



CÂMARA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI COMPLEMENTAR Nº 347, DE 23 DE FEVEREIRO DE 2.016.

(Projeto de Lei Complementar nº016/2015, de autoria do Prefeito Silas Costa Pereira,
com emendas dos Vereadores Marcos Possato, Anderson Marques e José Márcio Faria)

**ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº. 156, DE 22
DE SETEMBRO DE 2008, QUE DISPÕE SOBRE O
ZONEAMENTO E REGULAMENTA O USO E A
OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO
DE LAVRAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Presidente da Câmara Municipal faz saber que, tendo havido rejeição do veto e recusa de sanção, promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Esta altera a Lei Complementar n. 156, de 22 de setembro de 2008, que dispõe sobre o Zoneamento e Regulamenta o Uso e a Ocupação do Solo Urbano do Município de Lavras e dá outras providências.

Art. 2º A Lei Complementar nº. 156/2008 passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 6º.....:

- 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 Taxa de Ocupação de acordo com Anexo III;*
- 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 Taxa de Ocupação de acordo com Anexo III;*
- 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 e multifamiliar de baixa densidade, sendo possível a instalação de usos comerciais e de serviços de atendimento local, compatíveis com o uso residencial, com Taxa de*



CÂMARA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

Ocupação de acordo com Anexo III;

- 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 taxa de Ocupação de acordo com Anexo III;
- 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 Taxa de Ocupação de acordo com Anexo III;
- 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 Taxa de Ocupação de acordo com Anexo III;
- 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 Taxa de Ocupação de acordo com Anexo III;
- 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, 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, 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.;
- XI.;
- XII.;
- XIII.;
- XIV.;
- XV.;
- XVI.;
- §1º.....



CÂMARA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

§2º.....

§3º.....

§4º.....

§5º.....” (NR)

“Art. 15

I.

a)

b)

1) *residencial multifamiliar horizontal, com até 3 (três) pavimentos;*

2) *residencial multifamiliar vertical de baixa densidade, com até 4 (quatro) pavimentos;*

3)

4)

II.

a) *de atendimento local - atividades com área construída de acordo com taxa de ocupação local, 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 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.*

.....
.....” (NR)

“Art. 19.....:

.....

III - Revogado;

IV - Revogado;



CÂMARA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

V - Revogado;

.....
Parágrafo único – Os templos e centros religiosos, com área construída menor ou igual a 360m², ficam isentos de área para estacionamento de veículos.” (NR)

“Art. 25 - Os imóveis de uso não conforme poderão ser ampliados ou reformados, desde que estes procedimentos não agravem a sua não conformidade em relação à legislação em vigor, permitindo a ampliação dos pavimentos juntos aos alinhamentos, desde que não ultrapasse a 2 (dois) pavimentos e que a área englobada pelas paredes suprimidas não ultrapasse a 50% da área total da edificação e desde que os pavimentos existentes já estejam alinhados e possuam projetos devidamente aprovados pelo órgão competente do Município de Lavras, bem como alvará de construção e habite-se.

Parágrafo único – REVOGADO.” (NR)

“Art. 27 -

I.;

II.;

III.;

IV.;

V.;

VI. Taxa de Permeabilidade (TP), que corresponde à porção do terreno que não pode ser impermeabilizada, podendo essa porção estar localizada em qualquer parte do terreno, inclusive no afastamento frontal. Materiais alternativos poderão ser utilizados, desde que sejam drenantes;

VII.;

VIII. sobreloja que faça parte da loja com pé direito máximo de 6,00m (seis metros) situada no pavimento térreo da edificação e que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja;

IX. 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 alto de qualquer alinhamento do lote poderá ocupar 90% do lote;

X. a área coberta prevista para uso comercial, estacionamento e manobras de veículos não situada no subsolo, deverão ter as seguintes dimensões máximas:

a) respeitando recuo de 3 metros frontal e com taxa de ocupação máxima de 80%, desde que não ultrapasse 6,5 metros de altura para edificação total ou parcialmente destinada a uso residencial, misto, comercial e demais usos;



CÂMARA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

XI. loja deverá ter pé direito mínimo de 4,5 metros quando em número superior a 3 (três) pavimentos;

XII. loja e sobreloja deverá ter pé direito máximo de 6 metros quando em número superior a 3 (três) pavimentos

XIII. edificação destinada a indústria, casa de shows e espetáculos ou atividades que, a juízo do órgão competente, deverá ter pé direito elevado.”

