



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

MENSAGEM Nº 52/2010

ASSUNTO: *Dispõe sobre a Política de Zoneamento, Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano do Município de Caxambu e dá outras providências.*

PROPONENTE: Poder Executivo

Senhor Presidente.
Senhores Vereadores.

Com meus cordiais cumprimentos, encaminho a esta Egrégia Casa o anexo Projeto de Lei Complementar Municipal, que versa sobre a *Política de Zoneamento, Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano do Município de Caxambu e dá outras providências*, para o qual requeremos apreciação em regime de urgência.

A Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), regulamentando os arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, estabelece as diretrizes gerais da política urbana, criando instrumentos para sua promoção e controle, de forma a permitir aos Municípios a regulação do uso e a ocupação do solo de maneira sustentável e democrática, com justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

Dentre estes instrumentos está o Plano Diretor, regulamentado em nosso Município pela Lei Complementar nº 10/2000 e objeto de revisão através do Projeto de Lei Complementar que segue anexo à Mensagem nº 51/2010 encaminhado a esta E.Casa em conjunto com o Projeto de Lei Complementar apresentado por esta Mensagem.

Seu encaminhamento conjunto justifica-se por duas razões: em primeiro lugar, porque entre as diretrizes traçadas pelo Projeto de Lei que revisa o nosso Plano Diretor está a limitação da ocupação do espaço urbano, de modo a evitar problemas que porventura possam ocorrer em



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

função da ocupação ou utilização inadequada do solo urbano; em segundo lugar, porque assim como a Lei Complementar nº 10/2000, a Lei Complementar nº 11/2000, publicada em 04 de outubro de 2000 (Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Caxambu) encontra-se desatualizada em função da dinâmica de crescimento do nosso Município e do advento de novos paradigmas para o desenvolvimento urbano municipal, principalmente no que diz respeito às questões sociais e ambientais.

Como instrumento de ordenamento físico-territorial do Município de Caxambu, o anexo Projeto de Lei estabelece normas de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo em observância às diretrizes estabelecidas no Projeto de Lei que revisa a Lei Complementar nº 10/2000, ampliando assim as definições contidas na Lei Complementar nº 11/2000, com objetivo geral de estabelecer o equilíbrio da expansão do Município, aproveitando seu potencial turístico, econômico e de infraestrutura em harmonia com o meio ambiente e em obediência à realização da função social da cidade.

Dentre os dispositivos constantes deste Projeto de Lei, objeto de intenso debate com a participação de toda a sociedade civil e dos Poderes Executivo e Legislativo Municipal, merecem destaque: **a)** a realização de um processo de peri-urbanização da zona urbana atual, com expansão em direção às suas áreas periféricas, criando-se um sistema urbano policêntrico em contraponto ao sistema monocêntrico existente atualmente, com centros de comércio e serviços, diminuindo o impacto sobre o atual centro da cidade; **b)** a ocupação dos atuais vazios urbanos por áreas de expansão (AE1 e AE2); **c)** a desocupação das áreas de recarga do Ribeirão do Bengo e do Morro de Caxambu, com reassentamento das famílias, preferencialmente, em áreas de expansão; **d)** a regularização de parcelamentos do solo urbano para empreendimentos clandestinos ou irregulares, obedecidas às normas gerais contidas na legislação pertinente, especialmente no que diz respeito à obrigatoriedade da execução de todas as obras de infra-estrutura urbanas exigidas; **e)** o estabelecimento de parâmetros do Sistema Viário, de forma a organizar a circulação de veículos e separar o tráfego pesado do tráfego local, proporcionando maior conforto e segurança para os cidadãos; **f)** a ampliação dos conceitos inerentes ao aproveitamento, uso e ocupação do solo urbano; **g)** o estabelecimento de diretrizes de controle de adensamento populacional e de parâmetros urbanísticos; **h)** e a criação das Áreas de Expansão 1 e 2 (AE1 e AE2) e das Zonas de Empreendimentos Comerciais, Industriais e do Agronegócio (ZCIAS), bem como a reformulação da Zona de Preservação Permanente do Morro Caxambu e do Parque das águas, que passa a englobar parte da antiga Zona Residencial 3 (ZR3), e da Zona de Proteção Ambiental (ZPA).

