

Audiência Pública

# Revisão do PDM

Plano Diretor Municipal

**24 de Março de 2023, 17h**  
**Auditório da Educação**

**Marcello Rodolfo**  
Secretário Municipal de Obras



SECRETARIA MUNICIPAL DE

**OBRAS**

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS



PREFEITURA DE  
**GUAÇUÍ**

- ✓ O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE GUAÇUÍ FOI APROVADO PELA LEI COMPLEMENTAR N° 26/2006 E PASSOU A SER REGIDO PELOS PRINCÍPIOS E NORMAS INSTITUÍDOS PELA LEI;
- ✓ 1ª REVISÃO: LEI COMPLEMENTAR N° 036/2008;
- ✓ 2ª REVISÃO: LEI COMPLEMENTAR N° 065/2016;
- ✓ 3ª REVISÃO: LEI COMPLEMENTAR N.º 081/2018

## 4ª REVISÃO (2023)

ESTUDO PRELIMINAR DA REVISÃO DO PDM(CÂMARA TÉCNICA) -  
AUDIÊNCIA PÚBLICA - FINALIZA A REVISÃO (CÂMARA TÉCNICA) -  
CONSELHO DA CIDADE APROVA OU NÃO - PROCURADORIA ELABORA  
PROJETO DE LEI - CÂMARA DE VERADORES APROVA OU NÃO - PREFEITO  
ASSINA A LEI.

1º GABARITO ANEXO 7;

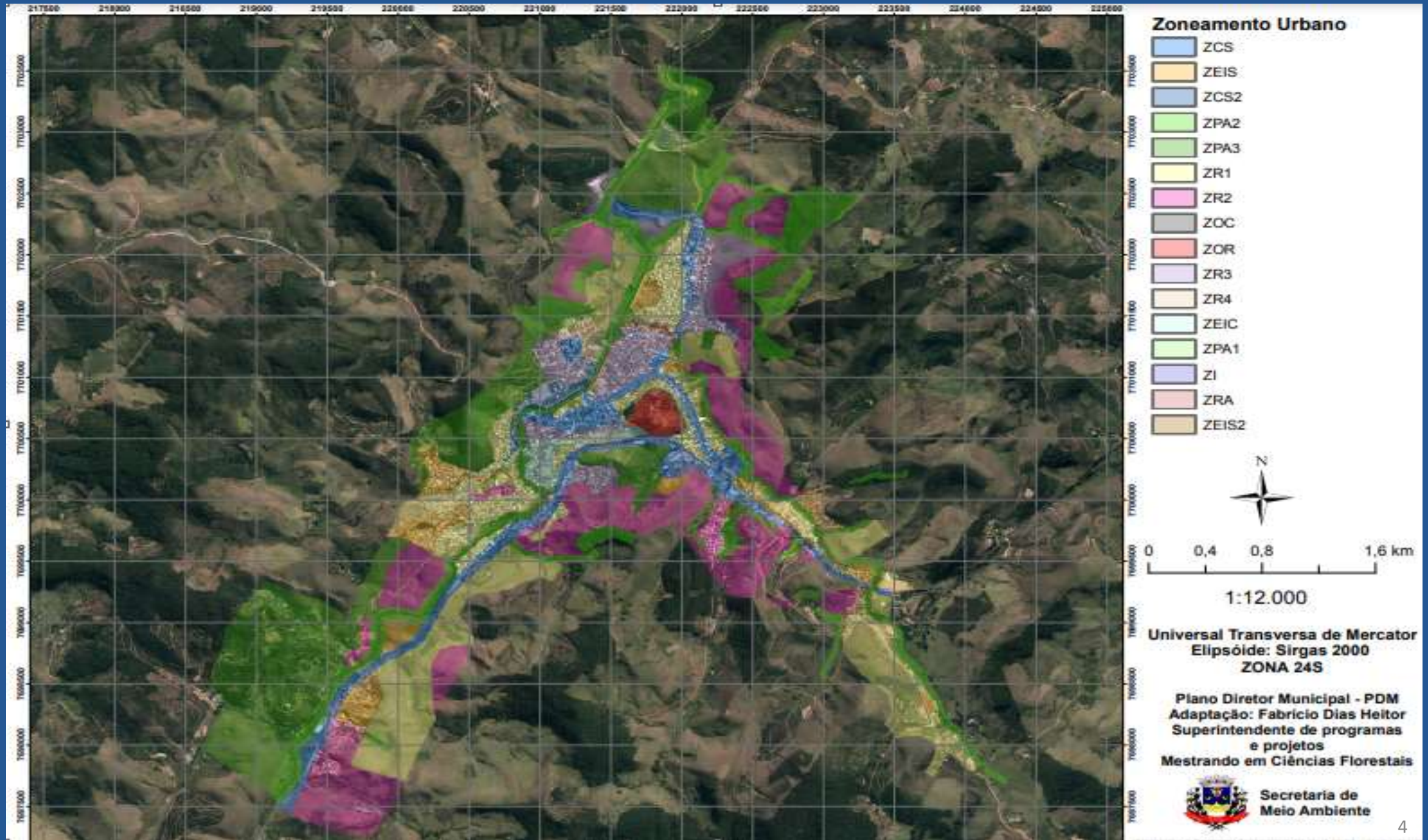
2º AFASTAMENTOS ANEXO 8;

