



Prefeitura Municipal de Guararema

Estado de São Paulo



**EDITAL N° 06
DE 18 DE MARÇO DE 2015**

Dispõe sobre a realização de empreendimentos, a localização e o exercício de atividades que configuram uso urbano e ocupação do solo em Áreas Rurais do Município e dá outras providências.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAREMA APROVA
E EU PROMULGO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:**

**LEI COMPLEMENTAR N° 3080
De 18 de Março de 2015**

Capítulo I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º A realização de empreendimentos, a localização e o exercício de atividades que configuram uso urbano e ocupação do solo em Áreas Rurais do Município de Guararema obedecerão aos termos desta Lei Complementar.

Art.2º Esta Lei Complementar atende ao disposto na legislação federal e disposições normativas suplementares a esta dos órgãos competentes, no que respeita aos usos urbanos em áreas rurais e às atribuições a cargo da autoridade municipal, compartilhadas com a autoridade federal na matéria, no exercício do licenciamento ou autorização da realização de empreendimentos e da localização e exercício de atividades que configuram aqueles usos em Áreas Rurais, assim definidas em legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo do Município.

Parágrafo único. Para todos os fins pertinentes, as disposições desta Lei Complementar suplementam as contidas na Lei Complementar Municipal n° 3006, de 20 de dezembro de 2013, que dispõe sobre o ordenamento do uso e ocupação do solo urbano no território municipal.

Art.3º Para os fins desta Lei Complementar, serão considerados os **Empreendimentos, Atividades e Usos do Solo** urbanos conforme classificados, respectivamente, nos **Anexos 02, 03 e 04** da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo - LOUCS n° 3006/2013, bem como os conceitos de **Uso Proibido e Uso Permissível**, definidos no



Prefeitura Municipal de Guararema

Estado de São Paulo



Anexo 01, e os conceitos de **conformidade** e **desconformidade**, definidos no artigo 74 desse diploma.

Parágrafo único. Nenhum uso do solo urbano, conforme classificado no **Anexo 04** da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo - LOUOS nº 3006/2013, será considerado, de plano, como **Permitido** em **Área Rural** do Município.

Art.4º Para os fins desta Lei Complementar, serão consideradas **Áreas Rurais** do Município de Guararema as assim definidas nos **artigos 20 e 21** da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo - LOUOS nº 3006/2013, representadas cartograficamente no **Anexo 1** desta Lei Complementar.

Art.5º Os **Empreendimentos** e **Atividades** urbanos localizados em **Área Rural** do Município serão submetidos aos **Critérios** constantes dos **Anexos 13, 14 e 15** da Lei Complementar nº 3006/2013, mediante determinação da autoridade municipal.

Parágrafo único. Para os fins do que dispõe o caput deste artigo, as classificações dos elementos dos **Sistemas de Transportes e Viário** situados em **Área Rural** do Município serão as constantes dos **Anexos 09 a 12** da LOUOS.

Capítulo II DOS PRINCÍPIOS E CONCEITOS BÁSICOS

Art.6º A concordância do Município quanto à realização de empreendimentos, a localização e o exercício de atividades que configurem usos urbanos em suas **Áreas Rurais**, além da obediência às restrições desta Lei Complementar, estará condicionada pelos seguintes princípios:

- I** - o uso pretendido, em hipótese alguma, deverá induzir a expansão de **Área Urbana** eventualmente contígua, nem gerar novos assentamentos urbanos em seus arredores;
- II** - o uso pretendido deverá guardar compatibilidade com as atividades rurais em especial, situadas em suas vizinhanças ou áreas de influência imediata;
- III** - o uso pretendido não será admitido quando implicar em modificação substancial de atividade produtiva rural existente em seus arredores imediatos;
- IV** - nenhuma edificação para uso urbano em **Área Rural** poderá ser implantada sem observância de recuo mínimo em todos os seus lados em relação às divisas de terreno de sua localização;
- V** - para fins de segurança e privacidade, poderá ser admitido o emprego de cercas aramadas, ou, preferencialmente, de cercas vivas, nas divisas do terreno ou do empreendimento;



Prefeitura Municipal de Guararema

Estado de São Paulo



VI - nas faixas de recuo de edificações em relação à divisa frontal de lote resultante de desmembramento de parte de Área Rural para uso urbano, será mantida obrigatoriamente faixa de arborização com espécies de porte com largura mínima de 3,00 (três) metros podendo ser aumentado conforme análise da equipe técnica em função do impacto do empreendimento.

§1º Em caso excepcional, de extrema necessidade, poderá ser admitida construção de muro com cobertura vegetal sob exame e critério da equipe técnica municipal.