Portanto, este Projeto de Lei Complementar, se aprovado por esta Egrégia Casa, possibilitará o correto direcionamento e ordenamento do crescimento urbano de nosso Município, em consonância com o desenvolvimento sustentável, a função social da cidade e a necessária qualidade de vida de nossa população.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Com estes esclarecimentos, subscrevo-me, ratificando o pedido de URGÊNCIA na apreciação desta proposição, com a certeza de que os Senhores Edis saberão reconhecer a necessidade de sua aprovação.

Caxambu, 3 de fevereiro de 2011

LUIZ CARLOS PINTO

Prefeito Municipal

Exmo.Sr.

Vereador JOSÉ LUIZ FERNANDES NOGUEIRA

MD. Presidente da Câmara Municipal de Caxambu

N E S T A.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____/2010

Dispõe sobre a Política de Zoneamento, Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano do Município de Caxambu e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal de Caxambu aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

DO ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO

DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CAXAMBU

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º São objetivos do Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Caxambu:

I – a divisão do território municipal em zonas diferenciadas em função das diretrizes do Plano Diretor;

II – orientar e estimular o desenvolvimento urbano;

III – preservar as características urbanas e ambientais que conferem identidade a Caxambu;

IV – permitir o desenvolvimento racional e integrado do aglomerado urbano;

V – assegurar a concentração urbana equilibrada, mediante o controle do uso e do aproveitamento do solo;

VI – assegurar a reserva de espaços necessários à expansão disciplinada da cidade;

VII – minimizar a existência de conflitos entre áreas residenciais e outras atividades sociais e econômicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

CAPÍTULO II

DA ZONA URBANA

Art. 2º A Zona Urbana constitui-se do distrito sede, estruturado conforme o Mapa em anexo.

§ 1º A Zona Urbana atual passará por um processo de peri-urbanização, com expansão em direção às suas áreas periféricas, criando-se um sistema urbano policêntrico em contraponto ao sistema monocêntrico existente atualmente.

§ 2º No sistema policêntrico a zona urbana possuirá centros de comércio e serviços, diminuindo o impacto sobre o atual centro da cidade.

§ 3º Além da peri-urbanização, as áreas de expansão ocuparão também os atuais vazios urbanos.

§ 4º As áreas de expansão urbana são proibidas nas porções oeste e sudoeste do Distrito Sede, onde se encontram a área de recarga do Ribeirão do Bengo e o Morro de Caxambu.

§ 5º Áreas de recarga do Ribeirão do Bengo e do Morro de Caxambu que estejam atualmente ocupadas serão desocupadas com o devido reassentamento das famílias nas áreas de expansão, preferencialmente.

§ 6º As áreas de expansão, mesmo que delimitadas genericamente respeitarão as Áreas de Preservação Permanente, APPs, Áreas de Proteção Ambiental e áreas impróprias para ocupação como, por exemplo, aquelas com declividades acima de 35% de declividade ou com risco geológico.

§ 7º As áreas de expansão estarão próximas a centros polarizadores, mas ao mesmo tempo com valorização de conceitos relativos ao meio ambiente, principalmente no que se refere a menos densidade construtiva e populacional, maior número de áreas verdes e arborização.

§ 8º Considerando-se a expansão da área urbana atual, o sistema viário será desenvolvido no sentido de minimizar os deslocamentos e fortalecer as ligações entre as diversas áreas.

§ 9º Na Zona Urbana somente é permitida a criação de animais domésticos, proibindo-se a de quaisquer outros animais, salvo no recinto das Áreas de Interesse Urbanístico desde que com objetivos de preservação e educação, mediante autorização expressa dos órgãos competentes.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO

SEÇÃO I

DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 3º O Zoneamento Urbano delimita áreas diferenciadas segundo as demandas e disponibilidades de infra-estrutura, o meio físico, a capacidade de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

adensamento, a necessidade de proteção histórica e cultural, as condições ambiental e paisagística, dentre outros fatores.

