ambiental para recreação e disseminação de conhecimentos sobre meio ambiente em espaços criados para tal;

V - criar programa de recuperação de áreas degradadas;

VI - recuperar a qualidade da água dos rios e cursos d'água, despoluindo-os e recuperando suas matas ciliares, e exigindo da concessionária COPASA a conclusão de Estação de Tratamento de Esgotos, no prazo máximo de 1 (um) ano, após a aprovação deste Plano Diretor;



VII - universalizar os serviços de saneamento ambiental, incluindo a fiscalização do cumprimento efetivo e divulgação à população do contrato firmado entre o Município e a Companhia de Saneamento do Estado de Minas Gerais - COPASA;

VIII - ampliar as medidas de saneamento básico para as áreas deficitárias, por meio da complementação das redes coletora de esgoto e de abastecimento de água;

IX - elaborar e implementar o sistema de gestão de resíduos sólidos, garantindo a ampliação da coleta seletiva de lixo e da reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos em até 1 (um) ano após a aprovação deste Plano Diretor;

X - assegurar à população do Município oferta domiciliar de água, em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e qualidade compatível com os padrões de portabilidade;

XI - implantar um sistema de drenagem de águas pluviais, em toda área ocupada pelo Município, por meio de sistemas físicos naturais e construídos, de modo que o escoamento das águas pluviais reabasteça os aquíferos e propiciem segurança e conforto aos habitantes, priorizando-se as obras já iniciadas e a construção da galeria projetada na Rua Comendador Custódio Ribeiro;

XII - promover a manutenção e ampliação da arborização no Município;

XIII - promover a incorporação das áreas verdes particulares e significativas ao sistema de áreas verdes do Município, vinculando-as às ações da Municipalidade destinadas a assegurar sua preservação e seu uso;

XIV - promover a criação de programas para a efetiva implantação das áreas verdes previstas em conjuntos habitacionais e loteamentos;

XV - promover a recuperação ambiental da Macrozona Rural, com a participação das instituições e demais envolvidos, incluindo proprietários, moradores, trabalhadores rurais e Poder Público;

XVI - promover a educação ambiental, especialmente na rede pública de ensino, como instrumento para sustentação das políticas públicas ambientais, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;

XVII - integrar as ações do Comitê de Bacia Hidrográfica do Rio Sapucaí, relativas à questão dos recursos hídricos;

XVIII - compatibilizar a expansão da cidade e a capacidade de infraestrutura, de acordo com o proposto pelo Macrozoneamento;

XIX - implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes;

XX - estabelecer parceria entre os setores público e privado, por meio de incentivos fiscais e tributários, para a implantação e a manutenção de áreas verdes, atendendo a critérios técnicos de uso e preservação das áreas, estabelecidos pelo Executivo Municipal;

XXI - elaborar o Mapa de Potencial de Regeneração de Área de Preservação Permanente - APP, para o desenvolvimento de programas e projetos de recuperação ambiental;

XXII - elaborar um Plano de Recuperação Ambiental da Macrozona Rural;

XXIII - elaborar o Plano Municipal de Recursos Hídricos;

XXIV - incentivar a criação no Município de empresas e/ou cooperativas de reciclagem de lixo urbano, industrial e rural.



III - o art. 21, seus incisos e parágrafo único, da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 21. *São consideradas integrantes do Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer do Município todas as áreas verdes existentes, bem como as que vierem a ser criadas, de acordo com a necessidade de preservação e proteção, compreendendo, dentre outros:*

- I - as unidades de conservação;*
- II - as áreas verdes públicas dos loteamentos;*
- III - as áreas de preservação permanente (APP);*
- IV - a Zona de Preservação Ambiental;*
- V - as praças, parques e reservas municipais.*

Parágrafo único. A implantação de plantio de árvores nas calçadas e nas áreas sem impermeabilização internas às residências, além do coeficiente mínimo exigido, serão beneficiadas com redução de um percentual no IPTU, por meio de lei específica, visando melhorar as condições de temperatura e sombreamento urbano.

IV - O art. 43 e seus parágrafos da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 43. *O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território, definindo as áreas adensáveis e não adensáveis, de acordo com a capacidade de infraestrutura, qualidade de vida e a preservação do meio ambiente.*

§ 1º. O território do Município de Santa Rita do Sapucaí subdivide-se em Macrozona Urbana, Área de Expansão Urbana, Zonas Especiais e Macrozona Rural.

§ 2º. A estrutura e a divisão das zonas do Macrozoneamento Urbano, Rural e Zonas Especiais foram elaboradas com base em estudos ambientais, sociais e de disponibilidade e qualidade de infraestrutura, bem como equipamentos públicos, constantes do RELATÓRIO, que é parte integrante desta lei.

V - o art. 45 e seus incisos da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 45. *São parâmetros urbanísticos utilizados no Macrozoneamento:*

- I - taxa de ocupação mínima;*
- II - coeficiente de aproveitamento máximo;*
- III - taxa de ocupação máxima;*
- IV - taxa de permeabilidade mínima;*
- V - tamanho mínimo de lote;*
- VI - número de pavimentos máximos.*



VI - O art. 46 da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 46. *A Macrozona Urbana, perímetro urbano, tem sua delimitação no mapa e descrita conforme esta lei.*

VII - os artigos 47 a 90 da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 47. *São objetivos do macrozoneamento da Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Santa Rita do Sapucaí:*

- I - orientar e estimular o desenvolvimento urbano;*
- II - preservar as características urbanas, que conferem identidade a Santa Rita do Sapucaí;*
- III - permitir o desenvolvimento racional e integrado do aglomerado urbano;*
- IV - assegurar concentração urbana equilibrada, mediante o controle do uso e do aproveitamento adequado do solo;*
- V - dividir o território municipal em zonas diferenciadas, em função das diretrizes do Plano Diretor;*
- VI - assegurar reservas de áreas necessárias à expansão, de acordo com o planejamento físico-territorial urbano;*
- VII - minimizar conflitos entre áreas residenciais e áreas de outras atividades.*

Art. 48. *A Macrozona Urbana, de acordo com o Anexo VI, subdivide-se nas seguintes Zonas:*

- I - Zona Urbana 1 – Z1;*
- II - Zona Urbana 2 - Z2;*
- III - Zona Urbana 3 - Z3;*
- IV - Zona Urbana 4 - Z4;*
- V - Zona Urbana 5 - Z5;*
- VI - Zona Urbana 6 - Z6;*
- VII - Zona Central - ZC;*
- VIII - Zona de Entorno da Praça Santa Rita - ZEP;*
- IX - Zonas de Preservação Ambiental - ZPA;*
- X - Zona Industrial - ZI;*
- XI - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;*
- XII - Zona Rural - ZRU.*



SEÇÃO II
DA ZONA URBANA 1 – Z1

Art. 49. A Zona Urbana 1 – Z1 destina-se ao uso predominantemente residencial unifamiliar. É composta por áreas da região sudeste do perímetro urbano com as seguintes características: infraestrutura urbana disponível e inexistência de fragilidade ambiental.

§ 10. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z1.

§ 2º. O perímetro da Z1 será delimitado no mapa do zoneamento contido no Anexo desta lei.

Art. 50. São passíveis de serem aplicados na Z1, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos;

III - Direito de Preempção;

IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

V - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VI - Usucapião.

Art. 51. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z1:

I - área mínima de lote: 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - testada mínima: 12m (doze metros);

III - largura mínima de calçada: 2m (dois metros);

IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 9m (nove metros);

V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 70% (setenta por cento);

VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);

VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);

VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,4 (dois vírgula quatro);

IX - número máximo de pavimentos: 4 (quatro).

Art. 52. Na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o coeficiente de aproveitamento poderá chegar a 3,5 (três vírgula cinco) e o número máximo de pavimentos 6 (seis).

Art. 53. Na Z1, não serão exigidos afastamentos laterais no primeiro e no segundo pavimentos, em edifícios de uso misto.



SEÇÃO III

DA ZONA URBANA 2 - Z2

Art. 54. A Zona Urbana 2 - Z2 destina-se ao uso predominantemente residencial. É composta por áreas com as seguintes características: infraestrutura urbana disponível, inexistência de fragilidade ambiental, presença de vazios urbanos e um histórico de uso misto residencial, comercial e industrial.

§ 10°. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z2.

§ 2°. O perímetro da Z2 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei (Veja a Lei Municipal n°. 5138A/2018).

Art. 55. São passíveis de serem aplicados na Z2, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos;
- III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- IV - Direito de Preempção;
- V - Usucapião.

Art. 56. São Parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z2:

- I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II - testada mínima: 12m (doze metros);
- III - largura mínima de calçada: 2m (dois metros);
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 9m (nove metros);
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 70% (setenta por cento);
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,4 (dois vírgula quatro);
- IX - número máximo de pavimentos: 4 (quatro).

SEÇÃO IV

DA ZONA URBANA 3 - Z3

Art. 57. A Zona Urbana 3 - Z3 destina-se ao uso predominantemente misto. É composta por áreas da região centro-oeste do município, com as seguintes características: fragilidade ambiental, forte presença de recursos hídricos e infraestrutura disponível.

§ 10. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z3.

§ 2°. O perímetro da Z3 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 58. São passíveis de serem aplicados na Z3, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Direito de Preempção;



- II - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;*
- III - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos;*
- IV - Operações Urbanas Consorciadas;*
- V - Usucapião;*
- VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).*

Art. 59. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z3:

- I - área mínima de lote: 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);*
- II - testada mínima: 12m (doze metros);*
- III - largura mínima de calçada: 2m (dois metros);*
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);*
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 80% (oitenta por cento);*
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);*
- VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);*
- VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,4 (dois vírgula quatro);*
- IX - número máximo de pavimentos: 4 (quatro).*

Parágrafo único. Na Z3, as taxas de ocupação serão as seguintes:

- I - para edificações de uso residencial: = 70% (setenta por cento);*
- II - para edificações de uso misto: = 80% para o primeiro e segundo pavimentos; 60% para os demais.*

SEÇÃO V

DA ZONA URBANA 4 - Z4

Art. 60. A Zona Urbana 4 - Z4, destina-se ao uso predominantemente residencial. É composta por áreas localizadas principalmente na região norte da cidade.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z4.

§ 2º. O perímetro da Z4 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 61. São passíveis de serem aplicados na Z4, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Direito de Preempção;*
- II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);*
- III - Usucapião.*

Art. 62. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z4: I - área mínima de lote: 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

- II - testada mínima: 5m (cinco metros);*
- III - largura mínima de calçada: 2m (dois metros);*
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);*
- V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 80% (oitenta por cento);*
- VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);*



VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);

VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,6 (um vírgula seis);

IX - número máximo de pavimentos: 2 (dois).

SEÇÃO VI

DA ZONA URBANA 5 - Z5

Art. 63. A Zona Urbana 5 - Z5 destina-se ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade populacional. É composta por assentamentos de renda média e alta, em várias regiões da cidade, a serem regularizados mediante contrapartida financeira dos loteadores e atuais proprietários dos imóveis ali existentes.

§ 1º. A contrapartida a que se refere o caput deste artigo será efetuada mediante pagamento ao erário municipal de valores referentes aos custos da implantação/complementação da infraestrutura urbana nesses núcleos.

§ 2º. A definição dos valores a serem pagos e a forma como será efetivada a sua cobrança serão de responsabilidade do poder público local.

§ 3º. A Z5 poderá sofrer alterações quanto aos parâmetros urbanísticos, desde que nela seja proposta a implantação de loteamento, caracterizando-se, no caso, a zona mais pertinente ao solicitado.

§ 4º. O perímetro da Z5 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 64. São passíveis de serem aplicados na Z5, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos;

II - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

III - Direito de Preempção.

Art. 65. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z5:

I - área mínima de lote: 600 m² (seiscentos metros quadrados);

II - testada mínima: 20 m (vinte metros);

III - largura mínima de calçada: 2m (dois metros);

IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 9m (nove metros);

V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 40% (quarenta por cento);

VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 5% (cinco por cento);

VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 40% (quarenta por cento);

VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1(um);

IX - número máximo de pavimentos: 2 (dois).



SEÇÃO VII
DA ZONA URBANA 6 - Z6

Art. 66. A Zona Urbana 6 - Z6 destina-se ao uso predominantemente residencial. É composta por áreas da região Oeste do perímetro, urbano com as seguintes características: infraestrutura urbana disponível precária, inexistência de fragilidade ambiental, baixo índice de ocupação.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z6.

§ 2º. O perímetro da Z6 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 67. São passíveis de serem aplicados na Z6, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II - IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos;

III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

IV - Direito de Preempção.