Parágrafo único -(NR)

“**Art. 28** – REVOGADO.” (NR)

“**Art. 29** - Em caso de uso residencial ou uso misto, é facultativo o uso de pilotis em edificação até 6 (seis) pavimentos, sendo vedada a sua utilização para garagem, exceto no pavimento térreo.

§ 1º - O pilotis poderá ser fechado em até 50% (cinquenta por cento) de sua área para instalação de lazer, recreação de uso comum desde que possua pé direito de 4,5 metros e 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 poderá ser utilizada para área de lazer e recreação, podendo ser utilizada para estacionamento de veículos.

§ 3º - Fica limitado em 1 pavimento que poderá ser utilizado como pilotis.” (NR)

“**Art. 30** - REVOGADO.” (NR)

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

Parágrafo único. No caso de lote com testadas para mais de uma via, o afastamento frontal será obrigatório apenas em relação a uma das vias sendo que, se o acesso de veículos não se der na via que for eleita para o afastamento frontal, a edificação deverá respeitar este afastamento para o referido acesso, podendo os demais elementos da edificação, nesta via, estarem alinhados com o passeio ou recuados a 1,5 m (um metro e meio), e no pavimento subsequente voltar ao alinhamento com o passeio, cobrindo o acesso de veículos.” (NR)

“**Art. 32** -

I. beiral, limitado em 1,00m (um metro) o avanço permitido;

II.

III.

IV. saliências, ressaltos de vigas, pilares, jardineiras e prolongamento de varandas balanceadas e vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que não



CÂMARA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

ultrapassem 1,00 m (um metro) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada,

V." (NR)

"Art. 33 -

§1º -

§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 m (cinco metros) para uso residencial e 6,00 (seis metros) para uso misto, comercial e demais usos." (NR)

"Art. 34 -

I.

II.

III. Segundo a fórmula = $2,00m + 0,30m \times (n^\circ \text{ pavimentos} - 3)$ acima de 3 (três) pavimentos (que tenham comunicação com logradouro)

Parágrafo único -

I.

II. cobertura (duplex) com área construída de até 50% (cinquenta por cento) com escada interna não será computada como pavimento;

III. REVOGADO. " (NR)

"Art. 35 -

I. beirais, limitados em 0,70m (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." (NR)

"Art. 37 - A altura máxima na divisa com lotes, lateral e fundos em edificações sem recuo, será de no máximo 12(doze) metros, não sendo permitidas aberturas nas paredes laterais nestes casos.

Parágrafo único - Ultrapassando a altura de 12,00m (doze metros), a edificação deverá ter um recuo mínimo de 1(um) metro em relação às divisas laterais e de fundos.

"Art. 40 -

I.

II.



CÂMARA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

III.

IV.

V. a distância mínima entre dois acessos será de 5,20m (cinco metros e vinte centímetros), não sendo aplicada ao uso residencial;

VI.

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 30° (trinta graus), 45° (quarenta e cinco graus) ou 90° (noventa graus), respectivamente.

