



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

LEI COMPLEMENTAR Nº156, DE 22 DE SETEMBRO DE 2.008.
(Projeto de Lei Complementar do Executivo nº024/2008, de autoria da Prefeita, Jussara Menicucci de Oliveira)

**DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO E
REGULAMENTA O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO
URBANO DO MUNICÍPIO DE LAVRAS E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O povo do Município de Lavras, por seus representantes, aprova e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Observados os princípios constitucionais e o que dispõe a Lei Orgânica Municipal e o Plano Diretor, esta Lei estabelece as normas de uso e de ocupação da Zona Urbana do Município de Lavras.

§ 1º - É entendida como Zona Urbana aquela abrangida pelo perímetro urbano, conforme definido em lei específica e previsto no Plano Diretor do Município de Lavras.

§ 2º - Outras Zonas Urbanas poderão ser definidas, assim como Zonas Urbanas Especiais nos bairros rurais, em função da dinâmica de ocupação e adensamento do território municipal, observadas suas potencialidades e restrições, mediante lei municipal específica que lhes estabeleça a delimitação, a partir da avaliação e aprovação pelo Conselho Gestor do Plano Diretor de Lavras e pelo Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (CODEMA), nos termos previstos no Plano Diretor.

Art. 2º - Fazem parte das normas de uso e ocupação do solo urbano:

- I. o zoneamento urbano do Município;
- II. a fixação dos parâmetros de uso e ocupação do solo urbano;
- III. a hierarquização das vias urbanas da Sede Municipal;

Art. 3º - Esta Lei compõe a Legislação Urbanística Básica do Município de Lavras e obedece às diretrizes, princípios, preceitos e normas da Lei Orgânica Municipal e do Plano Diretor.

Art. 4º - Além dos parâmetros e restrições expressos nesta Lei, são aplicáveis às edificações e ao uso do espaço urbano, os preceitos e determinações da Lei de Parcelamento e do Código de Obras, que também compõem a Legislação Urbanística Básica (LUB), do Município.

Art. 5º - Os Anexos numerados de I a IX constituem parte integrante desta Lei e compreendem:

- I. Anexo I - Mapa do Zoneamento Urbano da Sede Municipal;
- II. Anexo II - Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III. Anexo III - Parâmetros Urbanísticos;





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

- IV. Anexo IV - Vagas Mínimas para Estacionamento;
- V. Anexo V – Parâmetros Especiais para Estacionamento;
- VI. Anexo VI – Faixa de Acumulação de Veículos;
- VII. Anexo VII – Tabela das Vias com Previsão de Recuo de Alinhamento;
- VIII. Anexo VIII – Mapa do Sistema Viário da Sede Municipal;
- IX. Anexo IX - Glossário.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO URBANO

Seção I – Do Zoneamento Urbano

Art. 6º – De acordo com o Plano Diretor do Município, a ocupação e o uso do solo na Zona Urbana de Lavras ficam estabelecidos pela definição e delimitação das seguintes zonas, considerando-se a disponibilidade de infra-estrutura e a capacidade de adensamento e o grau de incômodo e poluição ao ambiente urbano, conforme Anexo I:

- I. Zona Central (ZCE), que corresponde às áreas do centro tradicional da cidade, em processo de verticalização, alta densidade e referencial simbólico para a população em geral, onde se situam o comércio e as atividades de prestação de serviços de atendimento geral, com ocupação caracterizada por usos múltiplos como residências, comércio, serviços e uso institucional, sendo possível a instalação de usos comerciais e de serviços de atendimento local e geral, com Coeficiente de Aproveitamento máximo de 4,0;
- II. Zona Mista Adensada (ZMA), que corresponde às áreas urbanas lindeiras às principais vias de articulação no interior da cidade, onde se situam o comércio e as atividades de prestação de serviços de atendimento local e de geral, com ocupação caracterizada por usos múltiplos como residências, comércio, serviços e uso institucional, sendo possível a instalação de usos comerciais e de serviços de atendimento local e de porte médio, onde é admitido um processo de verticalização de média densidade, constituindo-se em centralidades que contribuem para a estruturação e desenvolvimento das áreas do entorno, com Coeficiente de Aproveitamento máximo de 3,0;
- III. Zona Mista Controlada (ZMC), que corresponde às áreas urbanas pertencentes às sub-bacias dos córregos Centenário/Santa Casa e Matadouro, comprometidos pela ocupação de seus talvegues, onde se concentram áreas de comércio e serviços e equipamentos públicos, com predomínio da ocupação residencial unifamiliar, sendo possível a instalação de usos comerciais e de serviços de atendimento local, compatíveis com o uso residencial, não sendo admitido o processo de verticalização devido à sobrecarga existente, com Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,5;
- IV. Zona Mista (ZMI), que corresponde às áreas urbanas onde predomina a ocupação residencial, sendo possível a instalação de usos comerciais e de serviços de atendimento local, compatíveis com o uso residencial, onde é admitido um processo de verticalização de baixa densidade, com Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,5;





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

- V. Zona de Adensamento Restrito (ZAR), que corresponde às áreas de baixa densidade, onde devem ser aplicados parâmetros de ocupação que mantenham essa característica, em função de sua localização com relação à malha urbana local, com Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,5;
- VI. Zona de Atividades Econômicas (ZAE), que corresponde às áreas adequadas aos usos econômicos diversificados de maior porte, com predominância de galpões, oficinas, atacadistas e similares, conflitantes com o uso residencial em geral e adequados à instalação ao longo dos acessos principais à cidade, com Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,5;
- VII. Zona de Empreendimentos de Porte (ZEP), que corresponde às áreas ocupadas pelo Distrito Industrial, por grandes indústrias e por equipamentos de grande porte, conflitantes com o uso residencial em geral, cuja localização condiciona-se às condições de acessibilidade, infra-estrutura e relevo, com Coeficiente de Aproveitamento máximo de 2,0;
- VIII. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), que corresponde às áreas nas quais há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de urbanização e regularização fundiária ou implantar empreendimentos habitacionais de interesse social, com Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,0, sendo possível a definição de parâmetros urbanísticos diferenciados, no caso de regularização, definidos em projetos específicos;
- IX. Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural (ZEIHC), que corresponde às áreas onde se faz necessário proteger o patrimônio cultural, considerando como patrimônio cultural tudo aquilo que compreende a cultura, a identidade, as referências, a memória e o simbolismo da sociedade, com Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,0, sendo possível a definição de parâmetros urbanísticos diferenciados em caso de projetos específicos, considerando o interesse histórico-cultural, ouvidos o Conselho Gestor do Plano Diretor, o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural e o Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (CODEMA);
- X. Zona Especial de Interesse Urbanístico-Ambiental (ZEIUA), que corresponde às áreas de voçorocas no interior da malha urbana, constituindo barreiras à ocupação contínua e risco para a população no seu entorno, onde as intervenções necessárias à sua recuperação associem o interesse urbanístico ao interesse ambiental, sendo que seus parâmetros urbanísticos deverão ser definidos em cada projeto, ouvidos os Conselhos Gestor do Plano Diretor, Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio e do Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (CODEMA);
- XI. Zona de Proteção Ambiental (ZPA), que corresponde às áreas protegidas pela legislação ambiental em vigor, devido às suas características naturais e/ou às funções que elas exercem no meio urbano, como as faixas de proteção de nascentes e cursos de água, nos limites estabelecidos em lei, as encostas com declividade acima de 30% e as áreas com cobertura vegetal expressiva, assim como aquelas que o município considera importante proteger;
- XII. Zona de Expansão Urbana (ZEU), que corresponde às áreas ainda vazias dentro do perímetro urbano e propícias à ocupação, pelas condições do sítio natural e possibilidade de instalação de infra-estrutura, respeitando-se as Áreas de Preservação Permanente previstas na legislação ambiental e aquelas com declividade acima de 30%, assim como os parâmetros definidos para cada parcela do território, sendo que