Art. 68. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à Z6:

I - área mínima de lote: 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - testada mínima: 12m (doze metros);

III - largura mínima de calçada: 2m (dois metros);

IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);

V - TO máxima (taxa de ocupação máxima): 60% (sessenta por cento);

VI - TO mínima (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);

VII - TP mínima (taxa de permeabilidade): 30% (quinze por cento);

VIII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1(um);

IX - número máximo de pavimentos: 2 (dois).

SEÇÃO VIII
DA ZONA CENTRAL - ZC

Art. 69. A Zona Central - ZC, destina-se ao uso residencial multifamiliar e misto. É composta por áreas com as seguintes características: fragilidade ambiental; forte presença de recursos hídricos e de infraestrutura compatível para atender a uma verticalização moderada.

Parágrafo único. O perímetro da ZC será delimitado no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 70. São passíveis de serem aplicados na ZC, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II - IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos;

III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);



- IV - Direito de Preempção;*
- V - Transferência do Direito de Construir;*
- VI - Outorga Onerosa do Direito de Construir;*
- VII - Usucapião;*
- VIII - Operações Urbanas Consorciadas.*

Art. 71. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZC:

- I - área mínima de lote: 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);*
- II - testada mínima: 12m (doze metros);*
- III - largura mínima de calçada: 2m (dois metros);*
- IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);*
- V - TO mínima (taxa de ocupação): 10% (dez por cento);*
- VI - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);*
- VII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 4 (quatro);*
- VIII - número máximo de pavimentos: 6 (seis).*

§ 1º. Na ZC, as taxas de ocupação máxima serão as seguintes:

- I - para edificações de uso residencial: = 70% (setenta por cento);*
- II - para edificações de uso misto: = 80% para o primeiro e segundo pavimentos; 60% para os demais.*

§ 2º. Na ZC, com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o coeficiente de aproveitamento poderá chegar a 4,8 (quatro vírgula oito) e o número máximo de pavimentos a 8 (oito).

§ 3º. Na ZC não serão exigidos afastamentos laterais nos primeiro e segundo pavimentos em edifícios de uso misto.

SEÇÃO IX

DA ZONA DE ENTORNO DA PRAÇA SANTA RITA - ZEP

Art. 72. A Zona de Entorno da Praça Santa Rita - ZEP, compreende todos os terrenos limítrofes à praça referida.

Parágrafo único. O perímetro da ZEP será delimitado no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 73. São passíveis de serem aplicados na ZEP, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;*
- II - IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos;*
- III - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);*
- IV - Direito de Preempção;*
- V - Transferência do Direito de Construir (como área de transferência para ZC).*

Art. 74. São parâmetros urbanísticos aplicáveis na ZEP:



I - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);

II - Número máximo de pavimentos: 4 (quatro) 111- CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 2,8 (dois vírgula oito).

§ 1º. Na ZEP, as taxas de ocupação serão as seguintes:

I - para edificações de uso residencial: 70% (setenta por cento);

II - para edificações de uso misto: 80% para o primeiro e segundo pavimentos e 60% para os demais.

§ 2º. Na ZEP, não serão exigidos afastamentos laterais no primeiro e no segundo pavimentos em edifícios de uso misto.

SEÇÃO X

DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - ZPA

Art. 75. *As Zonas de Preservação Ambiental - ZPA, são compostas por áreas de preservação permanente (APP) e apresentam fragilidades ambientais.*

§ 1º. Os perímetros das ZPA serão delimitados no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei (Veja a Lei Municipal nº. 5138A/2018).

§ 2º - Não serão permitidos novos parcelamentos no interior das ZPA.

§ 3º - As ZPAs são divididas em:

I - Zona de Preservação Ambiental 1 - ZPA1: localizada em áreas de preservação permanente, áreas de várzea e áreas de declividade, sendo vedada, no seu interior, a construção de qualquer tipo de edificação (Veja a Lei Municipal nº. 5138A/2018);

II - Zona de Preservação Ambiental 2 - ZPA2; localizada em áreas destinadas ao uso sustentável e para fins de lazer;

III - Zona de Preservação Ambiental 3 - ZPA3: localizada em área de várzea, definida como bairro São João Batista, de uso exclusivamente residencial unifamiliar, constituindo-se em área de preservação permanente, não passível de novos parcelamentos.

Art. 76. *É passível de ser aplicado na ZPA2 o instrumento de Estudo de Impacto de Vizinhança.*

Art. 76-A. *Parâmetros urbanísticos aplicáveis na ZPA2:*

I - TO máximo (taxa de ocupação): 2% (dois por cento);

II - TP mínima (taxa de permeabilidade): 95% (noventa e cinco por cento);

III - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 0,02 (zero vírgula zero dois);

IV - número máximo de pavimentos: 1(um).

Art. 76-B. *São parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZPA3:*

I - largura mínima de calçada: 2m (dois metros);

II - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);

III - TO máx. (taxa de ocupação máxima): 60% (sessenta por cento);



- IV - TO min. (taxa de ocupação mínima): 10% (dez por cento);
- V - TP mínima (taxa de permeabilidade): 15% (quinze por cento);
- VI - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,2 (um vírgula dois);
- VII - número de pavimentos máximos: 2 (dois).

SEÇÃO XI **DA ZONA INDUSTRIAL - ZI**

Art. 77. A Zona Industrial - (ZI) destina-se ao uso predominantemente industrial, podendo, eventualmente, ter usos comercial, institucional, de serviços e residencial, inclusive para implantação de Zona Especial de Interesse Social a Criar (ZEIS 2). É composta por porções do território localizadas ao longo da BR 459.

Parágrafo único. O perímetro da ZI será delimitado no mapa de zoneamento contido no anexo desta lei.

Art. 77-A. São passíveis de serem aplicados na ZI, dentre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Direito de Preempção;
- II - Estudo do Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 77-B. São parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZI:

- I - área mínima de lote: 600m² (seiscentos metros quadrados);
- II - testada mínima: 15m (quinze metros);
- III - TO máxima (taxa de ocupação): 60% (sessenta por cento);
- IV - TP mínima (taxa de permeabilidade): 20% (vinte por cento);
- V - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,2 (um vírgula dois).

Art. 77-C. Para os usos comercial, institucional, de serviços e residencial, o número máximo de pavimentos será 2 (dois).

SEÇÃO XII **DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS**

Art. 78. As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores do uso e ocupação do solo, diferenciando-se ao zoneamento.

Parágrafo único. As ZEIS classificam-se em:

- I - Zona Especial de Interesse Social a Regularizar ZEIS 1, área pública ocupada por famílias de baixa renda;



II - Zona Especial de Interesse Social a Criar, ZEIS 2, imóveis onde haja interesse público em elaborar programas habitacionais de interesse social (HIS), incluindo comércio e serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer ou áreas passíveis de implantação de loteamentos de interesse social;

III - Zona Especial de Interesse Social a Transferir, ZEIS 3, áreas públicas ou particulares ocupadas por loteamentos de população de baixa renda, devendo o Poder Público promover a transferência dos ocupantes para áreas regulares e urbanizadas.

Art. 79. *São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social:*

I - promover a urbanização com parâmetros específicos para cada área, que garantam a permanência dos atuais ocupantes em condições adequadas de habitabilidade;

II - garantir a moradia aos atuais ocupantes, integrando essas áreas ao seu entorno próximo;

III - corrigir situações de habitabilidade precária, por meio de investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 80. *A criação de uma nova ZEIS 2 deverá ser precedida de realização de audiência pública.*

Art. 81. *Na Zona Especial de Interesse Social a Regularizar, o Poder Público promoverá a urbanização e a regularização fundiária, com implantação de equipamentos públicos, de comércio e serviços de caráter local e de equipamentos de recreação e lazer.*

Art. 82. *O Poder Executivo Municipal elaborará Plano de Regularização para a ZEIS1, a ser aprovado como Lei Complementar e deverá contemplar:*

I - diagnóstico da ZEIS 1, que contenha, no mínimo, análise físico ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização socioeconômica da população;

II - planos e projetos para as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais:

a) drenagem de águas pluviais;

b) adequação aos sistemas de circulação de veículos e pedestres;

c) eliminação de situações de risco;

d) estabilização de taludes e de margens de córregos;

e) tratamento adequado das áreas verdes públicas;

f) instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao residencial;

III - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

IV - condições para o remembramento de lotes;

V - fontes de recursos para a implementação das intervenções.

Art. 83. *São passíveis de serem aplicados nas Zonas Especial de Interesse Social os seguintes instrumentos:*

I - direito de preempção;



II - usucapião;

III - Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 84. *São parâmetros urbanísticos aplicáveis nas Zonas ZEIS 1e ZEIS 2: I - área mínima de lote: 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);*

II - testada mínima: 5 m (cinco metros);

III - largura mínima de calçadas: 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros);

IV - largura mínima de caixa de rolamento de rua: 8m (oito metros);

V - TO máxima (taxa de ocupação): 80% (oitenta por cento);

VI - TP mínima (taxa de permeabilidade): 10% (dez por cento);

VII - CA máximo (coeficiente de aproveitamento): 1,6 (um virgula seis);

VIII - número máximo de pavimentos: 2 (dois).

Art. 85. *O Poder Executivo criará as condições para que se efetive a delimitação das ZEIS, a elaboração dos planos e a assistência jurídica necessária para sua regulamentação.*

Art. 86. *Para a ZEIS3, será obrigatória a elaboração de plano de ação estratégica prevendo, entre outros dispositivos, os critérios para a realocação da população envolvida e as fontes de recursos financeiros para a sua execução.*

SEÇÃO XIII

DA ZONA EXPANSÃO URBANA - ZEU

Art. 87. *A Zona de Expansão Urbana - (ZEU) é composta por áreas contíguas à zona urbana, caracterizadas pela baixa densidade populacional, com atividades rurais e destinadas à reserva para a expansão urbana (Veja a Lei Municipal n°. 5138A/2018).*

SEÇÃO XIV

DA ZONA RURAL - ZRU

Art. 88. *A Zona Rural - ZRU, é destinada às atividades agrícolas, pecuárias, extrativistas, agroindustriais e florestais.*

Parágrafo único. Na ZRU, serão permitidas outras atividades, desde que compatíveis com a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias, ouvidos os órgão e conselhos responsáveis pelo meio ambiente.

Art. 89. *Toda edificação destinada aos usos residencial, comercial, industrial e de serviços, localizada na ZRU, deverá ter o seu projeto arquitetônico registrado na Prefeitura.*



Art. 90. *Na ZRU não serão permitidos parcelamentos para fins urbanos.*

VIII - O Capítulo III do Título II da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, fica renumerado como Capítulo II do Título II.

IX - Fica revogado o art. 92, e seus incisos, da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012.

X - os artigos 100 a 110, seus parágrafos, incisos, alíneas, capítulos e seções da Lei Complementar nº 79, de 12 de novembro de 2012, passam a vigorar com a seguinte redação:

CAPÍTULO III
DOS PARÂMETROS PARA USO,
OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I
DO USO

Art. 100. *O Uso e Ocupação do Solo deverá adotar as seguintes tipologias de uso:*

I - residencial;

II - misto;

III - industrial;

IV - especial.

§ 1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar com comércio que atenda às necessidades básicas dos moradores prestação de serviços.

§ 2º. Considera-se uso misto aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar, ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial de pequeno e médio porte não incômodo e especial.

§ 3º. Considera-se uso industrial o uso destinado às indústrias e demais instalações de apoio, como armazéns e depósitos.

§ 4º. Considera-se uso especial o uso destinado a atividades para fins militares, de lazer, esportes, e poderá ser ocupado por áreas de cemitérios, coleta, distribuição e equipamentos destinados a saneamento, linhas de transmissão, estações de energia elétrica e comunicações.

Art. 100-A. *Todos os usos serão permitidos no território do Município, desde que obedeçam às condições estabelecidas neste Plano Diretor.*

Art. 100-B. *Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:*

I - incômodo;

II - tráfego;

III - impacto à vizinhança;



IV - resíduos perigosos à saúde e ao meio ambiente;

V - impactos ambientais e sociais.

Parágrafo único. Os usos e atividades geradores de impacto à vizinhança deverão ser submetidos ao estudo de impacto de vizinhança (EIV), fiscalização municipal e estudo de impacto ambiental (EIA).