3º VAGAS DE GARAGENS ANEXO 9;

4º ACRÉSCIMO DE GABARITO EM OBRAS EXISTENTES SEM DESTINAR  
VAGAS DE ESTACIONAMENTO E GUARDA DE VEÍCULOS.;

5º FORMATAÇÃO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA;

6º VIABILIDADE SAAE;



# ANEXO 7 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO

## ZONA RESIDENCIAL 1 – ZR 1

### ÍNDICES

#### ATUAL

ZR 1						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN.%	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar	4	3,6	90	10	10	150,00
Residencial Multifamiliar Horizontal						
Comércio e serviços Locais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 1						

#### PROPOSTA

ZR1						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX.%	TP MIN.%	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar	8	6,8	85	15	10	150,00
Residencial Multifamiliar Horizontal						
Comércio e Serviços Locais e Pequenas Indústrias, listadas no G1						

#### OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZR1 as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.
3. **Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto)**

# ANEXO 7 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO

## ZONA RESIDENCIAL 2 – ZR 2

### ÍNDICES

#### ATUAL

ZR 2						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN. %	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e serviços Locais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 1	2	1,7	85	15	10	200,00

#### PROPOSTA

ZR2						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX.%	TP MIN.%	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e Serviços Locais e Pequenas Indústrias, listadas no G1	4	3,6	90	10	10	150,00

#### OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZR 2 as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.
3. São toleradas na ZR2 nos Distritos de São Pedro de Rates e de São Tiago, as atividades classificadas no G2 e G3, conforme ANEXO 6 devendo sua implantação ser aprovada pelo Conselho Municipal da Cidade.
- 4. Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto)**

# ANEXO 7 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO

## ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR 3

### ÍNDICES

#### ATUAL

ZR 3						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX. %	TP MÍN. %	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e serviços Locais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 1	6	5,1	85	15	10	250,00

#### PROPOSTA

ZR3						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX. %	TP MIN.%	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e Serviços Locais e Pequenas Industrias, listadas no G1	9	7,7	85	15	10	250,00

#### OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZR3 as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.
3. **Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto)**

# ANEXO 7 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO

## ZONA RESIDENCIAL 4 – ZR 4

### ÍNDICES

#### ATUAL

ZR 4						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN.%	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Vertical Comércio e serviços Locais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 2	8	6,8	85	15	12	300,00

#### PROPOSTA

ZR4						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX.%	TP MIN.%	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e Serviços Locais e Pequenas Industrias, listadas no G2	12	9,6	85	15	12	300,00

#### OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZR4 as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.
- 3. Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto)**



# ANEXO 7 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO

## ZONA DE COMÉRCIO DE SERVIÇO – ZCS1

### ÍNDICES

#### ATUAL

ZCS 1						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN.%	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Vertical Comércio e Serviços Principais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 2	8	7,2	90	10	10	200,00

#### PROPOSTA

ZCS 1						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX.%	TP MIN.%	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Vertical Comércio e Serviços Principais e Pequenas Industrias listadas no G2	12	9,6	90	10	10	200,00

#### OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZCS 1 as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.
3. **Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto)**

# ANEXO 7 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO

## ZONA DE COMÉRCIO DE SERVIÇO – ZCS2

### ÍNDICES

#### ATUAL

ZCS 2						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN.%	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Comércio e Serviços Principais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 2	4	3,4	85	15	12	300,00

#### PROPOSTA

ZCS 2						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN.%	TESTADA MÍN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Comércio e Serviços Principais e Pequenas Industrias listadas no G2	8	7,2	90	10	12	300,00

#### OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZCS 1 as atividades classificadas no G1, conforme ANEXO 6.
3. **Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto)**

# ANEXO 7 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO

## ZONA INDUSTRIAL – ZI

### ÍNDICES

#### ATUAL

ZI						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN.%	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Comércio e serviços Locais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 1	4	1,5	50	15	25,00	1000,00

#### PROPOSTA

ZI						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX.%	TP MIN.%	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar  Comércio e Serviços Locais e Pequenas Industrias, listadas no G1	4	3,4	80	20	25,00	1.000,00

#### OBSERVAÇÕES:

1. O número de vagas de garagem ou de estacionamento de veículos é variável conforme atividade e é constante no ANEXO 9.
2. São permitidas na ZI as atividades relacionadas a cultura, esporte e lazer classificadas em G1, G2 e G3, conforme ANEXO 6.
3. São tolerados na ZI os usos residenciais, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.
4. **Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto).**

# ANEXO 7 – TABELAS DE CONTROLE URBANÍSTICO

## ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS 1

### ATUAL

### ÍNDICES

### PROPOSTA

ZEIS 2						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MÁX.	TO MÁX.%	TP MÍN.%	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA MÍN. (m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e serviços Locais e Pequenas indústrias, listadas no Grupo 1	4	3,6	90	10	8	125,00

ZEIS						
USOS PERMITIDOS	GABARITO (Pavtos)	COEFICIENTES			PARCELAMENTO	
		CA MAX.	TO MAX.%	TP MIN.%	TESTADA MIN.(m)	ÁREA MÍN.(m)
Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e Serviços Locais e Pequenas Indústrias, listadas no G1	4	3,6	90	10	8	125,00

#### OBSERVAÇÕES:

1. Os índices deverão ser complementados e poderão ser modificados, ouvido o Conselho Municipal da Cidade.

2. **Necessária apresentação da Viabilidade do SAAE (Serviço Autônomo de Água e Esgoto).**

## ANEXO 8 – TABELAS DE AFASTAMENTO

COM ABERTURA - SEM ABERTURA – COM OU SEM ABERTURA

### ATUAL

Nº DE PAVIMENTOS	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	FRONTAL (m)	
1	1,50	1,50		
2	1,50	1,50		
3	1,50	1,50	1,50	
4	2,50	1,50	3,00	
5	3,0	1,90	3,00	
6	3,20	1,90	3,00	

# ANEXO 8 – TABELAS DE AFASTAMENTO

## OBSERVAÇÕES:

1. Até 4 (quatro) pavimentos quando houver aberturas nas laterais e fundos deverá apresentar afastamentos de no mínimo 1,50m.