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

seus parâmetros urbanísticos deverão ser definidos em diretrizes expedidas pelo setor competente da Prefeitura Municipal, fundamentados na lei de parcelamento do solo urbano complementar a este Plano Diretor, ouvidos os Conselhos Gestor do Plano Diretor, Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio e do Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (CODEMA);

- XIII. Zona Especial de Interesse Urbanístico (ZEIU), que corresponde às áreas onde serão necessárias intervenções de apoio à articulação urbana e municipal, destinadas à ampliação e/ou implantação de sistema viário, para as quais deverão ser desenvolvidos traçados básicos de vias e interseções em até 30 (trinta) meses, conforme definido no Plano Diretor;
- XIV. Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA), que corresponde às áreas onde deverão ser feitas intervenções para implantação de áreas de lazer e recreação e recuperação ambiental, para as quais deverão ser desenvolvidos projetos especiais.

§ 1º - Nas zonas definidas por esta Lei, o uso e a ocupação do solo deverão observar, além das condições de uso e ocupação do solo urbano ora estabelecidas, a capacidade do solo e as possibilidades de instalação de infra-estrutura urbana, assim como as condições de salubridade do ambiente urbano e construído, em conformidade com o que determina o Plano Diretor e a LUB.

§ 2º - Os usos permitidos em cada zona encontram-se definidos no Anexo II – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 3º - Pertencem a uma zona os lotes que tenham testadas voltadas para as vias pertencentes à área envolvida pelos limites dessa zona.

§ 4º - Caso um lote pertença a mais de uma zona, será facultada a escolha da zona pelo interessado, desde que atendidas as condições de acesso definidas pela Prefeitura Municipal.

Art. 7º – Na ZAE, além de outros dispositivos legais pertinentes, a instalação de qualquer atividade está condicionada a medidas de preservação das condições de mobilidade e acessibilidade das vias estruturantes ao longo das quais se desenvolvem, como previsão de áreas para carga e descarga, estacionamento, pátio de manobra, área de estocagem, dentre outros, no interior do perímetro do próprio terreno.

Art. 8º - As ZEIS têm por objetivo garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, de forma a diminuir as desigualdades sociais expressas no território, bem como proporcionar a melhoria da qualidade de vida da população carente.

§ 1º - As ZEIS se localizam em áreas de/para comunidades de baixa renda.

§ 2º - Para cumprir o que trata o caput deste artigo, na ocupação das ZEIS, dever-se-á:

- I. incentivar a participação comunitária no processo de planejamento, urbanização e regularização jurídica, sempre que for o caso;
- II. estabelecer índices especiais de uso e ocupação do solo que possibilitem a regularização jurídica e urbanística, sempre que for o caso, ouvidos o Conselho Gestor do Plano Diretor de Lavras e o Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (CODEMA), definidos em projeto específico e aprovados em leis municipais específicas para cada uma delas;





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

- III. corrigir situações de riscos por ocupações de áreas impróprias à habitação, em especial nos fundos de vale e no entorno das vossorocas;
- IV. estabelecer condições de habitabilidade, através de investimentos em infra-estrutura e equipamentos urbanos e comunitários.

§ 3º - Para a efetivação das ZEIS, o Poder público deverá aplicar os instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor.

Art. 9º - Na ZEIHC, as demolições, as reformas de edificações existentes e os projetos de novas edificações e/ou parcelamentos do solo serão objeto de avaliação e aprovação pelo Conselho Gestor do Plano Diretor e pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, obedecidos parâmetros de volumetria que não comprometam o bem protegido nem tampouco o conjunto urbano.

Art. 10 - Os projetos a serem implantados nas ZEIUA, ZPA, ZEIU e ZEIA deverão ser aprovados no Conselho Gestor do Plano Diretor de Lavras e no Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (CODEMA).

Seção II – Das Condições de Instalação nas Zonas

Art. 11 - Respeitadas as normas, condições e exigências estabelecidas nesta Lei e no Plano Diretor, quaisquer atividades poderão se instalar na Zona Urbana do Município, desde que se garantam as condições a seguir especificadas:

- I. condições sanitárias:
 - a) abastecimento de água;
 - b) coleta e tratamento adequado de esgoto sanitário e rejeitos;
 - c) condições de drenagem;
 - d) acondicionamento e destino de resíduos sólidos.
- II. condições urbanísticas:
 - a) respeito aos índices urbanísticos, estabelecidos nesta Lei;
 - b) capacidade do sistema viário;
 - c) previsão para áreas de estacionamento proporcional à demanda gerada pela atividade a ser instalada.
- III. condições ambientais:
 - a) preservação do meio ambiente natural e cultural;
 - b) respeito à legislação ambiental vigente;
 - c) respeito aos índices de controle de poluição.

Parágrafo único - O desrespeito e a inobservância de qualquer item dessas condições acima listadas impede o licenciamento dos projetos urbanísticos e construtivos.

Seção III – Do Remembramento

Art. 12 - O Executivo poderá autorizar edificação em dois ou mais lotes situados em zonas distintas, desde que seja efetuado o remembramento dos mesmos, observadas as seguintes condições:

- I. o terreno resultante do remembramento passará a pertencer à zona em que no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área estiver situada;
- II. o mesmo lote não poderá ser remembrado mais de uma vez;





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

Art. 13 - No caso de edificação em dois ou mais lotes, será exigido o remembramento quando em quaisquer dos lotes, tomado isoladamente, a edificação ficar em desacordo com os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos nesta Lei.