SEÇÃO II

DA DEFINIÇÃO E DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 101. *Consideram-se usos do solo urbano e das edificações, as categorias residencial, comercial, serviço, institucional, misto, industrial e especial, sendo que:*

I - o uso residencial é subdividido em:

a) unifamiliar - correspondente a uma única unidade habitacional por lote de terreno;

b) multifamiliar - correspondente a mais de uma unidade, dispendo o agrupamento, em sentido horizontal ou vertical, de áreas e instalações comuns que garantam seu funcionamento;

II - o uso comercial deverá concentrar atividades comerciais destinadas a armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo e atacado; III - o uso de serviço concentra atividades de serviços à população e de apoio às atividades institucionais, comerciais e industriais;

IV - o uso institucional concentra atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, religião, recreação e lazer;

V - o uso misto concentra atividades que reúnam em uma mesma edificação, ou conjunto integrado de edificações, duas ou mais categorias de uso, desde que sejam compatíveis entre si e com os usos permitidos na zona;

VI - o uso industrial concentra atividades destinadas a extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem animal, vegetal ou mineral;

VII - o uso especial concentra atividades para fins militares, de lazer, esportes, e poderá ser ocupado por áreas de cemitérios, coleta, distribuição e equipamentos destinados a saneamento, linhas de transmissão, estações de energia elétrica e comunicações.

Parágrafo único. A especificação dos usos mencionados neste artigo encontra-se no Anexo I - Listagem das Categorias de Usos.

Art. 102. *Os usos do solo são classificados em permitidos e não permitidos, segundo a zona em que se situam:*

I - permitidos - são usos ou atividades compatíveis com a principal destinação da zona;

II - não-permitidos - são usos ou atividades incompatíveis com a principal destinação da zona.

Parágrafo único. A distribuição dos usos permitidos por zona encontra-se no Anexo II - Listagem das Categorias de Usos Permitidos por Zonas.



Art. 102-A. o uso não permitido será tolerado em determinada zona, desde que tenha sido objeto de concessão de licença anterior a esta lei.

§ 1º. O imóvel em que se observar o uso não permitido não poderá sofrer ampliações e seu uso não poderá ser substituído por outro não permitido para a zona em que estiver situado.

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

Art. 102-B. No território municipal, consideram-se não edificantes:

I - faixas de, no mínimo, 50m (cinquenta metros) e 30m (trinta metros) de cada lado das margens do Rio Sapucaí, e demais cursos d'água, respectivamente;

II - faixas de, no mínimo, 4m (quatro metros), a partir do eixo das tubulações e galerias de redes de adutoras de águas e emissários de esgotos sanitários ou de qualquer outra natureza; III - faixas de, no mínimo, 10m (dez metros), a partir das bordas externas dos trilhos, ao longo de toda malha ferroviária que corta o território municipal.

Parágrafo único. A faixa não edificante será usada exclusivamente para provimento de infraestrutura, áreas públicas para lazer e vias públicas.

Art. 102-C. Ficam sujeitos a licenciamento específico a instalação, a ampliação ou o funcionamento dos Empreendimentos Impactantes do Meio Ambiente, Empreendimentos de Impacto Ambiental e/ou, no meio urbano, Empreendimentos de Impacto Urbano.

§ 1º. São Impactantes do Meio Ambiente os empreendimentos públicos ou privados que venham, de alguma forma, sobrecarregar a capacidade da infraestrutura urbana, o sistema viário ou aqueles que possam oferecer risco à segurança, à saúde ou à vida das pessoas, ou provocar danos ao ambiente natural ou construído.

§ 2º. Estes Empreendimentos serão objeto de licenciamento por intermédio do Órgão Municipal de Planejamento, ouvidas as secretarias municipais das áreas afins, bem como de licenciamento ambiental pelo CODEMA, quando for o caso, sem prejuízo de outras licenças exigíveis.

§ 3º. Os Empreendimentos de Impacto Ambiental dependem de licenciamento pelo CODEMA e pelo Órgão Municipal de Planejamento, ouvidas as secretarias municipais das áreas afins, sem prejuízo de outras licenças exigíveis.

§ 4º. São considerados Empreendimentos Impactantes:

I - projetos exclusivamente residenciais com área superior a 3.000m² (três mil metros quadrados);

II - projetos mistos, com área igual ou superior a 3.000m² (três mil metros quadrados), nos quais a área destinada a uso comercial não exceda de 1/4 (um quarto) da área edificada;

III - qualquer outro tipo de projeto (uso misto, comercial, institucional, industrial e especial) com área construída superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);

IV - aqueles com capacidade de aglomeração ou de uso educacional que reúnam mais de 400 (quatrocentas) pessoas simultaneamente;



V - postos de serviços para veículos automotores;

VI - outros que possam causar impactos diversos ao meio urbano, segundo avaliação da Secretaria competente.

§ 5°. São considerados Empreendimentos de Impacto Ambiental:

I - os empreendimentos sujeitos a apresentação de RIMA - Relatório de Impacto Ambiental, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal em vigor;

II - projetos exclusivamente residenciais e/ou mistos, desde que tenham 80% (oitenta por cento) de sua área construída destinada a uso residencial, com área igual ou maior que 10.000m² (dez mil metros quadrados);

III - qualquer outro tipo de projeto (uso misto, comercial, institucional, industrial e especial) com área construída igual ou maior que 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

§ 6°. Os licenciamentos a que se referem o caput deste artigo dependem de prévia elaboração de Estudos de Impacto Urbano - EIU e de Estudos de Impacto Ambiental - EIA, de seus respectivos Relatório de Impacto Urbano - RIMU e Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, contendo análise do impacto do empreendimento na vizinhança e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os efeitos positivos.

§ 7°. A Prefeitura fica obrigada a publicar, em órgãos da imprensa escrita do Município de Santa Rita do Sapucaí, a autorização para realização de Empreendimentos de Impacto Urbano e Empreendimentos de Impacto Ambiental.

Art. 102-D. As atividades comerciais, industriais e de serviços, localizadas nas zonas predominantemente residenciais, em nenhuma hipótese poderão emitir ou causar qualquer tipo de poluição.

Art. 102-E. Será permitida a ocupação dos terraços acima do último pavimento do gabarito máximo estabelecido para a zona, desde que respeitados os seguintes critérios:

I - não serem unidades autônomas;

II - serem cobertos, desde que recuados três metros dos paramentos laterais da edificação;

III - terem área coberta, fechada ou não, ocupando até 50% (cinquenta por cento) da área do piso.

Art. 102-F. Os terrenos para instalação de postos de serviços para veículos automotores não poderão ter área inferior a 720m² (setecentos e vinte metros quadrados), nem testada inferior a 24m (vinte e quatro metros).

§ 1°. A autorização para construção de postos de serviços para veículos automotores será concedida pela Prefeitura, ouvidos o órgão municipal de meio ambiente e o órgão municipal de trânsito e transporte público.

§ 2°. As edificações e instalações necessárias ao funcionamento dos postos de serviços para veículos automotores obedecerão às seguintes condições:

I - Taxa de Ocupação: máximo de 30% (trinta por cento) para edificações, sendo que as coberturas deverão observar a Taxa de Ocupação de cada zona;



II - altura máxima: 2 (dois) pavimentos;

III - afastamento frontal: as edificações e os pontos de apoio das coberturas obedecerão aos afastamentos mínimos de cada zona e não poderão impedir a visibilidade e mobilidade de pedestres e usuários, devendo atender ainda aos requisitos:

a) nas zonas em que for facultada edificação no alinhamento do logradouro, será exigido um recuo mínimo de 7,00m (sete metros) desse alinhamento para as bombas de abastecimento e para os boxes de lavagem e de lubrificação;

b) os tanques de armazenamento de combustíveis, subterrâneos ou aéreos, deverão atender aos recuos mínimos estabelecidos para cada zona;

c) as bombas para abastecimento deverão estar à distância mínima de 4m (quatro metros) de qualquer ponto da edificação e das divisas laterais e de fundo.

Art. 102-G. *As zonas referidas neste capítulo estão delimitadas no Anexo IV (macrozoneamento).*

Art. 103. *O uso do solo obedecerá às classificações constantes do Anexo I - Listagem das Categorias de Usos, e do Anexo II - Tabela das Categorias de Usos Permitidas por Zonas.*

Art. 103-A. *Será mantido o uso das edificações já licenciadas pela Prefeitura Municipal até a data da vigência desta Lei, vedando-se as ampliações e alterações que contrariem as disposições nela estabelecidas.*

SEÇÃO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 104. *São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:*

I - tamanho mínimo de lote;

II - testada mínima de lote;

III - largura mínima de ruas;

IV - largura mínima de calçadas;

V - taxa de ocupação máxima;

VI - taxa de permeabilidade mínima;

VII - coeficiente de aproveitamento máximo;

VIII - número máximo de pavimentos.

SEÇÃO IV

DA TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO

Art. 105. *A Taxa de Permeabilização - TP destina-se a prover cobertura do terreno com vegetação ou qualquer outro material permeável que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.*



§1º. A TP representará um percentual da área de cada terreno e terá valor específico para cada zona.
§2º. As áreas permeáveis não poderão ser utilizadas como área de estacionamento.

SEÇÃO V

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 106. O Coeficiente de Aproveitamento - CA é o número que, multiplicado pela área do lote, determina a área máxima permitida para edificação.

Parágrafo único. O CA terá um valor numérico específico para cada zona, conforme o Anexo III - Organização do Território.

SEÇÃO VI

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 107. A Taxa de Ocupação - TO é o percentual da área do lote que pode ser ocupado por projeção da construção.

§ 1º. Não são computados para o cálculo da Taxa de Ocupação os pergolados, beirais, marquises e caramanchões.

§ 2º. A TO terá um valor específico para cada zona.

SEÇÃO VII

DOS AFASTAMENTOS

Art. 108. Nas construções de uso residencial ou misto, os afastamentos mínimos serão os seguintes:

I - para o afastamento frontal:

- a) 2m (dois metros) para Z1, Z2, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEP;
- b) 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) para a Z3 e as ZEIS;
- c) 5,00 (cinco metros) para a ZI e indústrias localizadas na zona urbana;

II - para os afastamentos laterais e de fundos:

- a) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) nas edificações de até dois pavimentos;
- b) 2 m (dois metros) para edificações de até quatro pavimentos;
- c) 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para edificações de até seis pavimentos;
- d) 3m (três metros) para edificações de até oito pavimentos.
- e) 2m (dois metros) para altura máxima de 7m (sete metros) nas construções destinadas ao uso industrial não incômodo, com áreas superiores a 200m².
- f) 5,00 (cinco metros) para a ZI e indústrias localizadas na zona urbana, salvo quando exigências de normas técnicas específicas requererem maiores dimensões.

§ 1º, Na utilização do afastamento frontal, para rampas de acessibilidade, o recuo mínimo passará para 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).



§ 2º. Na Z3, ZC e ZEP não serão exigidos afastamentos laterais nas seguintes situações:

I - em edificações residenciais unifamiliares, em uma das divisas laterais, desde que o uso seja destinado a garagem;

II - em edificações de uso misto, nas duas divisas laterais, desde que o uso seja destinado à garagem ou comércio.

§ 3º. Para edificações de 3 (três) ou mais pavimentos, para o 1º pavimento (térreo) e o 2º pavimento, prevalecem os afastamentos mínimos, conforme alínea a do inciso II deste artigo, e para os demais pavimentos prevalece o afastamento exigido para seu gabarito.

Art. 108-A. *Para efeito da aplicação de afastamentos, nos lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos, será considerado o afastamento frontal na testada a que se refere o endereço do lote, respeitado o raio de curvatura da intercessão de vias.*

Art. 108-B. *Os afastamentos frontais mínimos estabelecidos para as construções no Município, situadas ao longo das rodovias estaduais ou federais, deverão atender à legislação específica dos órgãos competentes, em cada caso.*

Parágrafo único. Nas rodovias municipais, o afastamento frontal mínimo será de 15m (quinze metros) a partir do eixo das mesmas.

Art. 108-C. *Serão permitidos avanços de até 0,25m (vinte e cinco centímetros), em relação ao afastamento frontal mínimo, desde que:*

I - estejam, no mínimo, 3m (três metros) acima de qualquer ponto da calçada;

II - formem molduras ou motivos arquitetônicos;

III - não constituam área de piso.

§ 10. Serão permitidas marquises de até 2/3 (dois terços) do afastamento frontal, construídas de acordo com o Código de Obras e Edificações, desde que as mesmas não sejam utilizadas como áreas de piso.

§ 2º. Será permitida a construção de edícula sem afastamento das divisas de fundos e laterais do lote, com largura máxima de 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) e afastamento mínimo de 3m (três metros) até a face mais próxima da edificação principal existente.

Art. 108-D. *Será permitido que edificações de até três pavimentos sejam construídas junto de uma das divisas laterais, em lotes com testadas de até 10m (dez metros).*

Art. 108-E. *Em qualquer hipótese de mais de uma edificação no mesmo lote ou de blocos sobrelevados de uma mesma edificação, será observada, entre eles, a distância mínima de:*

I - 3m (três metros) para edificações com até 2 (dois) pavimentos;

II - 4m (quatro metros) para edificações de 3 (três) e 4 (quatro) pavimentos;

III - 5m (cinco metros) para edificações de 5 (cinco) e 6 (seis) pavimentos;

IV - 6m (seis metros) para edificações de 7 (sete) e 8 (oito) pavimentos.