Parágrafo único - ” (NR)

“Art. 47 -

I -

II -

III -

a)

b)

c)

IV - quando não forem respeitados os afastamentos frontais, laterais e de fundos, na forma exigida por esta Lei, multa de 200 (duzentas) UFML para cada 0,10m (dez centímetros) de redução do afastamento e a obrigação de corrigir a infração;

V - quando constatado o fechamento irregular de pilotis, multa de 500 (quinhentos) UFML e a obrigação de corrigir a infração;

VI -

VII - quando não forem respeitadas as taxas de permeabilidade, multa de 200 (duzentas) UFML para cada metro quadrado de terreno impermeabilizado indevidamente e a obrigação de corrigir a infração.” (NR)

Art. 3º A definição de SUBSOLO, prevista no Anexo IX – Glossário passa a vigorar com a seguinte redação:

SUBSOLO – Pavimento cuja laje de cobertura não ultrapassa o ponto mais alto do alinhamento da via pública.

Art. 4º O Anexo I – Mapa do Zoneamento Urbano, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I - Os bairros Nova Era I, II e III, Parque Imperial, Morada do Sol II e Residencial Jardins, passam a pertencer à Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);



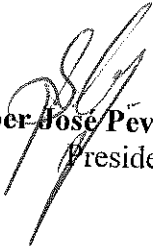
CÂMARA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

II – Os lotes frontais à Rua Inimá Romeiro passam a pertencer à Zona Central (ZCE).

Art. 5º Os Anexos II e III, da Lei Complementar nº. 156/2008, passam a vigorar com nova redação dada pelo Anexo Único desta lei.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Lavras, em 23 de fevereiro de 2016.


Cléber José Pevidor da Silva
Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO ÚNICO
(PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 016/2015)
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 Horizontal e Vertical Baixa Densidade	AC	A	A	A	NA	NA	NA	AC	A
Residencial Multifamiliar Vertical Média Densidade	A	A	A	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.

Obs: Em qualquer zona do município serão permitidas edificações “residencial multifamiliar de alta densidade e uso misto”, desde que o terreno possua área igual ou superior 3000m², devendo ainda serem observados ainda, taxa de ocupação máxima de 50% e taxa de permeabilidade de 20%



CÂMARA MUNICIPAL DE LAVRAS
ESTADO DE MINAS GERAIS

Anexo III – Parâmetros Urbanísticos

PARAMETROS USOS	Área Mínima (m²)/ Testada Mínima (m)	TO (%)	TP (%)	Afastamentos (m)				GAB
				Frontais			Latarais e de Fundos	
				Vias Locais	Vias Coletoras	Vias Arteriais e Vias da Zona Central-		
Residencial Popular	200/10	70	10	3,00	3,00	3,00	1,50	2
Residencial Unifamiliar	200/10	70	10	3,00	3,00	3,00	1,50	3
Residencial Multifamiliar Horizontal e Vertical Baixa Densidade	300/12	65	10	3,00	3,00	3,00	2,00	4
Residencial Multifamiliar horizontal e vertical Baixa Densidade	300/12	60	10	3,00	3,00	3,00	2,00	4
Residencial Multifamiliar Vertical Média Densidade	300/12	60	10	3,00	3,00	3,00	Artigo 34 *****	6
Residencial Multifamiliar Vertical Alta Densidade	400/12	60	10	3,00	3,00	3,00	Artigo 34 *****	12
Econômico de Atendimento Local	300/12	75	10	3,00	3,00	3,00	1,50	3
Econômico de Atendimento Geral	360/12	75	10	3,00	3,00	3,00	1,50	3
Misto								
Segue os parâmetros do uso residencial								
Institucional	360/12	60	20	3,00	3,00	5,00	1,50	2
Industrial	1.000/20	75	10	5,00	5,00	10,00	3,00	3
Para os usos permitidos na ZAR	360/12	60	10	3,00	3,00	5,00	1,50	2
Hotéis e similares	1000/20	75	10	3,00	3,00	10,00	Art. 34	12
Estabelecimentos de ensino, hospitais, clínicas e maternidades	2000/20	60	20	3,00	3,00	10,00	Art. 34	12

OBS1: Os lotes pré existentes à lei complementar 156/2008 podem ser aprovadas com áreas constantes na certidão de registro de imóveis.
OBS2: No entorno do Aeroporto (BAUNILHA) permanece com GABARITO