CAPÍTULO III
DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Art. 14 - A ocupação e uso do solo em cada zona estão regulamentados na classificação das atividades em categorias de uso e da sua distribuição entre as zonas, conforme Anexo II – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Seção I – Das Categorias de Uso do Solo

Art. 15 - As categorias de uso no município de Lavras são as seguintes:

- I. Uso Residencial, que se refere ao uso destinado à moradia, podendo ser:
 - a) Uso Residencial Unifamiliar, que corresponde ao uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes, incluídos os condomínios horizontais compostos exclusivamente por unidades residenciais deste tipo;
 - b) Uso Residencial Multifamiliar, no caso de várias moradias por lote, que podem agrupar-se horizontalmente, em vilas ou casas geminadas, ou verticalmente, em edifícios de apartamentos, sendo:
 - 1) residencial multifamiliar horizontal, com até 2 (dois) pavimentos;
 - 2) residencial multifamiliar vertical de baixa densidade, com até 3 (três) pavimentos;
 - 3) residencial multifamiliar vertical de média densidade, com até 6 (seis) pavimentos;
 - 4) residencial multifamiliar vertical de alta densidade, com até 12 (doze) pavimentos.
- II. Uso Econômico, que engloba as atividades de comércio e serviços, podendo ser:
 - a) de atendimento local - atividades com área construída máxima de 200m² (duzentos metros quadrados), e que se destinam ao atendimento das necessidades cotidianas da população, não produzindo poluição sonora, atmosférica ou ambiental de qualquer natureza, não conflitantes com o uso residencial;
 - b) de atendimento geral - atividades com área construída acima de 200m² (duzentos metros quadrados) e até 500m² (quinhentos metros quadrados) e cujos impactos sobre o espaço urbano sejam mitigados por dispositivos de controle da poluição sonora e atmosférica e da emissão de efluentes diversos, exceto aqueles relacionados como Usos Especiais.
- III. Uso Misto, que corresponde à associação dos dois anteriores;
- IV. Uso Institucional, que compreende os espaços e instalações destinados à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer, com especial atenção na sua implantação quanto aos aspectos da segurança de seus usuários, e com relação àqueles relacionados como Usos Especiais, conforme definido no artigo 19 desta Lei;
- V. Uso Industrial, que se subdivide em:





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

- a) não impactante - estabelecimentos com área construída máxima de 500m² (quinhentos metros quadrados) e cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, não ocasionando, independentemente de uso de métodos especiais de controle da poluição, qualquer dano à saúde, ao bem-estar e à segurança das populações vizinhas;
- b) impactante - estabelecimentos com área construída acima de 500m² (quinhentos metros quadrados), ou que, independentemente de seu porte, causem poluição atmosférica, hídrica ou sonora, e ocasionem incomodidades para as populações vizinhas, exigindo, no seu processo produtivo, instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes.

§1º - No caso de Usos Residenciais Multifamiliares Horizontais, deverá ser obedecida a quota mínima de terreno por unidade habitacional de 60m² (sessenta metros quadrados).

§ 2º - A altura máxima a que se refere a alínea b) do inciso I exclui pilotis de uso comum para lazer e recreação e o subsolo destinado a garagem e estacionamento.

§3º - Os Usos Econômicos podem se instalar em edificações verticais, para abrigar escritórios, consultórios e similares, sendo que, nestes casos, seguem os parâmetros do Uso Multifamiliar vertical para a zona em que se inserir.

Art. 16 - É facultado ao profissional autônomo exercer as atividades inerentes à sua profissão, atendidas as exigências da legislação vigente, na sua residência, independentemente da zona em que a mesma esteja situada, nas seguintes condições:

- I. não será permitido o exercício de atividades poluentes sob qualquer forma ou incompatíveis com o uso residencial;
- II. o exercício das atividades previstas neste parágrafo somente poderá ocupar até 100m² (cem metros quadrados) de área construída do imóvel utilizado.

Art. 17 - Projetos que prevêem a utilização de áreas construídas superiores aos limites estabelecidos nos incisos do caput deste artigo poderão, excepcionalmente, ser implantados, desde que aprovados pelo Conselho Gestor do Plano Diretor de Lavras e pelo Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (CODEMA).

Art. 18 - Pequenas indústrias não produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes, com área construída máxima de 200m² (duzentos metros quadrados), são permitidas em todas as zonas, desde que apresentem autorização ou licenciamento ambiental aprovado pelos órgãos municipais competentes, de acordo com a legislação ambiental e sanitária vigente.

Seção II – Dos Usos Especiais

Art. 19 - Ficam classificados como Usos Especiais aqueles causadores de impactos ao meio ambiente urbano, sendo sua implantação objeto de projeto e licenciamento específicos, aprovados pelos órgãos competentes e pelo Conselho Gestor do Plano Diretor de Lavras, pelo Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (CODEMA) e pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, sempre que for o caso:

- I. estações e subestações de concessionárias de serviço público;
- II. serviços governamentais;





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

- III. estabelecimentos de ensino de 1º, 2º e 3º graus;
- IV. hospitais, clínicas, maternidades e sanatórios;
- V. hotéis e similares;
- VI. atividades com horário de funcionamento noturno, após as 22 horas;
- VII. conjuntos habitacionais de interesse social;
- VIII. condomínios imobiliários horizontais ou loteamentos fechados;
- IX. centros comerciais, mercados e supermercados com área construída acima de 500 m² (quinhentos metros quadrados);
- X. postos de serviço com venda de combustível;
- XI. comercialização de explosivos, fogos de artifício e gás liquefeito;
- XII. comércio atacadista, distribuidores e depósitos com área construída acima de 500 m² (quinhentos metros quadrados);
- XIII. aterros sanitários e unidades de compostagem de resíduos sólidos;
- XIV. estocagem e comercialização de material reciclável;
- XV. cemitérios e necrotérios;
- XVI. matadouros e abatedouros;
- XVII. centros de convenções;
- XVIII. templos e centros religiosos;
- XIX. terminais de passageiros e carga;
- XX. estádios esportivos;
- XXI. centro de convenções;
- XXII. presídios;
- XXIII. quartéis e corpo de bombeiros;
- XXIV. ferro velho e sucata;
- XXV. oficinas mecânicas, de tornearia, soldagem e serralheria;
- XXVI. antenas de recepção e transmissão de sinais de televisão, de telefonia fixa e móvel, de rádio e similares.





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

Seção III – Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 20 - A instalação, a construção, a ampliação e o funcionamento de indústrias e de quaisquer empreendimentos que venham sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou repercutir significativamente no meio ambiente e no espaço urbano ficam sujeitos à avaliação do impacto urbanístico causado e ao licenciamento ambiental, a cargo dos órgãos competentes, ouvidos o Conselho Gestor do Plano Diretor de Lavras, o Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (CODEMA) e o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis, como o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), Relatório do Impacto sobre o Meio Ambiente (RIMA) e o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), além dos casos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor, sempre priorizando o interesse público.

§1º - Nestes casos, deverá ser exigida a elaboração de estudos ambientais e de impactos específicos na vizinhança, de acordo com a legislação urbanística e ambiental vigentes, elaborados por responsável técnico legalmente habilitado.

§2º - Os parâmetros para a elaboração dos estudos a que se refere o inciso anterior deverão contemplar, como orientação:

- I. caracterização da área de influência do empreendimento, dos pontos de vista sócio-econômico, urbanístico e/ou ambiental, abrangendo, quando for o caso:
 - a) área de influência do empreendimento, considerando bairro e micro-bacias hidrográficas;
 - b) nascentes e cursos d'água;
 - c) geomorfologia;
 - d) cobertura vegetal;
 - e) processos erosivos e áreas de risco;
 - f) população da área de influência, considerando número e perfil sócio-econômico;
 - g) acessibilidade, principais eixos de articulação interna e externa e transporte coletivo;
 - h) infra-estrutura urbana instalada ou com previsão de implantação a curto prazo, tais como redes de água, esgoto, drenagem e energia elétrica;
 - i) uso e ocupação do solo, considerando intensidade da ocupação, principais atividades instaladas na área, centros urbanos, equipamentos comunitários, tendências de ocupação do solo;
 - j) elementos paisagísticos e bens de interesse cultural existentes no entorno

- II. caracterização do empreendimento e impactos previsíveis na sua área de influência, incluindo, quando for o caso:
 - a) uso a que se destina, porte, clientela, processos adotados no exercício da atividade e previsão de geração de empregos;
 - b) impacto no incremento populacional e no padrão urbanístico e sócio-econômico da área;
 - c) interferência na paisagem urbana, notadamente do entorno;
 - d) sobrecarga dos equipamentos comunitários, especialmente os de saúde e educação;
 - e) impactos na circulação e no tráfego da área; demanda de áreas para veículos;
 - f) consumo de água e de energia elétrica;
 - g) sobrecarga dos sistemas de esgotamento sanitário e pluvial;
 - h) necessidade de retirada de vegetação, intervenções nos recursos hídricos, movimentos de terra e geração de entulho, para implantação do empreendimento;





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

i) poluição do ar, sonora, vibração, efluentes líquidos e resíduos sólidos, risco à segurança dos usuários e propriedades vizinhas.