Parágrafo único. O acesso à edificação dos fundos será feito por meio de passagem, com largura mínima de 2 m (dois metros).

SEÇÃO VIII DOS GABARITOS E DO SUBSOLO

Art. 108-F. *O gabarito de cada edificação depende da zona na qual ela está situada.*

§ 1º. Entende-se como gabarito o número total de pavimentos da edificação, excluídos apenas os pavimentos do subsolo.

§ 2º. Entende-se como subsolo o pavimento que está abaixo do pavimento térreo.

§ 3º. Entende-se como pavimento térreo aquele que, no projeto, apresentar piso compreendido entre as cotas de 1m (um metro) acima ou abaixo do nível mediano da guia ou do meio-fio do logradouro público lindeiro.

§ 4º. Quando se tratar de terreno com acentuado declive ou aclive, em relação ao logradouro público lindeiro, a definição de pavimento térreo e subsolo dependerá de exame e definição do órgão municipal responsável pela análise de projeto arquitetônico.

§ 5º. O subsolo será considerado como pavimento para efeito de exigência de circulação vertical mecânica, conforme NBR 12286.

§ 6º. Em toda edificação multifamiliar de até 4 (quatro) pavimentos, será exigida a previsão de área a ser destinada a um fosso para elevador.

Art. 108-G *Será permitida a construção de até dois pavimentos de subsolo, desde que utilizados unicamente para estacionamento, depósito e/ou lazer.*

Parágrafo único. As construções no subsolo, embora sujeitas à Taxa de Ocupação de, no máximo 80% (oitenta por cento), serão dispensadas dos afastamentos laterais, mas não da Taxa de Permeabilização exigida para a Zona.

SEÇÃO IX DOS ESTACIONAMENTOS

Art. 109. *As novas edificações, sejam unifamiliares, multifamiliares, comerciais, de uso misto, industrial e especiais, garantirão áreas de estacionamento com livre acesso, em seus lotes, para estacionamento de veículos, nas seguintes condições mínimas:*

I - unidades edificadas de uso residencial unifamiliar: 1 (uma) vaga por residência;

II - unidades edificadas de uso multifamiliar:

a) 1 (uma) vaga para cada 2 (duas) unidades de um dormitório;

b) 1 (uma) vaga para cada unidade com 2 ou 3 dormitórios;

c) 2 (duas) vagas para cada unidade com mais de 3 dormitórios;



III - unidades destinadas a salas de escritório, serviços diversos, lojas ou similares: 1 vaga para cada 60m² (sessenta metros quadrados) de área edificada útil;

IV - unidades destinadas a hotéis e similares: 1 (uma) vaga para cada 3 (três) apartamentos;

V - unidades hospitalares e similares: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) leitos hospitalares;

VI - edificações de uso escolar: 1 (uma) vaga para cada 80m² (oitenta metros quadrados) da área edificada bruta;

VII - restaurantes e similares, templos religiosos, cinemas, teatros, auditórios e similares: 1 (uma) vaga para cada 60m² (sessenta metros quadrados) da área edificada bruta;

VIII - comércio atacadista: 1 (uma) vaga para cada 80m² (oitenta metros quadrados) da área edificada bruta;

IX - unidades industriais: 1 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) da área edificada bruta.

§ 1º. Toda vaga de estacionamento terá, obrigatoriamente, acesso independente, exceto em residências unifamiliares.

§ 2º. As edificações serão isentas da reserva de espaço para estacionamento quando, por lei específica, for vedado o trânsito de veículos no logradouro ou for proibida a construção de garagem para estacionamento de veículos.

SEÇÃO X

DO PARCEIAMENTO DO SOLO

Art. 110. Não será permitida a construção de condomínios horizontais residenciais fechados no território municipal.

Art. 110-A. Nenhum parcelamento do solo nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica definidas nesta lei poderá ser aprovado sem que nele estejam previstas e realizadas a construção de todas as obras de infraestrutura necessárias, a definição e a doação de áreas públicas previstas pela legislação federal.

Art. 110-B. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação federal ou estadual, no que couber.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes - destinados a edificação, com abertura de novas vias públicas de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



Art. 110-C. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, definidas por esta lei. Parágrafo único. Considera-se Zona Urbana as áreas definidas pelo perímetro urbano.

Art. 110-D. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio e conveniente saneamento;

III - em terrenos com declividade igualou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências da Prefeitura;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não permitam a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em áreas rurais.

SEÇÃO XI

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 110-E. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - áreas destinadas a: sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;

II - obediência às Áreas de Proteção Permanente (APP), definidas pelo Código Florestal Brasileiro;

III - obediência à faixa de domínio estabelecida pelo DNIT e DERJMG;

IV - demais faixas de domínio definidas nesta Lei;

V - articulação das vias do loteamento com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, em harmonia com a topografia local.

§ 1º. O percentual de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo corresponderão a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida, por ato do Prefeito Municipal.

§ 2º. as áreas públicas referidas no § 10 destinar-se-ão, obrigatoriamente:

I - a praças, jardins e outras áreas verdes, em percentual nunca inferior a 10% (dez por cento) da área total da gleba; II - a equipamentos comunitários públicos de educação, saúde, lazer e similares, correspondente a no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba;

III - ao sistema viário, que deverá absorver, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total da gleba.

§ 3º. Para os efeitos desta Lei, as vias ficam classificadas em:

I - ruas locais - com 13 metros de largura, sendo 9m de pista e rolamento e 4m de passeios laterais;

II - ruas coletoras - com 18 metros de largura, sendo 12m de pista de rolamento e 6m de passeios laterais;



III - avenidas secundárias - 25 (vinte e cinco) metros de largura, sendo 18 metros de pista de rolamento e 7 (sete) metros de passeios laterais;

IV - avenidas principais - com 30 (trinta) metros de largura, sendo 21 (vinte e um) metros de pista de rolamento e 9 (nove) metros de passeios laterais;

V - vias de pedestres;

VI - ciclovias - com 2 (dois) metros de largura e 50cm (cinquenta centímetros) de terrapleno;

VII - ciclo faixas - com largura mínima de 1,8 m (um metro e oitenta centímetros).

§ 4º. No caso de loteamento ou desmembramento feito em prolongamento de avenidas e arruamentos existentes, as pistas de rolamento e os passeios laterais terão as dimensões daqueles já existentes.

SEÇÃO XII DO LOTEAMENTO

Art. 110-F. O projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado ao Município, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade devidamente formalizado;

II - Certidão Negativa do Cartório de Distribuição de Feitos Judiciais para comprovar que o proprietário do terreno não tem ação ajuizada por cuja execução possa responder o terreno a lotear;

III - Certidão Negativa do Registro de Imóveis de que os terrenos não estão gravados de hipoteca ou ônus reais;

IV - Certidão Negativa de Tributos Municipais;

V - requerimento ao Prefeito, devidamente assinado pelos proprietários dos terrenos, ou pelo seu representante legal, solicitando aprovação do projeto do loteamento.

Art. 110-G. O projeto de loteamento conterá os seguintes itens:

I - desenhos com:

a) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões;

b) sistema de vias com a respectiva hierarquia;

c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

e) indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

II - projetos complementares:

a) sistema de esgoto sanitário;

b) distribuição de água potável;

c) rede de iluminação pública;

d) arborização;

e) acessibilidade.

**III - Memorial Descritivo:**

a) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante; condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

b) indicação das áreas e lotes que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

c) numeração dos equipamentos urbanos e comunitários, bem como dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento;

d) descrição individual de cada lote;

IV - cronograma físico-financeiro, com a duração máxima de 2 (dois) anos de execução, às suas próprias expensas, das seguintes obras:

a) de implantação e pavimentação das vias de circulação do loteamento;

b) de demarcação dos lotes, quadras e logradouros;

c) de escoamento das águas pluviais;

d) de assentamento de meios-fios;

e) redes de esgotos sanitários, de distribuição de água potável e de iluminação pública, dentro do padrão existente;

f) de arborização;

g) de acessibilidade.

SEÇÃO XIII DO DESMEMBRAMENTO

Art. 110-H. Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao Município, acompanhado dos documentos relacionados no primeiro artigo da Seção III - do Loteamento e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação de divisão de lotes pretendida na área.

Art. 110-I. Aplicam-se ao desmembramento de glebas com área superior a 5.000 metros quadrados, no que couber, as disposições urbanísticas para loteamento e, em especial, a reserva de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba para equipamentos comunitários públicos de educação, saúde, lazer e similares.

Art. 110-J. O projeto de loteamento e desmembramento será encaminhado ao(s) órgão(s) competente(s) para exame e parecer e, em seguida, à Consultoria Jurídica do Município, para verificação da legitimidade da documentação.



SEÇÃO XIV
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 110-K. *Compete ao Prefeito Municipal, a aprovação do projeto de loteamento e desmembramento, observando a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre a proteção do meio ambiente, a partir das seguintes fases:*

I - habilitação de acordo com o previsto nas seções III e IV deste capítulo;

II - a análise da viabilidade técnica, conforme previsto nesta Lei e nas Leis Federais nº 6.766/79 e nº. 9.785/99;

III - aprovação final e garantias da implantação.

Art. 110-L. *Caberá ao Estado de Minas Gerais o exame e anuência prévia para aprovação de loteamento e desmembramento nos seguintes casos:*

I - quando localizados nas áreas de interesse especial, tais como, as de proteção de mananciais, ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000,00m² (um milhão de metros quadrados);

III - quando o loteamento estiver localizado em área limítrofe de Município, ou pertença a mais de um Município.

Art. 110-M. *Aprovado o Projeto de loteamento e de desmembramento, o interessado terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.*

Art. 110-N. *No prazo de 30 (trinta) dias, do registro do loteamento e do desmembramento, o interessado formalizará, através de Escritura Pública, a transferência para o Patrimônio do Município das áreas previstas na Seção II deste capítulo e instrumento de garantia para a execução de obras relacionadas no parágrafo a seguir.*

§ 1º. A garantia exigida neste artigo será constituída por:

I - primeira e especial hipoteca, em favor do Município de Santa Rita do Sapucaí, de bens imóveis e acessórios que, avaliados pela Comissão Municipal de Avaliação, correspondam, no mínimo, ao valor das obras a serem executadas, constantes do cronograma físico-financeiro;

II - primeira e especial hipoteca, em favor do Município, da quantidade de lotes suficientes à cobertura do valor das obras a serem executadas, conforme cronograma físico-financeiro;

III - caução de Títulos da Dívida Pública do Tesouro Nacional.

§ 2º. Serão de responsabilidade do interessado todas as despesas com a formalização da garantia mencionada no parágrafo anterior.



SEÇÃO XV
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 110-O. *No caso dos loteamentos existentes até a data de publicação desta lei, a Prefeitura não autorizará o desmembramento de lotes com área inferior à estabelecida no zoneamento definido pelo Plano Diretor.*

Art. 110-P. *O projeto de loteamento, desde que instruído com toda a documentação exigida nesta lei, deverá ser aprovado ou denegado, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de responsabilidade funcional.*

Parágrafo único. *O prazo de 120 (cento e vinte) dias referido no caput deste artigo exclui os dias em que processo, eventualmente, fique sobrestado em razão de providências da competência do empreendedor.*

Art. 110-Q. *Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, bem como as áreas públicas e as destinadas a equipamentos urbanos, não poderão ter sua destinação alterada, a não ser em virtude de lei.*

Art. 110-R. *Desde a data do registro de loteamento, passarão a integrar ao domínio do Município de Santa Rita do Sapucaí, as vias e praças, as áreas destinadas a equipamentos urbanos, bem como as áreas públicas.*

Art. 110-S. *É vedado, sob pena de responsabilidade criminal, nos termos da lei penal:*

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem prévia aprovação do projeto respectivo pelo Município;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento de solo para fins urbanos, sem observância das determinações constantes do decreto de aprovação, expedido pelo Município.

XI - fica criado o Capítulo I do Título III da Lei Complementar nº. 79, de 12 de novembro de 2.012, a ser denominado "INSTRUMENTOS GERAIS DE POLÍTICA URBANA", antes do art. 111.

XII - O Capítulo I do Título III da Lei Complementar nº. 79, de 12 de novembro de 2.012, passa a denominar-se Capítulo II.

XIII - O Capítulo II do Título III da Lei Complementar nº. 79, de 12 de novembro de 2.012, passa a denominar-se Capítulo III.

XIV - O Capítulo III do Título III da Lei Complementar nº. 79, de 12 de novembro de 2.012, passa a denominar-se Capítulo IV.