Art. 4º Fica o Distrito Sede de Caxambu dividido nas seguintes zonas:

- I - ZR1 - Zona Residencial 1;
- II - ZR2 - Zona Residencial 2;
- III - ZR3 - Zona Residencial 3;
- IV - ZR4 - Zona Residencial 4;
- V - ZIH - Zona de Interesse Histórico
- VI- ZCIA - Zona de Empreendimentos Comerciais, Industriais e do Agronegócio;
- VIII - ZPP - Zona de Preservação Permanente do Morro de Caxambu e do Parque das Águas;
- VIII- ZOD – Zona de Ocupação Desestimulada;
- IX - ZIS - Zonas de Interesse Social;
- X - ZPA - Zona de Proteção Ambiental;
- XI - AIAFP – Área de Interesse Ambiental com Finalidade de Pesquisa
- XII- AE 1 – Área de Expansão 1;
- XIII - AE 2 – Área de Expansão 2.

Art. 5º As zonas referidas neste capítulo estão delimitadas em mapa de zoneamento e uso do solo que acompanha esta lei, devendo ser detalhadas em Lei específica de Delimitação do Perímetro Urbano, a ser elaborada pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos estão regulados e estabelecidos na Tabela I, também anexa a esta lei.

Art. 6º O Prefeito Municipal deverá indicar uma Comissão de Acompanhamento e Implementação do Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento do Município de Caxambu que deverá proceder às descrições perimétricas detalhadas que se fizerem necessárias à representação do zoneamento aqui expresso e promover a realização das demarcações correspondentes, as quais farão parte de decretos de regulamentação desta Lei, em prazo não superior a 360 (trezentos e sessenta) dias, contados a partir da data de efetiva entrada em vigor do presente instrumento legal.

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 7º Considera-se parcelamento do solo o ato pelo qual, mediante licença da Prefeitura Municipal, efetua-se a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, a serem



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

integradas à estrutura urbana e conectadas ao sistema viário e às redes de serviços públicos, existentes ou projetadas.

§ 1º Este parcelamento poderá se revestir das seguintes maneiras:

- I – desdobramento;
- II – desmembramento;
- III – loteamento;
- IV – reloteamento;
- V – arruamento;
- VI – remembramento.

§ 2º Para os efeitos desta lei, considera-se forma de parcelamento do solo a instituição de condomínios por unidades autônomas, nos termos do art. 8º da Lei nº 4.591, de 16/11/64.

Art. 8º Todo loteamento ou desmembramento do solo, efetuado por pessoas físicas ou jurídicas, públicas ou privadas, deverá sofrer prévio licenciamento da Prefeitura Municipal.

Art. 9º As partes componentes de lote desmembrado deverão possuir frente e áreas mínimas de acordo com os índices definidos por zonas, consoante definidos nos anexos que fazem parte integrante da presente Lei.

§ 1º – Em casos especiais ou justificáveis, ouvido o *COMPURB*, o Chefe do Poder Executivo Municipal poderá permitir lotes com dimensões superiores ou inferiores às fixadas nesta Lei;

§ 2º – Em caso de desmembramento ou remembramento definido por decisão judicial ou inventário o Chefe do Poder Executivo Municipal poderá permitir lotes com dimensões superiores ou inferiores às fixadas nesta Lei Complementar;

§ 3º – Em caso de desmembramento de fundo de lote, fica autorizado a testada de acesso (corredor) com largura mínima de 3,00 m (três metros) e comprimento máximo de 45,00 m (quarenta e cinco metros);

§ 4º – Para ampliações de construções, até 03 (três) pavimentos, fica autorizado o balanço da edificação sobre o passeio público, em concordâncias com os já estabelecidos pelos assentamentos confrontantes.

Art. 10. Não serão admitidos desmembramentos e remembramentos:

- I – em terrenos alagadiços, antes de tomadas as providências para o escoamento das águas;
- II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III – em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas em cada caso concreto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

IV – em terrenos onde as condições geológicas não recomendem edificações ou trânsito;

V – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI – nas áreas de recarga do Parque das Águas;

VII – em Áreas de Preservação Permanente;

VIII – no Morro de Caxambu.