III. indicação das medidas a serem realizadas pelo interessado no sentido de mitigar os impactos negativos e potencializar possíveis efeitos positivos do empreendimento.

Art. 21 - As atividades econômicas e de prestação de serviços localizadas nas vias coletoras e arteriais respeitarão as limitações das zonas em que se situam e as medidas mitigadoras de impactos, de maneira que sua ocupação não prejudique o escoamento do fluxo de tráfego e a articulação viária.

Art. 22 - Serão adotados os seguintes critérios, visando a redução de impactos que quaisquer empreendimentos causem ao ambiente urbano, pela geração de efluentes de qualquer natureza, pela atração de pessoas ou demanda de área de estacionamento e pela necessidade de movimento de veículos para carga e descarga:

I. reserva de área para estacionamento, carga e descarga dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal;

II. implantação de sinalização dos acessos;

III. definição de trajeto de acesso dos veículos pesados de forma a compatibilizar a circulação com o sistema viário existente;

IV. para atividades atrativas de pessoas:

a) reserva de área interna e coberta para filas.

V. para atividades que geram riscos de segurança:

a) aprovação de projeto específico de prevenção e combate a incêndio;

b) implantação de sistemas de alarme e segurança;
projeto de evacuação, inclusive quanto a deficientes físicos.

VI. para atividades geradoras de efluentes poluidores, odores, gases, ou radiações ionizantes:

a) tratamento da fonte poluidora por meio de equipamentos e materiais;

b) implantação de programa de monitoramento.

VII. para atividades geradoras de ruídos e vibrações:

a) implantação de sistemas de isolamento acústico e de vibrações.

Seção IV – Dos Usos Conformes e Não Conformes

Art. 23 - O uso do imóvel classificar-se-á em uma das seguintes condições, observada a zona em que esteja situado:

I. uso conforme, quando se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona;

II. uso não conforme, quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

Art. 24 - O uso não conforme será tolerado, desde que sua existência regular seja comprovada anteriormente à data da publicação desta Lei, mediante documento expedido pelo órgão municipal competente.





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

§ 1º - Entende-se por existência regular:

- I. os imóveis que, iniciados no prazo que tiver sido fixado pelo órgão municipal competente, ainda não estejam concluídos;
- II. os imóveis que, embora não iniciados, tenham tido seus processos requeridos anteriormente à data da publicação desta Lei;
- III. o imóvel já existente e em funcionamento.

§ 2º - A tolerância de que trata este capítulo cessará sempre que ocorrer dissolução ou mudança de atividade e, ainda, nos casos dos incisos I e II do parágrafo anterior, se os imóveis não estiverem respeitando o prazo constante do alvará de construção.

Art. 25 - Os imóveis de uso não conforme não poderão ser ampliados ou reformados de modo a agravar a sua não conformidade em relação à legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas necessárias à segurança e à higiene da edificação, de suas instalações e equipamentos, bem como à segurança do patrimônio ou da integridade física de terceiros.

Art. 26 - O uso não conforme deverá adequar-se às condições ambientais exigidas para a zona em que esteja localizado, bem como aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação municipal vigente, mediante análise pelo Conselho gestor do Plano Diretor de Lavras e pelo Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente (CODEMA).

CAPÍTULO IV
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Seção I – Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 27 - Os parâmetros urbanísticos destinados a controlar a ocupação e o uso do solo em cada zona, com o objetivo de garantir a preservação do meio ambiente e do patrimônio histórico e cultural, o conforto, a salubridade e a qualidade do meio ambiente e o seu usufruto por todos os cidadãos, são:

- I. tamanho mínimo do lote e testada mínima;
- II. Taxa de Ocupação (TO), que corresponde à relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno e que deve ser conjugada com as exigências de recuos e afastamentos, prevalecendo o valor mais restritivo, sendo vedada a ocupação do espaço público por qualquer elemento das edificações;
- III. Coeficiente de Aproveitamento (CA), que corresponde ao índice que, multiplicado pela área do terreno, indica a área total construída admitida;
- IV. Gabarito (GAB), que corresponde ao número máximo de pavimentos;
- V. afastamentos, que são as faixas entre a edificação e os limites laterais e de fundos do lote (afastamentos laterais e de fundos) e entre a edificação e o alinhamento do lote no logradouro público (afastamento frontal);
- VI. Taxa de Permeabilidade (TP), que corresponde à porção do terreno que deverá sempre ser conservada em seu estado natural;





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

- VII. vagas mínimas de estacionamento, que definem o número mínimo de vagas para estacionamento de veículos em função de cada uso, com o objetivo de minimizar conflitos no sistema viário.

Parágrafo único – O Anexo III – Parâmetros Urbanísticos determina os valores dos parâmetros urbanísticos destinados a controlar a ocupação do solo.

Seção II – Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 28 - Para efeito de cálculo do CA, não serão computados como área total da construção:

- I. o pilotis em edificação total ou parcialmente destinada a residência multifamiliar;
- II. a área de circulação coletiva;
- III. as áreas de uso comum em edificação total ou parcialmente destinada a residência multifamiliar;
- IV. as áreas destinadas a casa de máquinas, subestação, compartimento de lixo e caixa d'água em edificações destinadas a uso não residenciais;
- V. sacadas e varandas balanceadas, quando vedadas externamente apenas por guarda-corpo ou peitoril, com área de até 5% (cinco por cento) da área do pavimento;
- VI. sobreloja que faça parte da loja com pé direito máximo de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) situada no primeiro pavimento da edificação e que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja;
- VII. o subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos e desde que sua laje de cobertura não esteja situada em nível superior ao do ponto mais baixo de qualquer alinhamento do lote;
- VIII. a área coberta prevista para estacionamento e manobras de veículos não situada no subsolo, nas seguintes dimensões máximas:
 - a) sem limite, para a edificação total ou parcialmente destinada a uso residencial;
 - b) para a edificação destinada a uso não residencial, até 20% (vinte por cento) da área total construída.

Art. 29 - Em caso de uso residencial ou uso misto, é obrigatório o uso de pilotis sempre que a edificação ultrapassar 3 (três) pavimentos, sendo vedada a sua utilização para garagem, exceto no pavimento térreo.