§2º Caberá à autoridade municipal, independentemente da aferição da observância dos demais preceitos desta Lei Complementar, fazer respeitar pelo uso urbano pretendido, os princípios elencados neste artigo.

Art. 7º Todas as operações de veículos de qualquer espécie, incluindo estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros, entrega de volumes ou correspondência, associadas a uso urbano em **Área Rural**, deverão ser realizadas dentro dos limites da área desmembrada da **Área Rural** para a implantação daquele uso, vedando-se terminantemente o uso de qualquer parte da via de acesso para tais finalidades operacionais.

Art. 8º A utilização da Área Rural para fins urbanos será preferencialmente destinada às atividades ligadas a:

- I - ecoturismo e turismo rural;
- II - agroindústria;
- III - preservação ambiental.

Parágrafo único. Serão admitidos como compatíveis com os usos rurais os usos urbanos ligados a:

- I - gastronomia;
- II - hotelaria e hospedagem;
- III - residência em sítios de recreio;
- IV - cultura e lazer;
- V - empreendimentos comerciais voltados exclusivamente aos usuários de rodovias expressas em áreas rurais.

Art. 9º Para efeitos desta Lei Complementar considerar-se-á agroindustrial toda a atividade de beneficiamento ou transformação de produto proveniente de exploração agrícola, agropecuária, pesqueira e florestal.

Parágrafo único. Serão consideradas partes integrantes do uso correspondente à atividade agroindustrial, quando implantadas no



Prefeitura Municipal de Guararema

Estado de São Paulo



mesmo terreno resultante de desmembramento de parte da Área Rural para fins urbanos, além do segmento produtivo do estabelecimento, as que abriguem atividades e operações necessárias ao funcionamento deste, a seguir relacionadas:

- I - escritório;
- II - atividades socioculturais e desportivas voltadas para o corpo funcional;
- III - depósito e estocagem de matéria-prima e de produtos fabricados;
- IV - prestação de serviços necessários ao beneficiamento e fabricação dos produtos;
- V - refeitório ou restaurante;
- VI - creche;
- VII - "showroom";
- VIII - cooperativa de consumo;
- IX - posto bancário;
- X - ambulatório;
- XI - capela ecumênica;
- XII - espaço destinado à comercialização de produtos de fabricação própria.

Capítulo III DAS REGRAS ESPECÍFICAS

Art.10 Serão considerados **Permissíveis** nas **Áreas Rurais** do Município, além dos correspondentes às atividades agroindustriais, os usos do solo, classificados na forma do **Anexo 04** da Lei Complementar nº 3006/2013, limitados aos constantes do **Anexo 2** desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Excetuados os arrolados no **Anexo 2** desta Lei Complementar todos os demais usos constantes do **Anexo 04** a que se refere o caput deste artigo serão considerados **Proibidos** em sua implantação em **Áreas Rurais** do Município.

Art.11 O Município poderá instituir, por ato administrativo, Área Sujeita a Regime Específico - ASRE, visando a finalidade de instalação de uso urbano destinado à exploração industrial.

I - Ao instituir uma Área Sujeita a Regime Específico - ASRE o Executivo Municipal instituirá regime próprio para o uso e ocupação do solo, prevalecendo esse regimento sobre a área em questão.

II - A referida área poderá ser desafetada da condição de regime específico, desde que precedida de estudo realizado por órgãos técnicos da Municipalidade.



Prefeitura Municipal de Guararema

Estado de São Paulo



III - Uma vez desafetada em Área Sujeita a Regime Específico, dessa condição, a ela se aplicarão as normas e restrições constantes da área na qual esteja inserida.

Art.12 Atividades das categorias **IND 01** e **IND 07** a **IND 09** poderão ser consideradas **Permissíveis** quando situadas em **Área Rural**, desde que o imóvel seja regularizado para fins de atividade industrial junto aos órgãos reguladores e que faça frente para vias com estrutura já estabelecidas, para comportar o trânsito inerente a atividade pretendida ou, se necessário, que sejam implementadas tais estruturas sob as expensas do próprio interessado.

§1º As atividades a que se refere o caput deste artigo ficam ainda submetidas às normas relativas ao uso e ocupação estabelecidas na legislação estadual e federal que trata dos sistemas rodoviários.

§2º A Avaliação para fins de identificar a viabilidade do trânsito das vias mencionadas ficará a cargo da Divisão de Trânsito, em conjunto com o Setor de Uso e Ocupação do Solo.

§3º As atividades de **IND 01** serão regulamentadas por ato do Poder Executivo.