Art. 11. Quaisquer arruamentos provenientes do parcelamento de glebas deverão, obrigatoriamente, estar integrados à estrutura urbana e aos serviços públicos, existentes ou projetados, mediante a conexão ao sistema viário.

Parágrafo único. Serão de exclusiva responsabilidade do loteador as indenizações de faixas de terreno para a implantação de arruamentos em locais previstos como logradouro público pelo órgão municipal.

Art. 12. Consideram-se obras públicas de infra-estrutura, para os efeitos desta lei, a execução de pavimentação das vias, o sistema de drenagem das águas pluviais, os sistemas de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário, iluminação pública, implantação de mobiliário urbano e arborização.

Art. 13. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres, de uso público, deverão corresponder a pelo menos 35% (trinta e cinco por cento) da gleba objeto de parcelamento;

II – O percentual que deve ser destinado a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público é de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da gleba a ser loteada.

Parágrafo único. O município reserva-se no direito de recusar as áreas reservadas aos fins previstos.

Art. 14. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200m (duzentos metros) e a profundidade não deverá ultrapassar os 100m (cem metros).

Art. 15. As vias de loteamento deverão ter a largura mínima de 11m (onze metros), com leito (caixa de rua) não inferior a 7m (sete metros).

§ 1º As ruas poderão ter declividade entre 0,5% (meio por cento) no mínimo, e 15% (quinze por cento), no máximo.

§ 2º Nas ZIS, mediante parecer técnico, as vias poderão ter declividade até 25% (vinte e cinco por cento), com passeios em escadaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 16. As ruas sem saída deverão ser providas de praça de retorno (“*cul-de-sac*”), as quais terão raio mínimo igual à largura total do respectivo leito (caixa de rua).

Art. 17. Nas obras de arruamento deverá ser obrigatoriamente mantida a cobertura vegetal dos futuros lotes.

Parágrafo único. Caberá ao COMPURB e ao CODEMA a orientação das obras para que o máximo da cobertura vegetal seja mantido.

Art. 18. Aos casos não previstos nos artigos anteriores aplicar-se-á a Lei 6.766, de 10/12/1979, que dispõe sobre parcelamento do solo e dá outras providências.

CAPÍTULO V DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS

Art. 19. A regularização de projeto de parcelamento do solo urbano para empreendimentos clandestinos ou irregulares, comprovadamente consolidados até a data de efetiva entrada em vigor da presente Lei, poderá ser aprovada, na modalidade de loteamento ou desmembramento, obedecendo às normas gerais contidas na Lei n.º 6.766/79, alterada pela Lei n.º 9.785/99 e nesta Lei, mais especificamente no que diz respeito à obrigatoriedade da execução de todas as obras de infra-estrutura urbanas exigidas para o loteamento.

Art. 20. O executivo poderá oficializar, quando necessário, trechos de vias que tenham larguras inferiores às definidas nesta Lei, para acesso oficial aos lotes resultantes do parcelamento irregular.

Art. 21. Quando o percentual de área destinado a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público for inferior ao exigido por esta Lei, o loteador deverá implementar essas ações em outra área fora do parcelamento irregular, desde que aprovada pelo Executivo, mediante assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta.

Art. 22. Os projetos de regularização serão analisados pela Prefeitura que exigirá do interessado as correções que se fizerem necessárias à sua aprovação, bem como a apresentação e comprovação de preenchimento de todos os pressupostos legais exigidos para o parcelamento do solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 23. Caso a análise conclua pela impossibilidade de aprovação, ou quando o interessado não atender às exigências feitas, o órgão competente indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências que se fizerem necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel, assinalando prazo coerente para tanto.

Art. 24. Na hipótese prevista no artigo anterior, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, será notificado o Ministério Público, de forma a instá-lo a promover e adotar as providências que se fizerem necessárias.

§ 1º O disposto no caput deste artigo não afasta a competência do Município para promover a pertinente Ação Civil Pública – art. 5º, da Lei Federal n.º 7.347, de 24 de julho de 1.985, que, estribando-se também no micro-sistema do CDC – Lei Federal n.º 8.078, de 11 de setembro de 1.990, poderá requerer em sede judicial:

I - a condenação do legitimado passivamente à obrigação de não fazer, isto é, de não parcelar ou dar continuidade ao empreendimento, na hipótese de o parcelamento físico da gleba não se afigurar consolidado;

II - a condenação do legitimado passivamente à reparação pecuniária, ou ainda, à obrigação de fazer que se mostrar cabível.