XV - os artigos 112 a 130, seus parágrafos, incisos, alíneas, capítulos e seções da Lei Complementar nº. 79, de 12 de novembro de 2.012, passam a vigorar com a seguinte redação:



CAPÍTULO I
DOS INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS

SEÇÃO I
PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E
DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 112. *Visando ao adequado aproveitamento dos vazios urbanos, o Município adotará o parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.*

Art. 113. *O município notificará o proprietário do imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, localizados nas Z1, Z2, Z3, Z5, Z6, ZC, ZEP e ZI, para que promova seu adequado aproveitamento, prescrevendo-lhe prazo específico para tanto, nunca superior a 12 meses.*

§ 1º. Este instrumento para efetivação do princípio da função social do imóvel urbano não se aplica aos proprietários de lote padrão não edificado, localizado nas zonas definidas no caput deste artigo, desde que seja o seu único imóvel urbano.

§ 2º. Consideram-se imóveis não-edificados, os lotes vagos, desde que seus proprietários não possuam alvará de funcionamento para a realização de atividades econômicas legalmente autorizadas e que não necessitem de edificação para exercer suas finalidades.

§ 3º. Para os imóveis subutilizados que forem transformados em estacionamentos, aplicar-se-á aos seus respectivos proprietários e/ou locatários, a obrigatoriedade de recolhimento do Imposto Sobre Serviços - ISS.

§ 4º. Estarão sujeitos à aplicação deste instrumento no caso relacionado no parágrafo anterior:

I - os proprietários que tiverem mais de um lote não edificado localizado nas zonas definidas no caput deste artigo;

II - os proprietários que tiverem um lote com área superior a 600m².

§ 5º. Consideram-se imóveis não utilizados, os tipos de edificação que estejam comprovadamente desocupados há mais de vinte e quatro meses, ressalvados os imóveis integrantes de massa falida.

§ 6º. Consideram-se imóveis subutilizados aqueles que não atendam o coeficiente mínimo de aproveitamento do imóvel para a zona em que se localize.

Art. 114. *Aos proprietários que descumprirem a notificação de que trata o artigo anterior aplicar-se-á, sucessivamente:*

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até cento e vinte meses, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.



§ 1º. O Município poderá facultar ao proprietário de área atingida pelo parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, de que trata o inciso I deste artigo, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 2º. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 3º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário corresponderá ao valor do imóvel antes da execução das obras, observando-se o valor da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Município na área onde o mesmo se localize, após a notificação de que trata o artigo anterior.

§ 4º. Não se computará ao valor das unidades imobiliárias, expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 115. Lei decorrente do Plano Diretor prescreverá o procedimento para a apuração e aplicação dos instrumentos tratados neste capítulo.

SEÇÃO II

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 116. O Município terá direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares nas Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEP, ZI e ZEIS (1 e 2).

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido para fins de realização de programas de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental, proteção de áreas de interesse histórico, cultural, arquitetônico ou paisagístico.

Art. 117. Lei decorrente do Plano Diretor detalhará o procedimento para a aplicação do instrumento tratado nesta seção (Lei dos Instrumentos).

§ 1º. Na lei de que trata o caput deste artigo serão definidos os prazos para que o Município se manifeste acerca da aceitação da proposta, nas mesmas condições de preço, condições de pagamento e seu prazo de validade.

§ 2º. Caso o Município não adquira o imóvel, objeto do direito de preempção, o valor da proposta de alienação constituirá a base de cálculo para a apuração da quantia devida a título de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, podendo viabilizar a atualização do valor venal do imóvel constante do Cadastro Imobiliário para fins de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano.



Art. 118. Os procedimentos para a aplicação deste instrumento seguirão o prescrito nos artigos 25 a 27 da Lei nº 10.257/2.001 (Estatuto da Cidade).

SEÇÃO III

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 119. Os usos que venham a causar grande impacto urbanístico e ambiental, além do cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Parágrafo único. Poderão ser definidos, em lei municipal, outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 120. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento, que venham a interferir na qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e de seu entorno, devendo contemplar, no que couber, a análise e proposição de soluções para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional;*
- II - uso e ocupação do solo;*
- III - valorização imobiliária;*
- IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;*
- V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;*
- VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;*
- VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, dentre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;*
- VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;*
- IX - vibração;*
- X - periculosidade;*
- XI - riscos ambientais;*
- XII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno;*
- XIII - geração de resíduos sólidos.*

Art. 121. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;*



II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários, em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, e semaforização;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como de recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, dentre outros, para a população do entorno;

VII - percentual de lotes ou habitações de interesse social no empreendimento;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade;

IX - manutenção de áreas verdes.

§ 1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta por parte do interessado, devendo este se comprometer a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da conclusão do empreendimento.

§ 3º. O Visto de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos, mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 122. *A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental exigido, nos termos da legislação ambiental pertinente.*

Art. 123. *Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, os quais ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal competente, por qualquer interessado.*

§ 1º. Serão fornecidas as cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou por suas associações, mediante pagamento do preço público devido, nos termos da legislação municipal vigente.

§ 2º. O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que requerida, pelos moradores da área afetada ou por suas associações.

Art. 124. *As incomodidades fundamentais serão reguladas por lei específica, fundamentada em critérios técnicos, com alocação de classes de incomodidades aceitáveis, discriminadas por região do macrozoneamento urbano, no prazo de 12 (doze) meses após a aprovação desta lei, que defina os critérios para avaliação dos diversos tipos de incomodidade e detalhe a sua aplicação para todas as atividades não residenciais.*



SEÇÃO IV

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 125. *O direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento definido para as zonas urbanas, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário na ZC e ZI.*

Parágrafo único. *Com o uso do instrumento Outorga Onerosa, o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser alterado de 4,0 para 4,8 e o número de pavimentos alterado de 6 para 8 na ZC e de 2,4 para 3,5, e o número de pavimentos alterado de 4 para 6, na ZI.*

Art. 126. *Lei decorrente do Plano Diretor prescreverá as condições a serem observadas para a Outorga Onerosa do Direito de Construir, determinando:*

- I - a fórmula de cálculo para a cobrança;*
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;*
- III - a contrapartida do beneficiário.*

Art. 127. *Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir de que trata o artigo anterior constituirão receita dos fundos destinados à Habitação de Interesse Social e programas afins.*

Parágrafo único. *A utilização dos recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir, em discordância com a destinação acima aduzida constitui infração administrativa, punível em conformidade com a legislação municipal aplicável, sem prejuízo das demais sanções civis e penais cabíveis.*

SEÇÃO V

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 128. *Operação urbana consorciada é o plano específico para determinada área, contínua ou descontínua, localizada na Z3 e na ZC, e que reúne o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas e melhorias sociais.*

Parágrafo único. *As operações urbanas consorciadas têm por finalidade:*

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;*
- II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte;*
- III - reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;*
- IV - implantação de programas de interesse social;*
- V - implantação de espaços públicos;*
- VI - valorização e criação de áreas do meio ambiente natural.*

Art. 128-A. *Para cada operação urbana consorciada, o Município editará lei específica que, baseada nas normas constantes do Plano Diretor, definirá a área para a aplicação do instrumento e os delineamentos adequados à realidade de cada caso.*



Parágrafo único. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental destas decorrentes;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 128-B. *A lei específica de que trata o artigo anterior conterá, no mínimo:*

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos no parágrafo único do artigo anterior;

VII - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com a representação da sociedade civil;

VIII - garantia de preservação de imóveis e espaços urbanos de especial interesse cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

IX - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º. O Conselho Multidisciplinar analisará a viabilidade para a realização de operações urbanas consorciadas, enviando pedido ao órgão municipal de planejamento urbano para que realize os estudos necessários para elaboração da minuta do anteprojeto de lei específica de que trata o caput deste artigo.

§ 2º. Caberá ao Conselho aprová-la e enviá-la ao Chefe do Poder Executivo para apresentação e votação na Câmara Municipal.

§ 3º. Os recursos obtidos pelo Município na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções definido na lei de criação da operação urbana consorciada.

Art. 128-C. *A outorga onerosa do direito de construir das áreas em que forem aplicadas as operações urbanas consorciadas se regerá exclusivamente pelas disposições de suas leis específicas. Serão respeitados: os coeficientes de aproveitamento máximo para as operações estabelecidas no segundo artigo deste capítulo, o procedimento e a forma de cálculo para a outorga onerosa do direito de construir, conforme prescrita na lei específica de que trata o capítulo anterior.*

Art. 128-D. *O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de operação urbana consorciada deverá ter seus critérios e limites definidos na lei municipal específica.*



Art. 129. A lei específica que criar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC - que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente para o custeamento das intervenções necessárias à operação urbana consorciada.

§ 1º. Os CEPAC serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação, observados os limites constantes do artigo anterior.

§ 2º. A vinculação dos CEPAC poderá ser realizada no ato de aprovação de projetos de edificação específico para o terreno.

§ 3º. Os CEPAC poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração do Município, os quais deverão ser objeto de certidão.

§ 4º. A lei a que se refere o caput deste artigo deverá estabelecer:

I - a quantidade de certificados a serem emitidos, obrigatoriamente ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;

II - valor mínimo dos CEPACs;

III - formas de cálculo das contrapartidas;

IV - as formas de conversão ou equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional;

V - o limite do valor de subsídio previsto no caput deste artigo para a aquisição de terreno para a construção de habitação de interesse social.

SEÇÃO VI

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 130. O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá transferir para outro imóvel, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo previsto no Plano Diretor, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - preservação de patrimônio arquitetônico;

II - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - preservação do meio ambiente natural;

IV - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. A mesma faculdade poderá ser concedida àquele que doar ao Município seu imóvel ou parte dele, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

Art. 130-A. Não originam transferência do direito de construir:

I - os imóveis desapropriados;

II - os imóveis situados em área non aedificandi;

III - os imóveis cujo proprietário preencha as condições para a aquisição da propriedade por meio de usucapião.



Art. 130-B. São passíveis de recepção da transferência do direito de construir os imóveis situados na ZC.

§ 1º. Com o uso do instrumento Transferência do Direito de Construir, o coeficiente de aproveitamento máximo poderá chegar a 4,8 e o número de pavimento chegar a 8 (oito).

§ 2º. O coeficiente de aproveitamento, quando de sua transferência, pode ser dividido para aplicação em mais de um imóvel, limitado ao estoque de potencial construtivo do imóvel doador.

§ 3º. Consumada a transferência do direito de construir em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a este, vedada nova transferência.

§ 4º. Não será admitida transferência de potencial construtivo para o terreno que originou o potencial.

Art. 130-C. Lei decorrente do Plano Diretor estabelecerá o procedimento para a aplicação do instrumento tratado nesta Seção.

§ 1º. Na lei de que trata o caput deste artigo será definida a fórmula de cálculo da área adicional edificável, observando-se a equivalência entre os valores do metro quadrado do imóvel de origem e do receptor.

§ 2º. Os valores citados no § 1º. deste artigo serão aqueles da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano, excluindo-se o valor da área utilizada para um dos fins descritos nos incisos do primeiro artigo desta Seção.

XVI - o art. 153, seus incisos e alíneas, da Lei Complementar nº. 79, de 12 de novembro de 2.012, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 153. O Poder Executivo encaminhará, no prazo máximo de 2 (dois) anos, à Câmara Municipal, os seguintes projetos de lei de criação e/ou revisão:

I - dos Planos de Ações Estratégicas na ordem de prioridades abaixo:

a) proposta para elaboração do Plano Diretor Rural Participativo;

b) lazer, esporte e cultura;

c) ambiental;

d) mobilidade;

e) segurança;

II - do código tributário;

III - para abairramento de acordo com os parâmetros do macrozoneamento;

IV - do perímetro urbano, conforme proposta anexa a esta lei.

Parágrafo único. Caso necessário, poderão ser encaminhados outros projetos de lei que tratem dos dispositivos e instrumentos legais constantes do presente Plano Diretor Participativo.

Art. 105. Passam a fazer parte integrante da Lei Complementar nº. 79, de 12 de novembro de 2.012, os seguintes anexos:



ANEXO I - LISTAGEM DAS CATEGORIAS DE USOS
(Anexo I acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

C - USO COMERCIAL EM GERAL

C1 - COMÉRCIO VAREJISTA

C1.1- COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS

Mercearia, quitanda,
Padaria,
Casa de carnes
Conveniências.

C1.2 - COMÉRCIO EVENTUAL

Lanchonete, bar, confeitaria,
Armarinhos,
Casa lotérica,
Drogaria,
Floricultura,
Jornais e revistas.

C2 - COMÉRCIO DIVERSIFICADO

C2.1 - COMÉRCIO DE CONSUMO EXCEPCIONAL

Artesanato, antiguidades,
Butique,
Galeria, objetos de arte, "design".