Art.13 As **Restrições de Ocupação** incidentes sobre usos urbanos em **Áreas Rurais** do Município serão as constantes no **Anexo 3** da presente Lei Complementar.

Parágrafo único. Adicionalmente à exigência da observância das restrições de ocupação que trata o caput deste artigo, a autoridade municipal poderá exigir do uso urbano pretendido em **Área Rural** a observância dos critérios constantes do Anexo 14 da Lei Complementar nº 3006/2013.

Art.14 Considerar-se-ão **Permissíveis** para os fins desta Lei Complementar os usos urbanos situados em **Áreas Rurais** das categorias **IND 10**, **COS 09** e **COS 10**, conforme constantes do **Anexo 04** da Lei Complementar nº 3006/2013, quando seu operador se enquadre na situação de **Microempreendedor Individual - MEI** - instituída nos termos da Lei Federal.

Parágrafo único. Adicionalmente à comprovação da situação de **MEI**, a autoridade municipal poderá, a seu critério, condicionar seu posicionamento quanto à implantação dos usos de que trata o caput deste artigo, aos seguintes elementos:

- I - análise do potencial poluidor do uso;
- II - tipo de resíduo;
- III - produção de ruídos, odores e vibrações incômodas;



Prefeitura Municipal de Guararema

Estado de São Paulo



- IV - descarte de material;
- V - condições de instalação de maquinário ou equipamento;
- VI - necessidade de obras para a implantação da edificação ou do equipamento;
- VII - outros aspectos que poderão ser julgados pertinentes pela autoridade municipal.

Capítulo IV DOS PROCEDIMENTOS

Art.15 Em atendimento ao disposto nas normas federais que regem a matéria, o encaminhamento de pedidos de realização de empreendimentos, e de localização e exercício de atividades, que conotam usos urbanos, quando localizados em **Áreas Rurais**, e a apreciação dos mesmos, seguirão os procedimentos definidos em ato administrativo.

Art.16 A documentação exigida, para fins de apreciação e aprovação, pela autoridade municipal, de pedidos de realização de empreendimentos, localização e exercício de atividades que conotam usos urbanos, quando localizados em **Áreas Rurais**, é a definida no **Anexo 18** da Lei Complementar n.º 3006/2013.

Capítulo V DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES CORRESPONDENTES

Art.17 A realização de empreendimentos, a localização e exercício de atividades que conotem usos urbanos, quando situados em **Área Rural**, que tenham sido devidamente licenciados ou autorizados, quando executados sem a observância completa dos termos da licença ou da autorização expedidas, configuram irregularidade, que deverá ser sanada pelo empreendedor dentro dos prazos fixados pela autoridade municipal, sob pena da aplicação das sanções previstas nesta Lei Complementar.

Art.18 Os empreendimentos e as atividades que conotem usos urbanos, implantados em **Áreas Rurais**, que não tenham sido devidamente licenciados ou autorizados, serão considerados clandestinos, ficando sujeitos à aplicação de sanções.

Art.19 As sanções a que se referem os artigos 16 e 17 desta Lei Complementar são aquelas definidas no **Anexo 19** da Lei Complementar n.º 3006/2013.



Prefeitura Municipal de Guararema

Estado de São Paulo



Capítulo VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.20 Aos empreendimentos ou atividades já existentes, que conotem usos urbanos, situados em **Áreas Rurais**, serão atribuídas as condições de **Conforme** ou **Desconforme**, desde que, respectivamente, se ajustem, ou não, às normas instituídas por esta Lei Complementar.

§1º Serão considerados **Conformes** os empreendimentos ou atividades já estabelecidos em **Áreas Rurais**, com as licenças ou autorizações devidamente expedidas antes da vigência desta Lei Complementar, cujos usos se enquadrem na situação de **Permissível**, nos termos do **Anexo 2**, cuja ocupação atenda ao disposto no **Anexo 3**, e que observem, ainda, os **Critérios** citados no artigo 13, parágrafo único, todos da mesma integrantes.

§2º Serão considerados **Desconformes** os empreendimentos ou atividades já estabelecidos em **Áreas Rurais**, com as licenças ou autorizações devidamente expedidas antes da vigência desta Lei Complementar, cujos usos não se enquadrem na situação de **Permissível**, nos termos do **Anexo 2**, cuja ocupação não atenda ao disposto no **Anexo 3** e que não observem, ainda, os **Critérios** citados no artigo 12, parágrafo único, que dela fazem parte integrante.

Art.21 Sobre os empreendimentos ou atividades considerados **Conformes**, nos termos do artigo anterior, não incidem quaisquer restrições estabelecidas nesta Lei Complementar, devendo, no entanto, qualquer alteração em suas condições físicas ou processos produtivos ou operacionais ser objeto da competente licença ou autorização.