§ 1º – O pilotis poderá ser fechado em até 40% (quarenta por cento) de sua área para instalação de lazer e recreação de uso comum, desde que as condições de iluminação e ventilação atendam ao Código de Obras.

§ 2º - No caso de uso residencial multifamiliar, a parte do lote não coberta pela projeção da edificação deverá ser utilizada para área de lazer e recreação, podendo ser utilizada para estacionamento de veículos em até 50% (cinquenta por cento).

§ 3º - Nas edificações de uso misto, os pavimentos destinados ao uso residencial multifamiliar, quando em número superior a 3 (três), serão separados dos demais por meio de pilotis.





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

Art. 30 - O pavimento com pé direito superior a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) terá sua área computada para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento de acordo com o seguinte critério:

- I. a área será computada uma única vez quando se tratar de:
 - a) primeiro pavimento destinado a comércio ou serviço, com pé direito até 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);
 - b) edificação destinada a indústria, casa de shows e espetáculos ou atividade que, a juízo do órgão municipal competente, exija pé direito elevado;
- II. para as demais situações, a área será computada em dobro.

Seção III – Dos Afastamentos

Art. 31 – É obrigatório o afastamento frontal mínimo de 3,00m (três metros) para todas as edificações, excetuando-se:

- I. as vias arteriais, onde o afastamento frontal mínimo será de 5,00m (cinco metros);
- II. as vias de ligação regional, onde o afastamento frontal mínimo será de 15,00m (quinze metros).

§ 1º - O afastamento frontal será incorporado à calçada, sendo que na Zona Central (ZCE) e na Zona Mista Adensada (ZMA) será permitida a construção nos respectivos subsolo e espaço aéreo, correspondente ao segundo pavimento.

§ 2º - Poderá ser exigido afastamento frontal de dimensão superior ao estabelecido no caput deste artigo:

- I. como medida mitigadora de impacto da atividade a ser instalada na edificação;
- II. em lote com testada para via com previsão de alargamento, de acordo com o planejamento municipal.

Art. 32 - Poderão avançar sobre a área do afastamento frontal obrigatório:

- I. beiral, limitado em 1,20m (um metro e vinte centímetros) o avanço permitido;
- II. marquises balanceadas até o alinhamento, respeitada a altura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em relação ao passeio, sendo obrigatória a canalização das águas pluviais;
- III. elementos construtivos de acesso à edificação, desde que descobertos;
- IV. saliências, ressalto de vigas, pilares, jardineiras e prolongamento de varandas balanceadas e vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que não ultrapassem 0,40m (quarenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada, limitada sua área total a 25% (vinte e cinco por cento) da área da respectiva fachada;
- V. guaritas com área construída de até 4,00m² (quatro metros quadrados).





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

Art. 33 - Será admitida a instalação, na área do afastamento frontal obrigatório, de trailers, caixas eletrônicas, mostruários e outras instalações que não tenham caráter permanente, desde que autorizado pela Prefeitura Municipal.

§1º - É vedada a utilização da área do afastamento frontal como depósito.

§2º - A área do afastamento frontal poderá ser utilizada para estacionamento de veículos, desde que respeitadas as normas relativas ao rebaixamento de meio-fio e que o afastamento seja no mínimo de 5,00 metros.

Art. 34 - Serão exigidos afastamentos da edificação em relação às divisas laterais e de fundos, nas seguintes dimensões mínimas, quando existir abertura:

- I. 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), até 2 (dois) pavimentos;
- II. 2,00m (dois metros) até 3 (três) pavimentos;
- III. Segundo a fórmula = $2,00m + 0,30m \times (n^\circ \text{ pavimentos} - 3)$ acima de 3 (três) pavimentos.

Parágrafo único - Na aplicação dos parâmetros expressos nos incisos do caput deste artigo serão observados os critérios:

- I. pilotis, subsolo, casa de máquinas, caixa de escada, caixa d'água e barrilete não serão computados no número de pavimentos;
- II. cobertura com área construída de até 40% (quarenta por cento) não será computada como pavimento;
- III. a laje de cobertura em cujo perímetro externo for prevista a construção de parede com altura superior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros) será considerada como um pavimento.

Art. 35 - Poderão avançar sobre o afastamento mínimo lateral ou de fundos, sem prejuízo da Taxa de Permeabilidade e respeitados os limites estabelecidos pelo Código Civil:

- I. beirais, limitados em 0,75m (setenta e cinco centímetros) o avanço permitido;
- II. saliências e ressaltos de vigas, pilares e jardineiras, desde que não ultrapassem 0,60m (sessenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada, limitada sua área total a 25% (vinte e cinco por cento) da área da respectiva fachada.

Art. 36 - A distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é a soma dos afastamentos laterais mínimos exigidos para cada edificação.

Art. 37 - A altura máxima na divisa lateral e de fundos em edificações sem recuo, deverá ser em conformidade com o art. 34 desta lei, quando houver afastamento, não sendo permitidas aberturas nas paredes laterais nestes casos.

Art. 38 - Em lotes situados em esquina, nenhum elemento construtivo poderá avançar no espaço definido pela projeção horizontal de um triângulo isósceles cujos lados iguais terão 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do vértice comum que é coincidente com a esquina.





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

Seção IV – Das Vagas de Estacionamento e Faixas de Acumulação de Veículos

Art. 39 – As edificações deverão dispor de áreas para estacionamento e acomodação de veículos e, quando for o caso, de faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros, nas dimensões mínimas estabelecidas nos Anexos IV – Vagas Mínimas para Estacionamento, V – Parâmetros Especiais para Estacionamento e VI – Faixa de Acumulação de veículos desta lei.

§ 1º - Não se aplicam as exigências expressas no caput deste artigo às edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar.

§ 2º - Devem dispor de pista de acumulação interna, junto à entrada, ao longo da testada do terreno e no nível do logradouro, os acessos a:

- I. edificações de uso não residencial com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento;
- II. edificações de uso misto com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento, excluídas as relativas à parte residencial;
- III. estacionamentos de veículos abertos ao público;
- IV. edifícios garagem.

§ 3º - No caso de empreendimentos de impacto, poderão ser exigidos, à critério dos órgãos competentes, parâmetros superiores àqueles estabelecidos nesta Lei.

Art. 40 - Os espaços destinados às vagas de estacionamentos deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- I. o comprimento da rampa de acesso não poderá ultrapassar 0,50m (cinquenta centímetros) e deverá ser perpendicular ao alinhamento do lote;
- II. o acesso deverá situar-se a uma distância mínima de 5m (cinco metros) do alinhamento do meio fio da via transversal no caso de esquina;
- III. a localização do acesso só será permitida quando dela não resultar prejuízo para a arborização e iluminação pública, que poderá ser remanejada mediante autorização do Poder Público;
- IV. para cada 10m (dez metros) de testada de terreno, será permitido o rebaixamento máximo de 4,80 (quatro metros e oitenta centímetros) de largura;
- V. a distância mínima entre dois acessos será de 5,20m (cinco metros e vinte centímetros).
- VI. cada vaga de estacionamento terá largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);
- VII. o corredor de circulação dos veículos terá largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros), quando as vagas de estacionamento formarem, em relação a ele, ângulos de 30º (trinta graus), 45º (quarenta e cinco graus) ou 90º (noventa graus), respectivamente.