C2.2 - COMÉRCIO DE CONSUMO NO LOCAL/DIVERSÕES

Casa de café, choperia, restaurante.

C2.3 - COMÉRCIO LOCAL

Alimentos para animal, casas de animais domésticos,
Artigos de couro,
Artigos de vestuário,
Artigos esportivos e recreativos,
Artigos religiosos,
Bijuterias,
Brinquedos,
Calçados,



Centro de compras,
Cereais,
Cooperativa de consumo,
Mercados (abastecimento),
Supermercados,
Decoração, loja de lonas e toldos,
Lojas de departamentos,
Jardins (artigos para),
Eletrrodomésticos e utensílios domésticos,
Som e equipamentos, discos, fitas,
Estofados e colchões,
Móveis, luminárias e lustres,
Fotografias e ótica,
Joalheria,
Molduras, espelhos, vidros,
Roupas de cama, mesa e banho, tecidos.

C2.4 - COMÉRCIO SETORIAL

Acabamentos para construção (materiais),
Adubos e outros materiais agrícolas,
Artefatos de metal, ferramentas, ferragens,
Artigos funerários,
Automóveis - peças e acessórios, motocicletas, peças e acessórios,
Bar, casa de animais domésticos Caça e pesca, armas e munições,
Casa de música,
Fibras vegetais, juta, sisal, fios têxteis,
Gelo (depósito),
Instrumentos e materiais médicos e dentários,
Instrumentos elétricos, eletrônicos,
Máquinas e equipamentos para comércio e serviços,
Material de limpeza,
Material elétrico, hidráulico,
Material para desenho e pintura,
Material para serviço de reparação e confecção.

C2.5 - COMÉRCIO URBANO

Acessórios para máquinas e instalações mecânicas, peças,
Concessionárias de veículos,
Equipamentos pesados e para combate ao fogo,



Máquinas e equipamentos para agricultura e indústria.

C2.6 - COMÉRCIO REGIONAL (COMÉRCIO E DEPÓSITOS DE MATERIAIS EM GERAL, COM ATÉ 1.000m² DE ÁREA CONSTRUÍDA)

Artefatos para construção,
Depósitos e distribuidoras de bebidas,
Depósitos de instalações comerciais e industriais,
Minerais.

C2.7 - POSTOS DE ABASTECIMENTO E COMBUSTÍVEIS

C2.8 - Ferro velho, sucatas, garrafas e outros recipientes,

C3 - COMÉRCIO ATACADISTA

C3.1 - COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS

Alimentos para animais,
Animais abatidos - aves, carnes, pescado,
Cereais, hortaliças, ovos,
Laticínios e frios,
Óleos,
Café,
Bebidas,
Sal, açúcar, especiarias.

C3.2 - COMÉRCIO DE MATERIAIS DE GRANDE PORTE (URBANO)

Acessórios para máquinas e instalações mecânicas,
Aparelhos elétricos e eletrônicos,
Artefatos de borracha, metal, plástico,
Artefatos de materiais para construção em geral,
Acessórios e peças para veículos automotores, barcos,
Cortinas e tapetes, móveis,
Madeira aparelhada,
Equipamentos de combate ao fogo, implementos agrícolas,
Ferragens, ferramentas, ferros, metais e ligas metálicas, vidros,
Máquinas e equipamentos,
Material elétrico e hidráulico.

C3.3 - COMÉRCIO DE PRODUTOS PERIGOSOS

Armazenagem de petróleo, carvão,



Combustível, gás engarrafado,
Lubrificantes,
Pneus,
Papéis e derivados,
Produtos químicos, álcool, resinas e gomas, tintas, vernizes.

C3.4 - COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS E EXTRATIVOS

Algodão,
Carvão vegetal, fibras vegetais, juta, sisal,
Sementes, grãos e frutos,
Chifres e osso, couros crus, peles, gado (bovino, equino, suíno),
Ferro e ferragens,
Depósito de materiais de construção,
Madeira,
Produtos e resíduos de origem animal.

C3.5 - COMÉRCIO DIVERSIFICADO

Adubos e fertilizantes,
Artigos de couro, caça e pesca,
Fios têxteis,
Cabeleireiros (artigos, perucas),
Caça e pesca,
Selas e arreios,
Armas e munições, cutelaria,
Drogas,
Esportivos e recreativos (artigos),
Fotografias, cinematografia (material),
Instrumentos musicais,
Discos, fitas,
Joias, relógios, óptica,
Louças,
Papel de parede,
Material de desenho, de escritório,
Material de limpeza,
Produtos químicos (não perigosos),
Perfumaria,
Roupas de cama, mesa e banho,
Vestuário, tecidos,
Utensílios domésticos.



C3.6 - Bares e restaurantes em barracas padronizadas.

S - SERVIÇOS

S1 - SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL

S1.1 - SERVIÇOS PESSOAIS E DOMICILIARES

Alfaiate e similares, chaveiro, sapateiro, eletricista, encanador, instituto de beleza, lavanderia.

S1.2 - SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

Autoescola,
Escola de dança e música, arte,
Escola de datilografia,
Escola de informática.

S1.3 - SERVIÇOS SÓCIO-CULTURAIS

Associações beneficentes, associações comunitárias.

S1.4 - SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM

Pensões, albergues, hotéis, apart-hotéis, motéis,

S1.5 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES

Jogos de salão.

S1.6 - SERVIÇOS DE ESTÚDIOS E OFICINAS

Aparelhos eletrodomésticos e eletrônicos,
Artigos de couro (reparo),
Copiadora, plastificação, carimbos,
Cutelaria, amoladores, encadernadores,
Estúdios de reparação de obras e objetos de arte,
Fotógrafos,
Guarda-chuvas e chapéus (reparos),
Joia, gravação, ourivesaria, relógios,
Moldureiros, vidraceiros,
Tapetes, estofados e colchões (reparos).

S1.7 - MOTÉIS

S2 - SERVIÇOS DIVERSIFICADOS

**S2.1 - SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO E NEGÓCIOS**

Administradores de bens, negócios, consórcios, fundos mútuos,
Agências de anúncios em jornal, classificados,
Agências de turismo,
Agências de casamento, cobranças, detetives, empregos,
Agências de propaganda e publicidade,
Agentes de propriedade industrial (marcas e patentes), análise e pesquisa de mercado,
Avaliação agrícola e comercial (escritórios),
Agências bancárias, caixas beneficentes,
Câmara de comércio,
Instituições financeiras,
Câmbio, estabelecimentos,
Carteiras de saúde,
Auditorias e peritos,
Cartórios,
Escritórios e consultorias de profissionais autônomos,
Comissários de despachos, consignação e comissões,
Corretores, despachantes,
Construção por administração (empreiteiras),
Cooperativas de produção,
Crédito imobiliário, sistema de vendas a crédito,
Empresas de incentivo fiscal, de seguros,
Editoras, serviços de datilografia, taquigrafia e computação,
Escritórios representativos ou administrativos de indústria,
Incorporadora, leasing, mercado de capitais,
Montepios, pecúlios,
Prestação de serviços em agricultura, reflorestamento,
Processamento de dados,
Promoção de vendas,
Seleção de pessoal,
Treinamento empresarial,
Vigilância, segurança.

S2.2 - SERVIÇOS PESSOAIS E DE SAÚDE

Centros de reabilitação,
Clínicas dentárias, médicas, de repouso,
Clínicas veterinárias,
Eletroterapia, radioterapia, fisioterapia, hidroterapia,
Institutos psicotécnicos, orientação vocacional,



Laboratórios de análises clínicas,
Postos de medicina preventiva,
Pronto socorro.

S2.3 - SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

Academia de ginástica e esporte, cursos de língua.

S2.4 - SERVIÇOS SÓCIO-CULTURAIS

Associações e fundações científicas,
Organizações associativas e profissionais,
Sindicatos ou organizações similares ao trabalho.

S2.5 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES

Diversões eletrônicas, jogos,
Salão de festas, bailes, 'buffet",
Teatros, cinemas.

S2.6 - SERVIÇOS DE ESTÚDIO, LABORATÓRIOS E OFICINAS TÉCNICAS

Análise técnica,
Controle tecnológico,
Estúdio de fotografia, cinema, som e microfilmagem,
Instrumentos científicos e técnicos,
Laboratórios de análise química,
Elétricos - aparelhos, elevadores,
Gráfica, clicheria, fotolito, tipografia.

S2.7 OFICINAS DE CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO, LIMPEZA, REPAROS, RECONDICIONAMENTOS DE SERVIÇOS DE:

Artefatos de metal (armeiros - ferreiros),
Balanças,
Brinquedos,
Marmoraria,
Desratização, dedetização, higienização,
Embalagem, rotulagem e encaixotamento,
Esportivos, recreativos (artigos).
Extintores, funilaria, serralheria,
Máquinas em geral,
Marcenaria, enceradores, lustradores, laqueadores, carpintaria,



Veículos automotores, acessórios, peças e serviços.

S2.8 - SERVIÇOS DE ALUGUEL, DISTRIBUIÇÃO E GUARDA DE BENS MÓVEIS

Aluguel de veículos leves,

Equipamentos de som e eletrônicos, filmes, vestimentas, toalhas,

Depósitos e equipamentos de "buffet",

Depósito de materiais e equipamentos de empresas de prestação de serviços,

Distribuição de jornais e revistas,

Estacionamento,

Guarda-móveis de pequeno porte.

E - USO INSTITUCIONAL

E1 - INSTITUIÇÃO LOCAL

E1.1 - EDUCAÇÃO

Ensino fundamental,

Ensino Pré-escolar,

Parque infantil, com recreação orientada.

E1.2 - LAZER E CULTURA

Área para recreação infantil,

Biblioteca,

Clubes associados, recreativos, esportivos.

E1.3 - SAÚDE

Ambulatório, posto de puericultura,

Posto de saúde e/ou vacinação.

E1.4 - ASSISTÊNCIA SOCIAL

Asilo, creche, dispensário, orfanato.

E1.5 - CULTO

Conventos, templos, locais de culto não incômodos.

E1.6 - COMUNICAÇÃO

Agências de correios e telégrafos,

Agências telefônicas.

E2 - INSTITUIÇÕES DIVERSIFICADAS

**E2.1 - EDUCAÇÃO**

Cursos preparatórios para escolas superiores,
Ensino fundamental, médio e profissional.

E2.2 - LAZER E CULTURA

Campo, ginásio, parque e pista de esportes,
Circo,
Cinemateca, filмотeca,
Discoteca,
Museu,
Livraria,
Escola de natação.

E2.3 – SAÚDE

Casa de saúde, maternidade,
Centro de saúde, hospital.

E2.4 - ASSISTÊNCIA SOCIAL

Albergue,
Centro de orientação familiar, profissional, centro de integração social.

E2.5 - ADMINISTRAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS

Agência de órgão de previdência social,
Delegacia de ensino,
Delegacia de polícia,
Junta de alistamento eleitoral e militar,
Órgãos de identificação e documentação,
Vara distrital,
Repartições públicas municipais, estaduais e federais.

E2.6 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO

Estação de radiodifusão,
Terminal de ônibus urbano.

E3 - INSTITUIÇÃO REGIONAL**E3.1 - EDUCAÇÃO**

Faculdade, universidade.

**E3.2 - LAZER E CULTURA**

Auditório para convenções, congressos e conferências,
Espaços e edificações para exposições, estádio, parque de diversões.

E3.3 - ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

Casa de detenção, institutos correccionais, juizado de menores.

E3.4 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO

Estúdio de difusão por rádio e TV (combinados ou só TV),
Terminal Rodoviário Interurbano.

I – INDÚSTRIAS

I1 - INDÚSTRIAS NÃO INCÔMODAS

Eletrônica

Tecnologia de informações e comunicações

Materiais de comunicação, gráficas,

Artigos de material plástico, confecções, calçados,

Sorvetes, chocolates,

Gelo com gás fréon com refrigerante,

Produtos de padaria.

I2 - INDÚSTRIAS TOLERADAS

Marmoraria, material cerâmico - exceto barro cozido,

Artefatos de cimento e gesso, vidros,

Estruturas metálicas, trefilarias, cutelaria, ferramentas,

Peças e acessórios para agropecuária e máquinas industriais,

Utensílios e aparelhos domésticos,

Reparação e manutenção de máquinas e equipamentos industriais,

Material elétrico, eletrônico,

Desdobramento e estrutura de madeira, madeira compensada, aglomerado,

Móveis, estofados,

Artefatos de papel, papelão, laminados,

Embalagens, tubos e conexões de plástico,

Fiação e tecelagem,

Torrefação e moagem de café,

Conservas, farinhas, balas, massas, fermentos,

Instrumentos,

Aparelhos para correção de defeitos físicos,

Instrumentos musicais,



Material para uso médico, farmacêutico,
Joalheria, bijuteria,
Escovas, pincéis, vassouras,
Artigos de caça, pesca, esporte,
Recondicionamento de pneumáticos,
Laminados, artefatos e fios de borracha,
Malas, valises, artigos para viagem, calçados,
Depósitos e similares,
Brinquedos,
Indústrias não incômodas com mais de 50 operários e/ou 500M² de área construída.