## PROPOSTA

Nº DE PAVIMENTOS	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	FRONTAL (m)	ABERTURA
1	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO	SEM ABERTURA
2	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO	SEM ABERTURA
3	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO	SEM ABERTURA
4	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO	SEM AFASTAMENTO	SEM ABERTURA <b>(Exceto frontal)</b>
5	1,50	1,50	2,00	COM OU SEM ABERTURA
6	1,50	1,50	2,00	COM OU SEM ABERTURA
7	2,00	2,00	2,50	COM OU SEM ABERTURA
8	2,00	2,00	2,50	COM OU SEM ABERTURA
9	2,00	2,00	2,50	COM OU SEM ABERTURA
10	2,50	2,50	3,00	COM OU SEM ABERTURA
11	2,50	2,50	3,00	COM OU SEM ABERTURA
12	2,50	2,50	3,00	COM OU SEM ABERTURA

# ANEXO 09 – ÁREA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E CARGA E DESCARGA

## ANEXO 9.1 – NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

### ATUAL

#### Uso Residencial unifamiliar

- ✓ Até 50m<sup>2</sup> : Garagem não obrigatória;
- ✓ De 50 a 110m<sup>2</sup>: 01 vaga por unidade;
- ✓ Acima de 110m<sup>2</sup> 02 vagas por unidade

### PROPOSTA

#### Uso Residencial unifamiliar

- ✓ Até **60m<sup>2</sup>**: Garagem não obrigatória;
- ✓ De **61 a 150m<sup>2</sup>**: **01** vaga por unidade;
- ✓ Acima de **151m<sup>2</sup>**: **02** vagas por unidade

# ANEXO 09 – ÁREA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E CARGA E DESCARGA

## ANEXO 9.1 – NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A GUARDA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

### ATUAL

#### Comércio e Serviço

- ✓ Até 100m<sup>2</sup>: Garagem não obrigatória
- ✓ De 100 até 400m<sup>2</sup>: 01 vaga a cada 100m<sup>2</sup> construído, excetuando os 100m<sup>2</sup>
- ✓ De 400m<sup>2</sup> até 1.200m<sup>2</sup>: 01 vaga a cada 60m<sup>2</sup> construído

### PROPOSTA

#### Comércio e Serviço

- ✓ Até **250m<sup>2</sup>**: Garagem não obrigatória
- ✓ **De 251 até 500m<sup>2</sup>: 01 vaga a cada 50m<sup>2</sup>** construído, excetuando os 251m<sup>2</sup>
- ✓ **De 501m<sup>2</sup> até 1.200m<sup>2</sup>: 01 vaga a cada 50m<sup>2</sup>** construído



## ANEXO 9.3 – REGRA MÁXIMA DE ACRÉSCIMO DE GABARITO EM OBRAS EXISTENTES SEM DESTINAR VAGAS DE ESTACIONAMENTO E GUARDA DE VEÍCULOS.

(SOMENTE PARA OBRAS CONSTRUÍDAS ATÉ O ANO DE 2016)

OBRAS JÁ CONSTRUÍDAS	MÁXIMO DE PAVIMENTO A CONSTRUÍR (COMÉRCIO E SERVIÇOS)	MÁXIMO DE PAVIMENTO A CONSTRUÍR (RESIDENCIAL)	MÁXIMO DE UNIDADE A CONSTRUÍR POR PAVIMENTO (LOJAS E SALAS)	MÁXIMO DE UNIDADE A CONSTRUÍR (RESIDÊNCIA)
Comércio e Serviços	Térreo + 3	Térreo + 3	3	2
Residencial unifamiliar	Térreo + 3	Térreo + 2	3	2

## SEÇÃO III

### Do Estudo de Impacto de Vizinhança

- Art. 91.
- § 1º. Para a elaboração do EIV o empreendedor deverá solicitar ao órgão competente da Prefeitura, um Termo de Referência que deverá indicar todos os aspectos que devem ser estudados, em cada caso específico.
- **Será inserido como anexo 12 o Termo de Referência  
Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**

OBRIGADO.