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

Parágrafo único – Será admitido rebaixamento de meio fio com parâmetros diferentes dos definidos neste artigo mediante projeto específico avaliado e aprovado pela Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO V
DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 41 – Para a hierarquização do sistema viário, o Plano Diretor define como:

- I. Vias de Ligação Regional, assim classificadas as vias interurbanas, incluindo os trechos rurais, de travessia e de contorno urbanos, aos quais foi atribuído um perfil de integração regional, onde a ocupação lindeira deverá ser restringida, com controle de acesso e estacionamento, tratamento compatível das interseções e preservação das faixas de domínio;
- II. Vias Arteriais, assim classificadas as vias urbanas de maior importância, corredores radiais, anéis e ligações entre bairros e entre os bairros e o centro, sendo permitida a entrada de veículos nas vias apenas em locais bem sinalizados e o estacionamento em locais determinados de forma a favorecer a localização do comércio, serviços e outras atividades;
- III. Vias da Zona Central, assim classificadas as vias internas ao perímetro correspondente ao centro tradicional da cidade, por se situarem em região de alta densidade de atividades, que atraem elevado número de viagens, devendo conciliar as funções de fluidez de tráfego, estacionamento regulamentado de veículos, escoamento e concentração de pedestres;
- IV. Vias Coletoras, assim classificadas as vias urbanas de importância intermediária, auxiliares das vias arteriais, que cumprem o duplo papel de coletar e direcionar o tráfego local para as vias arteriais e destas para as vias locais, de forma a minimizar impactos negativos, sendo permitido o estacionamento em locais determinados para favorecer a localização do comércio, serviços e outras atividades de interesse do Município;
- V. Vias Locais, assim classificadas as vias destinadas predominantemente a promover o acesso imediato às unidades de habitação, sendo permitido o estacionamento de veículos;
- VI. Vias de Pedestres, assim classificadas as vias destinadas preferencialmente à circulação de pedestres em condições especiais de conforto e segurança, sendo permitido o tráfego eventual de veículos para acesso às unidades de habitação, para serviços públicos e privados e para segurança pública;
- VII. Ciclovias, assim classificadas as vias destinadas ao uso exclusivo de bicicletas e veículos não-motorizados, excluídos aqueles movidos por tração animal, com diferenciação de pisos para circulação de pedestres, não sendo permitido o estacionamento de veículos motorizados.

Parágrafo único - O Anexo VIII – Mapa do Sistema Viário da Sede Municipal contém o mapa da classificação viária, compreendendo as Vias de Ligação Regional, as Vias Arteriais, as Vias da Zona Central, as Vias Coletoras e as Vias Locais.

Art. 42 - Para o dimensionamento das calçadas, fica estabelecida a relação de 20% (vinte por cento) da largura total da via para cada calçada que, em qualquer hipótese, deverá possuir a largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), independentemente da categoria de via em que esteja inserida.





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

Art. 43 – Além da hierarquização do sistema viário, a articulação municipal se dará por meio da estruturação do sistema viário da Sede Municipal indicada nas Zonas Especiais de Interesse Urbanístico (ZEIU) e pelo instrumento do recuo de alinhamento, previsto no Plano Diretor para ampliação das vias estruturantes da Sede Municipal.

§ 1º – As áreas de lotes atingidas pelo recuo de alinhamento, na aprovação de edificações nos respectivos lotes, poderão ser tratadas como extensão das vias correspondentes.

§ 2º - O Anexo VIII – Mapa do Sistema Viário da Sede Municipal contém a indicação das ZEIU.

§ 3º - A Tabela das Vias com Previsão de Recuo de Alinhamento é apresentada no Anexo VII.

Art 44 - É facultado aos proprietários de terrenos situados nas ZEIU, delimitadas no Anexo VII desta Lei, construir edificações desde que observadas as seguintes exigências:

- I. o terreno faça parte de parcelamento regularmente aprovado pela Prefeitura;
- II. o terreno não tenha sido declarado de utilidade pública para fins de desapropriação;
- III. a edificação tenha caráter provisório e temporário.

Parágrafo único - Os terrenos de que trata o caput deste artigo ficam submetidos aos seguintes parâmetros e critérios de ocupação do solo:

- I. Coeficiente de Aproveitamento de 0,6;
- II. Taxa de Ocupação de 35%;
- III. área total a ser edificada não excedente a 800m² (oitocentos metros quadrados);
- IV. altura máxima da edificação não excedente a 8,00m(oito metros);
- V. edificação não destinada a uso residencial multifamiliar.

Art. 45 - Depois de elaborado o traçado básico a ser implantado em uma ZEIU, as áreas remanescentes não envolvidas no projeto ficarão excluídas dessa área, deixando de vigorar sobre elas as restrições à ocupação e ao uso do solo estabelecidas nesta Lei.

Art. 46 – A ocupação lindeira às Vias de Ligação Regional privilegiará os usos de comércio e serviços tipicamente rodoviários, além daqueles geradores de tráfego pesado de carga, não desejáveis no interior da malha urbana, relativos às indústrias de médio e grande porte, transportadoras, depósitos e terminais de carga em geral, devendo ser condicionada à consulta prévia aos órgãos de jurisdição sobre a via, ou seja, ao DNIT – Departamento Nacional de Infra-estrutura e Transporte, ao DER-MG – Departamento Estadual de Rodagem de Minas Gerais e à Municipalidade, sendo proibidos os seguintes usos:

- I. residenciais;
- II. estabelecimentos de culto, serviços sociais, de saúde e educação;
- III. estabelecimentos bancários e financeiros e de serviços em geral com atendimento de grande público;





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

- IV. estabelecimentos de administração pública, exceto aqueles diretamente ligados à gestão da própria via e típicos geradores de tráfego pesado;
- V. estabelecimentos comerciais tipicamente locais ou de atendimento de grande público;
- VI. pólos geradores de tráfego sem a devida provisão de acesso e de estacionamento, conforme prévia anuência do órgão de circunscrição sobre a via.

Parágrafo único – Os lotes lindeiros às vias de ligação regional deverão ter dimensão mínima de 3.000m² (três mil metros quadrados).

CAPÍTULO VI
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 47 - As infrações a esta Lei serão punidas com multas baseadas na Unidade Fiscal da Prefeitura de Lavras (UFPL), a saber:

- I. quando constatada a instalação de atividade em desacordo com esta Lei, multa de 100 (cem) UFPL renovável a cada 30 (trinta) dias;
- II. quando constatado o funcionamento de atividade sem o respectivo alvará, multa de 50 (cinquenta) UFPL renovável a cada 30 (trinta) dias;
- III. quando constatado o excesso de área líquida edificada discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular, além da obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a Municipalidade, com os pagamentos devidos:
 - a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 100 (cem) UFPL por metro quadrado;
 - b) de 10,1% (dez vírgula um por cento) a 20% (vinte por cento) da área aprovada, 200 (duzentas) UFPL por metro quadrado;
 - c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 300 (trezentas) UFPL por metro quadrado.
- IV. quando não forem respeitados os afastamentos frontais, laterais e de fundos, na forma exigida por esta Lei, e a Taxa de permeabilidade mínima, multa de 100 (cem) UFPL para cada 0,10m (dez centímetros) de redução do afastamento obrigatório ou da Taxa de Permeabilidade e a obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a Municipalidade, com os pagamentos devidos;
- V. quando constatado o fechamento irregular de pilotis, multa de 50 (cinquenta) UFPL e a obrigação de corrigir a infração;
- VI. quando constatada a insuficiência de vagas, multa de 200 (duzentas) UFPL e a obrigação de corrigir a infração.