I3 - INDÚSTRIAS INCÔMODAS

Amianto,
Laminados,
Canos, arames, fios, soldas,
Óleos e gorduras vegetais e animais - produção e refino,
Acabamentos de fios e tecidos,
Beneficiamento de café e cereais,
Produtos alimentares de origem vegetal,
Conservas de carne, laticínios,
Refinação e moagem de açúcar,
Vinagre, vinhos, bebidas alcóolicas,
Refrigerantes, sucos e xaropes,
Rações,
Destilação de álcool,
Açúcar natural,
Fumo,
Cal, carvão,
Couros e peles,
Britamento de pedras,
Artigos de barro cozido,
Todas as indústrias toleradas com mais de 2.500m² de área construída e/ou 50 operários.

I4 - INDÚSTRIAS PERIGOSAS

Químicas, perfumaria, sabões, velas,
Abates de animais,
Metalurgia, minerais não metálicos, minerais metálicos,
Combustíveis e lubrificantes.

**R - USO RESIDENCIAL EM GERAL**

- R1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - 1 unidade habitacional,
- R2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - mais de 1 unidade habitacional,
- R3 - VILAS COM ATÉ 50 unidades habitacionais,
- R4 - VILAS COM MAIS DE 50 unidades habitacionais.

UE - USOS ESPECIAIS

- Área de segurança civil e militar,
- Reservatório de água,
- Estação de tratamento de água,
- Faixa adutora de água
- Estação de tratamento de esgoto,
- Faixa adutora de esgoto,
- Estações e subestações de energia elétrica, faixa de linha de transmissão de alta tensão,
- Estações e torres de comunicações,
- Cemitérios,
- Áreas de depósito de resíduos,
- Quadra de escola de samba,
- Parques públicos, jardins botânicos, esportivos,
- Locais de culto incômodos

A - USO AGRÍCOLA E PECUARIO

- A1 - PRODUTOS HORTIFRUTIGRANJEIROS, exceto culturas que demandam uso excessivo de agrotóxicos, além de necessidade de análise técnica de órgão competente.



PLANO DIRETOR DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ
ANEXO II – LISTAGEM DAS CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS NAS ZONAS
(Anexo II acrescentado pela Lei Complementar 86/2014).

TIPO	ITEM	SUBITEM	USOS PERMITIDOS NAS ZONAS
C – Uso Comercial em geral	C1 – Comércio Varejista	C1.1 – Comércio de Gêneros Alimentícios	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
		C1.2 – Comércio Eventual	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
	C2 – Comércio Diversificado	C2.1 – Comércio de Consumo Excepcional	Z1, Z2, Z3, Z4, e ZC
		C2.2 – Comércio de Consumo no Local/Diversões	Z1 (exceto Santana e Jardim Santo Antônio), Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
		C2.3 – Comércio Local	Z1 (exceto Santana e Jardim Santo Antônio), Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
		C2.4 – Comércio Setorial	Z1 (exceto Santana e Jardim Santo Antônio), Z2, Z3, Z4, Z5, Z6 e ZC
		C2.5 – Comércio Urbano	Z2, Z3, Z4 e ZC
		C2.6 – Comércio Regional com até 1.000m ² de área construída	Z2, Z3, Z4 e ZC
		C2.7 – Postos de Abastecimento	Z2, Z3, Z4 e ZI
		C2.8 – Ferro Velho, Sucatas, Garrafas e outros recipientes e materiais recicláveis	ZI
	C3 – Comércio Atacadista	C3.1 – Comércio de Gêneros Alimentícios	Z2, Z3, Z4, ZC e ZI
		C3.2 – Comércio de Materiais de Grande Porte	Z2, Z3, Z4, ZC e ZI
		C3.3 – Comércio de Produtos Perigosos	Z2, Z3, Z4, e ZI
		C3.4 – Comércio de Produtos Agropecuários e Extrativos	Z2, Z3, Z4, e ZI
		C3.5 – Comércio Diversificado	Z1 (exceto Santana e Jardim Santo Antônio), Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC



TIPO	ITEM	SUBITEM	USOS PERMITIDOS NAS ZONAS
		C3.6 – Bares e Restaurantes em Barracas Padronizadas	
S – Serviços	S1 – Serviços de Âmbito Local	S1.1 – Serviços Pessoais e Domiciliares	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
		S1.2 – Serviços de Educação	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S1.3 – Serviços Sócio Culturais	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZI, ZEIS 2 e ZEIS 3
		S1.4 – Serviços de Hospedagem	Z1, Z2, Z3, Z4 e ZC
		S1.5 – Serviços de Diversões	Z1 (exceto Santana e Jardim Santo Antônio), Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
	S1 – Serviços de Âmbito Local	S1.6 – Serviços de Estúdios e Oficinas	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6, ZC e ZEIS 3
		S1.7 – Motéis	ZEU / Zona Rural
S - Serviços	S2 – Serviços Diversificados	S2.1 – Serviços de Escritório e negócios	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.2 – Serviços Pessoais e de Saúde	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.3 – Serviços de Educação	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.4 – Serviços Sócio Culturais	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.5 – Serviços de Diversões	Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.6 – Serviços de Estúdio, Laboratórios e Oficinas Técnicas	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		S2.7 – Oficinas de Conservação, Manutenção, Limpeza, Reparos e Recondicionamentos de Serviços	Z2, Z3 e Z4
		S2.8 – Serviços de Aluguel, Distribuição e Guarda de Bens Móveis	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
E – Institucional	E1 – Instituição Local	E1.1 - Educação	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC e ZEIS 3
		E1.2 - Lazer e Cultura	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC e ZEIS 2
		E1.3 – Saúde	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC e ZEIS 2
		E1.4 – Assistência Social	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC e ZEIS 2



TIPO	ITEM	SUBITEM	USOS PERMITIDOS NAS ZONAS
		E1.5 – Culto (Não Incômodos)	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC e ZEIS 2
		E1.6 - Comunicação	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC e ZEIS 2
	E2 – Instituições Diversificadas	E2.1 - Educação	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC e ZEIS 2
		E2.2 - Lazer e Cultura	Z2, Z4 e ZC e ZEIS?
		E2.3 – Saúde	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6, ZC e ZEIS?
		E2.4 – Assistência Social	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6, ZC e ZEIS 2
	E2 – Instituições Diversificadas	E2.5 – Administração de Serviços Públicos	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		E2.6 – Transporte e Comunicação	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
	E3 – Instituição Regional	E3.1 - Educação	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6 e ZC
		E3.2 - Lazer e Cultura	Z2, Z3, Z4 e Z6
		E3.3 – Administração e Serviço Público	Z3 e Z4
		E3.4 – Transporte e Comunicação	Z2, Z3, Z4 e Z6
I – Indústrias	I.1 – Indústrias Não Incômodas	Z1(?) Z2, Z3, Z4, Z6, ZC e ZEIS?	
	I.2 – Indústrias Toleradas	Z2, Z3 e ZI	
I – Indústrias	I.3 – Indústrias Incômodas	ZI	
	I.4 – Indústrias Perigosas	ZI	
R – Residencial	R1 – Residencial Unifamiliar – 1 Unidade Habitacional	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, ZC, ZEIS 2 e ZEIS 3	
	R2 – Residencial Multifamiliar	Z1, Z2, Z3, Z4, Z6, ZC, ZEIS 2 e ZEIS 3	
EU – Usos Especiais		Depende de Estudos	
UA – Usos Agrícolas e Pecuários		Zona Rural e ZEU	



ANEXO III – ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

ZONA	Área Mínima do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Coeficiente de Aproveitamento (n x área lote)	Taxas de Ocupação		Taxa Permeável Mínima (%)	Altura máxima edificação em pavimentos	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - IPTU Progressivo+ Desapropriação	Direito de Preempção	Operações Urbanas Consorciadas	Transferência do Direito de Construir	Outorga Onerosa do Direito de Construir	Estudo de Impacto de Vizinhança	Usucapão
				Mín. (%)	Máx. (%)									
Zona Urbana 1 – Z1	250	12	2,4 - 3,5 ⁴	10	70	15	4 / 6 ⁵	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Sim	Sim
Zona Urbana 2 – Z2	250	12	2,4	10	70	15	3	Sim	Sim	Não	Não	Não	Sim	Sim
Zona Urbana 3 – Z3	250	12	2,4	10	70 ¹ 80 - 60 ²	15	4	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Sim
Zona Urbana 4 – Z4	125	5	1,6	10	80	15	2	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim	Sim
Zona Urbana 5 – Z5	600	20	1		40	40	2	Sim	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não
Zona Urbana 6 – Z6	250	12	1	10	60	30	2	Sim	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não
Zona Central - ZC	250	12	4,0 / 4,8 ⁴	10	70 ¹ 80 - 60 ²	15	6 / 8 ⁶	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Zona de Entorno da Praça Santa Rita - ZEP	-	-	2,8	10	70 ¹ 80 - 60 ²	15	4	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não
Zonas de Proteção Ambiental ZPA 2	-	-	0,02		2	95	1	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
Zonas de Proteção Ambiental ZPA 3	-	-	1,2	10	60	15	2	-	-	-	-	-	-	-
Zona Industrial - ZI	600	15	1,2	20	60	20	2 ³	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não
Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS 1 e 2	125	5	1,6	0	80	10	2	Não	Sim	Não	Não	Não	Sim	Sim

1 Para edificações de uso residencial multifamiliar

2 Para edificações de uso misto: 80% para o primeiro e segundo pavimentos e 60% para os demais pavimentos.

3 Gabarito válido para edificações de uso diverso do industrial.

4 Coeficiente máximo quando utilizada a Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir.

5 Gabarito máximo quando utilizada a Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir.







ANEXOS DA LC 113/2.020

lei complementar 113/2020

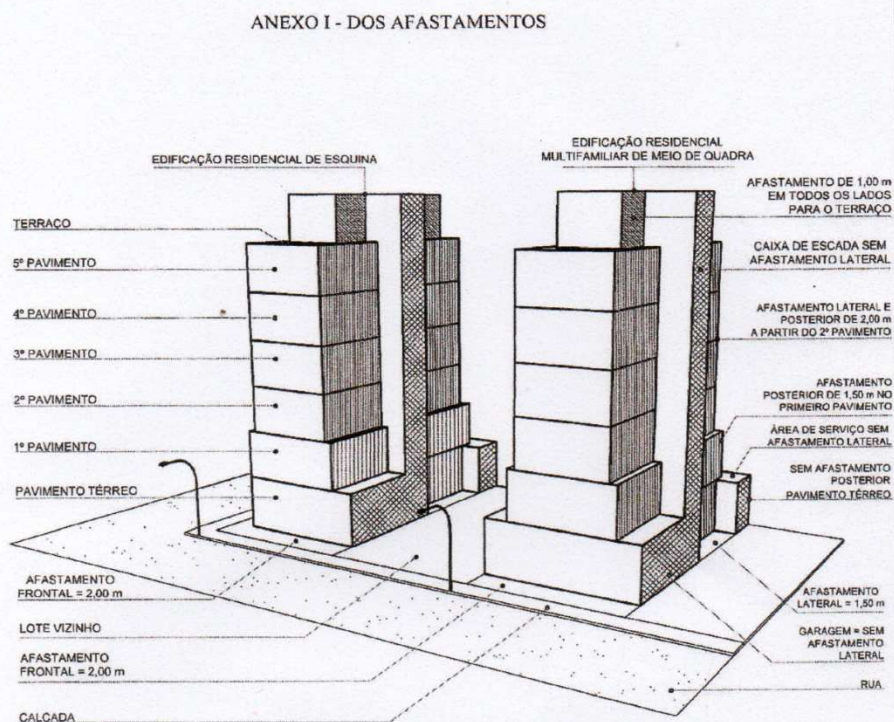


Figura 1 - Afastamentos de edifícios residenciais multifamiliares, no meio da quadra e na esquina .

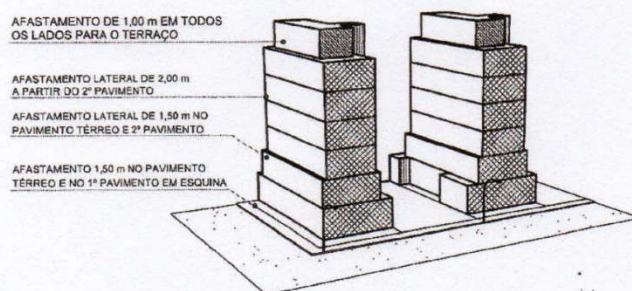


Figura 2 - Afastamentos de edifícios residenciais multifamiliares, no meio da quadra e na esquina .