Art.22 Aos empreendimentos ou atividades considerados **Desconformes**, nos termos do artigo 20, é assegurada a continuidade da implantação e da operação, de acordo com a licença ou autorização expedida, vedando-se, no entanto, qualquer alteração física, ou nos processos produtivos ou operacionais, que agravem o grau de desconformidade presente.

§1º É assegurada aos empreendimentos ou atividades considerados **Desconformes**, nos termos do artigo 20, a realização de alterações físicas, ou nos seus processos produtivos ou operacionais, que propiciem a redução ou eliminação dos graus de desconformidade presentes, ou que não os agravem.

§2º As referidas adequações devem ser previamente analisadas e autorizadas por parte da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano, e demais Secretarias envolvidas.



Prefeitura Municipal de Guararema

Estado de São Paulo




Art.23 Empreendimentos ou atividades irregulares ou clandestinos cujas condições físicas, produtivas, ou operacionais o permitam, poderão ser considerados **Conformes**, mediante processos de regularização, observando os preceitos legais aplicáveis ao caso.


Art.24 Ato administrativo do Poder Executivo definirá as competências, atribuições, responsabilidades, e procedimentos administrativos, das diferentes unidades da Administração envolvidas na imposição desta Lei Complementar.

Art.25 Esta Lei Complementar entre em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAREMA, 18 DE MARÇO DE 2015.


ADRIANO DE TOLEDO LEITE
PREFEITO MUNICIPAL

Registrado na Secretaria Municipal de Administração e Finanças e publicado na Portaria Municipal na mesma data.


CAROLINE FIORDA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS



Prefeitura Municipal de Guararema

Estado de São Paulo



Anexo 1

**MUNICÍPIO DE GUARAREMA - ÁREAS RURAIS
DELIMITAÇÕES**



Prefeitura Municipal de Guararema

Estado de São Paulo



Anexo 2

MUNICÍPIO DE GUARAREMA – ÁREAS RURAIS USOS PERMISSÍVEIS⁽¹⁾

Categorias ⁽⁴⁾	Subcategorias ⁽⁴⁾
RES	01; 02; 03
IND	01 ⁽²⁾ ; 07; 08; 09; 10
COS ⁽³⁾	09; 10
ESP	01; 03; 04; 10; 11; 12; 13; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 31; 32; 34; 35; 36; 37; 39; 40; 41 e 49.

Notas:

- (1) A permissividade de que trata o presente Anexo deverá ser analisada nos termos dos artigos 8º, 9º, 11 e 13 desta Lei Complementar.
- (2) As atividades inerentes ao **IND** 01 serão regulamentadas por ato do Poder Executivo.
- (3) As restrições de portes especificadas no **Anexo 4.4** da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo - LOUS nº 3006/2013 referentes ao uso comercial (COS) especificado no Anexo 02 desta Lei Complementar, não serão aplicados para empreendimento em Área Rural, sendo que a Permissividade do porte para esse uso será analisada pela equipe técnica da Prefeitura Municipal, respeitadas as restrições de Ocupação do Anexo 03 desta Lei Complementar.
- (4) Categorias e Subcategorias classificadas na forma do **Anexo 04** da Lei Complementar nº 3006/2013.



Prefeitura Municipal de Guararema

Estado de São Paulo



Anexo 3

MUNICÍPIO DE GUARAREMA - ÁREAS RURAIS RESTRICÇÕES DE OCUPAÇÃO

A - ÍNDICES URBANÍSTICOS

- Taxa de Ocupação (To) - 30,00%
- Coeficiente de Aproveitamento (Io) - 0,30
- Índice de Elevação Média (Ie) - 1,00

B - GLEBA (mínimos)

- Área (de terreno) (At) - 20.000,00m²
- Frente (Ft) - 50,00m

C - RECUOS (mínimos) (m)

- De Frente (Ft) - 15,00 m
- Laterais (todos os lados) (Lt) - 10,00 m
- De Fundo (Fd) - 10,00 m

D - TAXA DE PERMEABILIDADE (Tp) (%)

- 50%

E - GABARITO (Gb) (m) ⁽¹⁾

- 20,00 m

F - VERTICALIZAÇÃO (Vt) (número de pisos)

- 3 pisos

Notas:

- (1) Não se aplica o gabarito de altura para: torre de transmissão de energia, torre de antena de telecomunicação, torre de controle de comunicação, chaminé, caixa d'água, equipamento de geração de energia, silos e instalações de produção agrícola ou industrial.