Parágrafo único - Em caso de reincidência da desobediência à legislação urbanística básica, a Municipalidade instruirá denúncia ao CREA do profissional ou empresa responsável.

Art. 48 - Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas nesta Lei ou em leis específicas:

- I. advertência, com prazo de 30 (trinta) dias para regularizar a situação;
- II. multa, pelo simples cometimento de infração;





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

- III. multa diária de 10 (dez) UFPL por infração cometida, a partir do término do prazo de regularização da situação;
- IV. embargo da obra, sem prejuízo das multas simples e diária;
- V. auto de demolição ou desmonte, sem prejuízo das multas simples e diária.

§ 1º - Em caso de reincidência, os valores das multas diárias e simples terão seu valor multiplicado pelo número de vezes que a infração for cometida.

§ 2º - As correções das obras indevidas ou sem conformidade com o projeto aprovado são de inteira responsabilidade do proprietário ou responsável(is) pela obra.

Art. 49 - As penalidades pelas infrações previstas nesta Lei não excluem a possibilidade de outras medidas e a aplicação de outras sanções pelas autoridades municipais competentes, inclusive pela via judicial, visando a regularização da situação do imóvel e o respeito à legislação urbanística.

Art. 50 - Os prazos previstos nesta Lei serão contados por dias corridos.

Parágrafo único - Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento do prazo que incidir em feriados, dias santos ou finais de semana.

Art. 51 - A regularização das edificações não isenta a responsabilidade técnica do arquiteto, engenheiro ou construtor, os quais ficarão sujeitos à suspensão de seu registro na Prefeitura Municipal, pelo prazo de 1 (um) a 12 (doze) meses, dependendo da irregularidade cometida, aplicada em dobro em caso de reincidência.

Art. 52 - O Poder Executivo regulamentará, através de decreto, a matéria deste Capítulo, a partir destes parâmetros e no prazo máximo de 90 (noventa) dias a partir da publicação desta Lei.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 53 - Os processos protocolados em data anterior à da publicação desta Lei e que não se enquadrem nas disposições ora estabelecidas poderão ser decididos de acordo com a legislação vigente até aquela data.

Parágrafo único - O prazo admitido para início de obra abrangida pelo disposto neste artigo é de 6 (seis) meses, a contar da data de expedição do respectivo alvará, podendo ser prorrogado por mais 6 (seis) meses no máximo.

Art. 54 - As atividades não licenciadas até a data de publicação desta Lei, deverão, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, efetuar seu cadastramento na Prefeitura, para efeito de licenciamento.

Parágrafo único - As atividades impossibilitadas de obter licença de funcionamento por se caracterizarem por usos desconformes em virtude da localização, terão um prazo concedido pela Prefeitura para efetivarem sua transferência para locais adequados.

Art. 55 - O Poder Executivo Municipal deverá providenciar, no prazo de 12 (doze) meses após a aprovação desta Lei, a confecção de uma listagem completa com os nomes de todos os logradouros da Zona Urbana do Município, identificando o enquadramento dos logradouros e de seus imóveis na classificação viária e no zoneamento estabelecido nesta Lei, para fins de atualização e adequação do Cadastro Técnico Municipal.





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

Art. 56 - O Poder Executivo expedirá os atos regulamentares que se fizerem necessários à fiel observância das disposições contidas nesta Lei.

Art. 57 - Fica prevista a revisão da presente Lei 2 (dois) anos após a sua publicação.

Art. 58 - Revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 2.104, de 1º de março de 1994, esta Lei entrará em vigor 45 (quarenta e cinco) dias após a data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Lavras, em 22 de setembro de 2008.


JUSSARA MENICUCCI DE OLIVEIRA
Prefeita Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

ANEXOS





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS

ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

Anexo I

MAPA DO ZONEAMENTO URBANO





Anexo II – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano

ZONAS USOS	ZCE	ZMA	ZMC	ZMI	ZAR	ZAE	ZEP	ZEIS	ZEU
Residencial Unifamiliar	AC	AC	A	A	A	NA	NA	A	A
Residencial Multifamiliar Horizontal	AC	AC	A	A	A	NA	NA	A	A
Residencial Multifamiliar Vertical Baixa Densidade	AC	A	NA	A	NA	NA	NA	AC	A
Residencial Multifamiliar Vertical Média Densidade	A	A	NA	NA	NA	NA	NA	NA	A
Residencial Multifamiliar Vertical Alta densidade	A	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	A
Econômico de Atendimento Local	A	A	A	A	AC	A	AC	A	A
Econômico de Atendimento Geral	A	A	NA	NA	NA	A	AC	NA	A
Misto	A	A	AC	A	AC	NA	NA	AC	A
Institucional	AC	AC	AC	AC	AC	AC	AC	AC	A
Industrial	NA	NA	NA	NA	NA	AC	AC	NA	AC

A = Admitido;
NA = Não Admitido;
AC = Admitido sob Condições.





Anexo III – Parâmetros Urbanísticos

PARAMETROS USOS	Área Mínima (m²)/ Testada Mínima (m)	TO (%)	CA	TP (%)	Afastamentos (m)			Latarais e de Fundos	GAB
					Frontais				
					Vias Locais	Vias Coletoras	Vias Arteriais e Vias da Zona Central		
Residencial Popular	200/10	70	1,0	10	3,00	3,00	3,00	1,50	2
Residencial Unifamiliar	300/12	65	1,0	10	3,00	3,00	3,00	1,50	2
Residencial Multifamiliar Horizontal	300/12	65	1,5	10	3,00	3,00	3,00	1,50	2
Residencial Multifamiliar Vertical Baixa Densidade	360/12	60	1,5	10	3,00	3,00	3,00	2,00	3
Residencial Multifamiliar Vertical Média Densidade	360/12	60	3,0	10	3,00	3,00	3,00	Artigo 35	6
Residencial Multifamiliar Vertical Alta Densidade	500/15	50	4,0	10	3,00	3,00	3,00	Artigo 35	12
Econômico de Atendimento Local	300/12	70	1,0	10	3,00	3,00	3,00	1,50	2
Econômico de Atendimento Geral	360/12	75	1,5	10	3,00	3,00	3,00	1,50	2
Misto	Segue os parâmetros do uso residencial								
Institucional	360/12	60	1,0	20	3,00	3,00	5,00	1,50	2
Industrial	1.000/20	60	2,0	10	5,00	5,00	10,00	3,00	3
Para os usos permitidos na ZAR	1.000/20	40	0,8	30	5,00	5,00	10,00	3,00	2





Anexo IV – Vagas Mínimas para Estacionamento

CATEGORIAS DE USO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA	ÁREAS DAS EDIFICAÇÕES (m ²)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS
Residencial uni e multi	Ligação Regional/ Arterial e Zona Central	--	1 vaga por unidade
	Coletora / Local		1 vaga por unidade
Não residencial	Ligação Regional/Arterial e Zona Central/Coletora	--	1 vaga para cada 50m ² de área líquida
	Local		1 vaga para cada 100m ² de área líquida

No caso de uso misto, o cálculo do número mínimo de vagas seguirá as regras:

- a) da categoria de uso residencial uni e multifamiliar para a parte residencial;
- b) da categoria de uso não-residencial para a parte não-residencial.