ANEXOS DA LC 113/2.020

ANEXO I - DOS AFASTAMENTOS

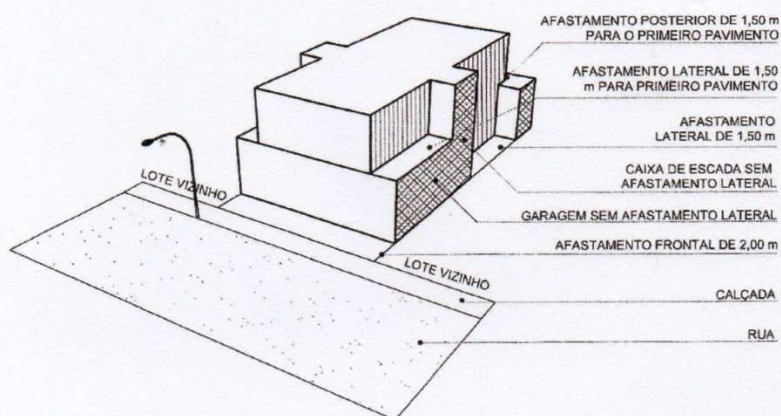


Figura 3 - Afastamento de residências unifamiliares e multifamiliares com dois pavimentos no meio da quadra.

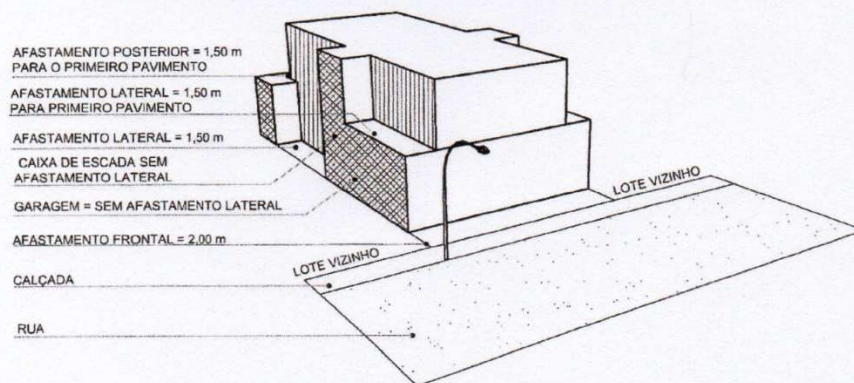


Figura 4 - Afastamento de residências unifamiliares e multifamiliares com dois pavimentos em meio de quadra, vista lateral.



ANEXOS DA LC 113/2.020

ANEXO I - DOS AFASTAMENTOS

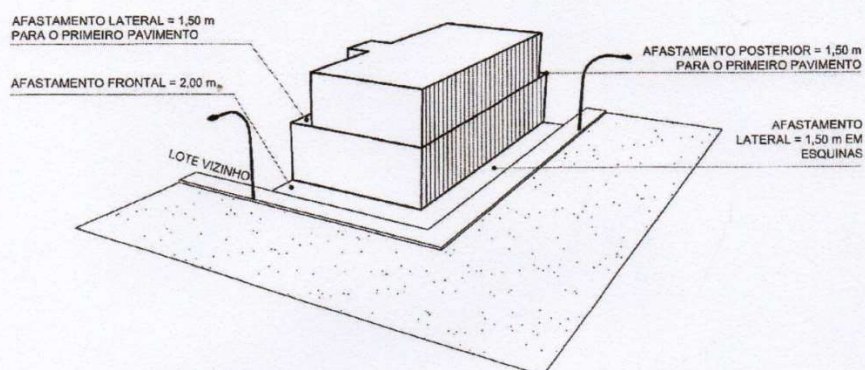


Figura 5 - Afastamento de residências unifamiliares e multifamiliares com dois pavimentos em esquinas

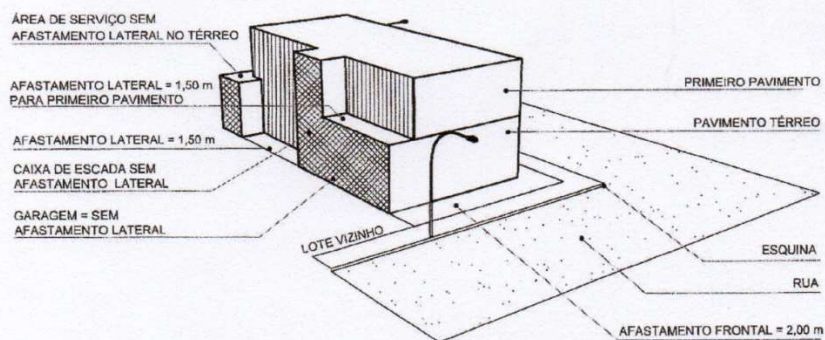


Figura 6 - Afastamento de residências unifamiliares e multifamiliares com dois pavimentos em esquinas, vista lateral.



ANEXOS DA LC 113/2.020

ANEXO I - DOS AFASTAMENTOS

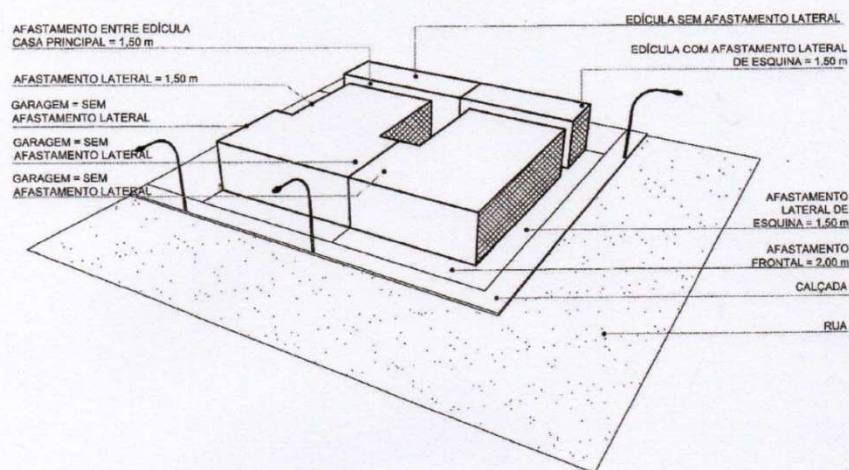


Figura 7 - Afastamento de residências térreas unifamiliares e multifamiliares, no meio da quadra e na esquina .

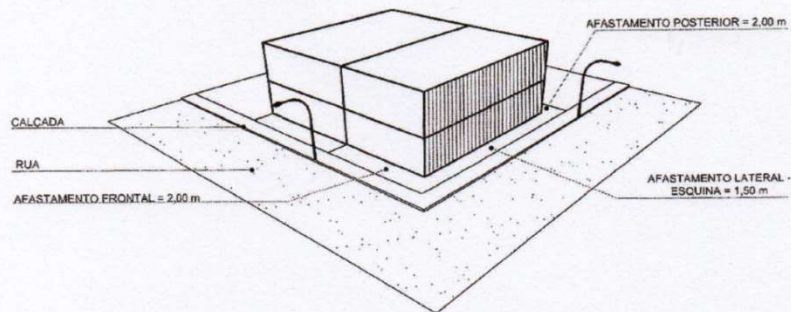


Figura 8 - Afastamento de residências geminadas, até dois pavimentos, no meio da quadra e na esquina .



ANEXOS DA LC 113/2.020

ANEXO I - DOS AFASTAMENTOS

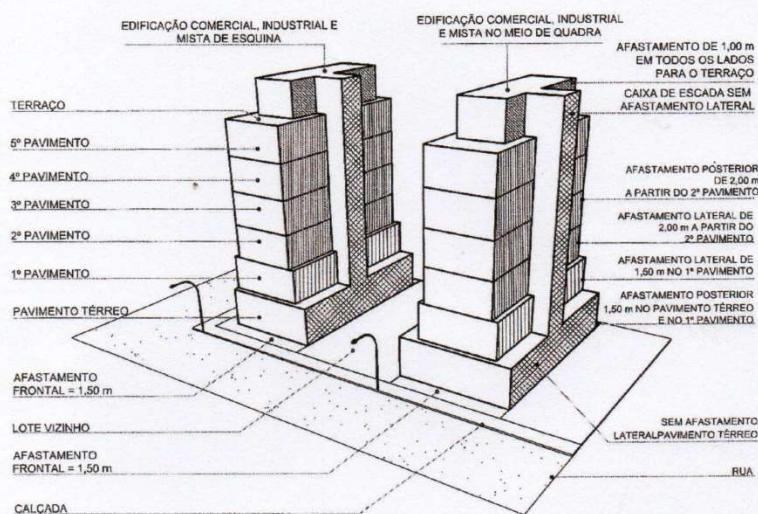


Figura 9 - Afastamento de edifícios comerciais, industriais e misto no meio da quadra e na esquina.

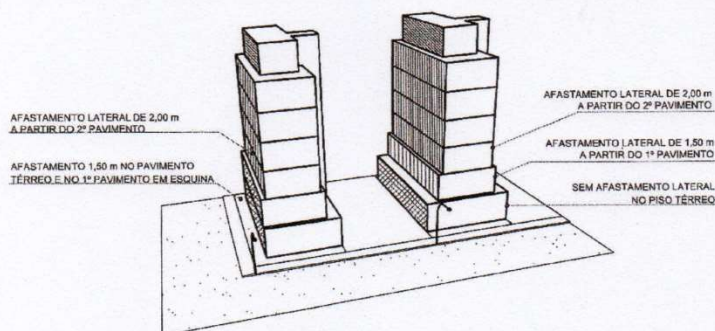


Figura 10 - Afastamento de edifícios comerciais, industriais e misto no meio da quadra e na esquina.



ANEXOS DA LC 113/2.020

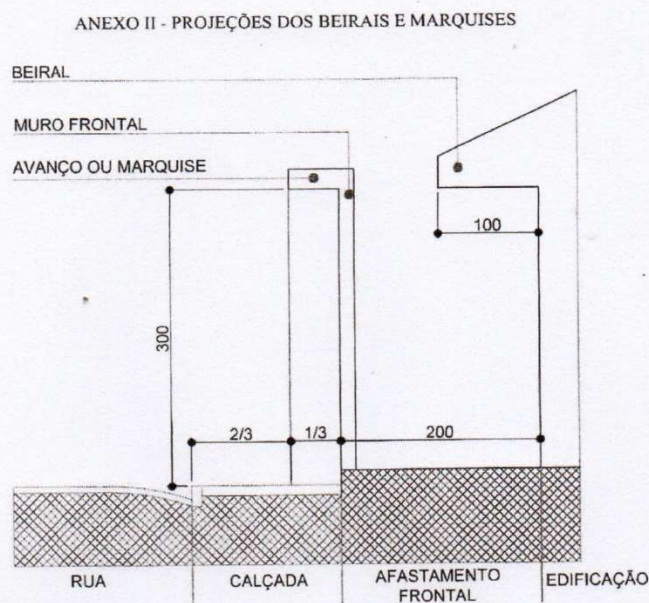


Figura 11 - Projeções de beirais de coberturas no afastamento frontal

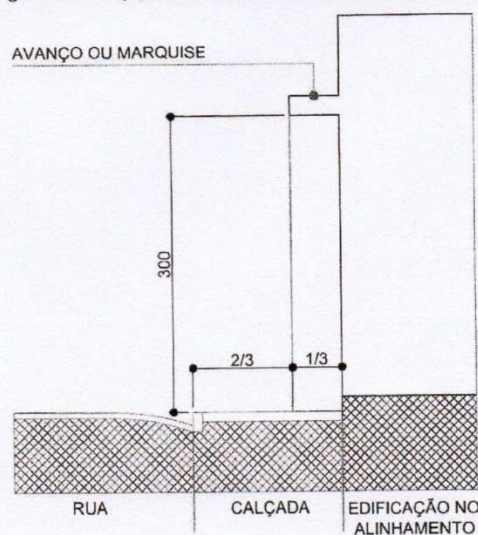


Figura 12 - Projeção de marquises e avanços sobre a calçada.



LEGISLAÇÃO MUNICIPAL COMPILADA NESTA EDIÇÃO

- Lei Complementar N°. 086 de 25 de junho de 2.014;
- Lei Complementar N°. 095 de 24 de junho de 2.015;
- Lei Complementar N°. 099 de 12 de setembro de 2.017;
- Lei Complementar N°. 101 de 26 de dezembro de 2.017;
- Lei N°. 5.138A de 09 de maio de 2.018;
- Lei Complementar N°. 113 de 07 de maio de 2.020.