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

Anexo V – Parâmetros Especiais para Estacionamento

ATIVIDADE		Nº MÍNIMO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS DE PASSEIO E UTILITÁRIOS	Nº MÍNIMO DE VAGAS PARA CARGA E DESCARGA
SHOPPING CENTER		1 vaga para cada 25m ² ou fração	AE < 4000m ² : 2 vagas
MERCADO SUPERMERCADO HIPERMERCADO	AE > 1500m ²	1 vaga para cada 35m ² ou fração	AE < 8000m ² : 3 vagas AE < 10000m ² : 4 vagas
SACOLÕES		Conforme Anexo IV	1 vaga
HOTÉIS		Conforme Anexo IV	AE < 6000m ² : 1 vaga AE > 6000m ² : 2 vagas
CAMPUS UNIVERSITÁRIO ESCOLA SUPERIOR CURSO PRÉ-VESTIBULAR		1 vaga para cada 10m ² ou fração	1 vaga
HOSPITAL/CLÍNICA		1 vaga por consultório 1 vaga para cada 10 leitos	AE < 6000m ² : 1 vaga AE > 6000m ² : 2 vagas
ESTÁDIO	Até 20000 Lugares Até 40000 Lugares Acima de 40000 Lugares	1 vaga para cada 10 lugares 1 vaga para cada 12 lugares 1 vaga para cada 15 lugares	2 vagas
PRAÇAS E QUADRAS DE ESPORTES		3 vagas por quadra	1 vaga
ESCOLA MATERNAL E PRÉ ESCOLAR ACADEMIA DE GINÁSTICA CURSO DE IDIOMAS ESCOLA DE ARTES		1 vaga para cada 75m ² ou fração	1 vaga
AGÊNCIA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS		Conforme Anexo IV	1 vaga
INDÚSTRIA		Conforme Anexo IV	1 vaga
COMÉRCIO ATACADISTA		Conforme Anexo IV	1 vaga

AE = Área Líquida Edificada.





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

Anexo VI – Faixa de Acumulação de Veículos

ÁREA DE ESTACIONAMENTO (m²)	COMPRIMENTO DA FAIXA DE ACUMULAÇÃO (m)	NÚMERO DE FAIXAS
Até 1000	5	1
De 1001 A 2000	10	1
De 2001 A 5000	20	1
De 5001 A 10000	15	2
Mais de 10000	25	2





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

Anexo VII – Tabela de Vias com Recuo de Alinhamento

Todas as vias da área central
Avenida Sílvio Menicucci
Rua Adalberto Penido
Rua Alfredo Marani
Rua Antônio Virgílio
Rua Chagas Dória
Rua Cirilo de Souza
Rua Comte. Soares Júnior
Rua Comandante Nélio
Rua Coronel Alvim de Menezes
Rua Coronel Juventino Dias
Rua Danilo de Oliveira Lima
Rua Desembargador Sabino Lustosa
Rua Donato Bauth
Rua Doutor Álvaro Botelho
Rua Fábio Modesto
Rua Gustavo Pena
Rua José C. Villas Boas
Rua Lourenço Menicucci
Rua Manoel Fernandes de Lima
Rua Manoel Vitorino
Rua Otacílio Negrão de Lima
Rua Paulo Costa Pereira
Rua Professor Alberto Carvalho
Rua Quatorze de Agosto
Rua Rui Barbosa
Rua Samuel Carvalho
Rua Sargento Miranda Castro
Rua Toniquinho Pereira





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

Anexo VIII

MAPA DO SISTEMA VIÁRIO





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

Anexo IX - Glossário

ADENSAMENTO - Intensificação de uso do solo.

AFASTAMENTO FRONTAL - Menor distância entre a edificação e o alinhamento, regulando a insolação e ventilação dos logradouros, e as áreas para ajardinamento frontal.

AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO - Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos.

ALINHAMENTO - Limite entre o lote e o logradouro público.

ALTURA MÁXIMA NA DIVISA - Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação até a cota de nível de referência estabelecida de acordo com o relevo do terreno.

CICLOVIA - via destinada ao tráfego exclusivo de veículos de duas rodas, não motorizados.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - índice que, multiplicado pela área do terreno, indica o valor da área total a ser construída naquele terreno.

GLEBA - Terreno que não foi objeto de parcelamento.

IMPACTO URBANÍSTICO - Impacto socioeconômico-cultural na paisagem urbana, causado por um empreendimento ou uma intervenção urbana.

LOGRADOURO PÚBLICO - Espaço das vias, praças e largos que dão acesso aos lotes; área de terreno destinada pela Prefeitura ao uso e trânsito públicos.

LOTE - Porção do terreno parcelado, com frente para via pública e destinado a receber edificação.

LOTE LINDEIRO - são aqueles lotes limítrofes ao logradouro público;

LOTEAMENTO - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

PASSEIO - Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTO - Espaço de uma edificação situado no mesmo piso, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão.

PERMEABILIDADE - Porção do terreno que deve permanecer sem qualquer tipo de cobertura, para permitir o escoamento e/ou percolação das águas.

PILOTIS - Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalação de lazer e recreação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS
ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO

RECUO DE ALINHAMENTO - distância entre o atual alinhamento do lote e o alinhamento previsto para futuro alargamento da respectiva via.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - Edifício, ou parte dele, destinado a habitações permanentes multifamiliares.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - Edifício destinado a uma única habitação.

SERVIÇO DE USO COLETIVO - Espaço e instalações destinadas à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer.

SISTEMA VIÁRIO - compreende as áreas utilizadas para vias de circulação de pedestres e veículos, incluindo ou não parada ou estacionamento de veículos.

SUBSOLO - Pavimento cuja laje de cobertura não ultrapassa o ponto médio do alinhamento da via pública.

TALVEGUE - linha sinuosa ao fundo de um vale por onde correm as águas; linha de interseção dos planos de uma encosta.

TAMANHO DO LOTE - é definido pela testada e área mínima. Regula o parcelamento do solo.

TAXA DE OCUPAÇÃO - é a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote. Regula a densidade e a lucratividade dos terrenos nas diversas zonas.

TAXA DE PERMEABILIDADE - é a relação percentual entre a parte permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.

TESTADA - Maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltados para uma mesma via.

USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS - É o que corresponde às atividades de compra, venda e troca de bens e serviços ligados ao atendimento da população.

USO MISTO - Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

USO RESIDENCIAL - O exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais e verticais, destinadas à habitação permanente.

VAGA PARA ESTACIONAMENTO - Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

VIA DE PEDESTRES - Via destinada ao tráfego exclusivo de pedestres, sendo permitido o tráfego eventual de veículos para serviços públicos e privados e para segurança pública.