§ 2º O elenco de pedidos dispostos nos incisos do parágrafo anterior não afasta a dedução petitória de outros, distintos ou em cumulação, aferida sua possibilidade jurídica, juízo a ser exercido pelo Procurador do Município quando do efetivo ajuizamento da competente Ação Civil Pública.

Art. 25. Havendo possibilidade de regularização será expedida certidão com a relação de todos os projetos complementares que deverão ser providenciados pelo interessado, acompanhados de todos os documentos e aprovações normalmente exigidas para loteamentos e desmembramentos.

Art. 26. No caso dos loteamentos com ruas menores ou iguais a 11,00m (onze metros) de largura e com possibilidade de serem regularizadas as especificações legais, os lotes ali aprovados serão exclusivamente residenciais, excetuando-se as atividades já implantadas anteriores à data de entrada em vigor desta Lei.

Art. 27. Na hipótese de empreendimentos irregulares e/ou clandestinos consolidados, onde for comprovadamente impossível o atendimento de todas as normas municipais pertinentes, o que deverá ser atestado pelo setor técnico municipal, poderá o Executivo aprová-los, mediante Lei específica e desde que respeitadas as normas urbanísticas e ambientais estaduais e federais, ou na impossibilidade, mitigadas ao máximo as irregularidades de especificações técnico-legais, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

CAPÍTULO VI DOS PARÂMETROS DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 28. Para efeito desta Lei, as vias de circulação do Município de Caxambu classificam-se em Principais e Secundárias, conforme a função que desempenham na articulação dos fluxos em seu território.

§ 1º O Sistema Viário Principal é composto pelas rodovias que passam pelo distrito sede e pelas Vias Arteriais.

§ 2º O Sistema Viário Secundário é composto pelas Vias Coletoras, pelas Vias e Pontes Locais e pelas Vias (inclusive travessas e calçadões) e Pontes de Pedestres.

Art. 29. Ficam definidas como:

I - Vias Arteriais – vias principais de ligação entre bairros e entre os bairros e o centro, permitido o estacionamento em locais determinados de forma a favorecer a localização do comércio, serviços e outras atividades;

II - Vias Coletoras – vias auxiliares das vias arteriais, cumprindo o duplo papel de coletar e direcionar o tráfego local para as vias arteriais e de coletar e direcionar o tráfego das vias arteriais para as vias locais, de forma a minimizar impactos negativos, permitido o estacionamento em locais determinados para favorecer a localização do comércio, serviços e outras atividades de interesse do Município;

III - Vias Locais – vias destinadas predominantemente a promover acesso imediato às unidades de habitação, permitido para tanto o estacionamento de veículos;

IV - Vias de Pedestres – 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;

V - Ciclovias – 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.

§ 1º As novas Vias propostas em várzeas e fundos de vale deverão ser implementadas obedecendo às faixas de domínio determinadas pelo Código Florestal, ou ainda, por lei municipal mais restritiva, com pistas, sempre que possível, de mão única em cada lado do curso d'água, implementadas, sempre que possível, sobre aterros ou cortes em cotas superiores às de enchentes com recorrência de 50 (cinquenta) anos.

§ 2º As Vias Coletoras deverão se caracterizar, preferencialmente, como vias de mão única.

§ 3º O quadro/tabela I contém a caracterização geométrica das vias, contendo tabelas que explicitam parâmetros mínimos de conformação de cada tipo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 30. Nas faixas marginais às rodovias federal, estadual e/ou vicinais não se instalarão atividades com acesso pelas mesmas, mas sim através de um sistema viário paralelo – vicinal -, definido em diretriz para as áreas a serem ocupadas, não sendo permitido o assentamento residencial nessas vias marginais.

§ 1º As rodovias que cruzam o Distrito Sede receberão tratamento de vias urbanas.

§ 2º Ao longo das rodovias que cruzam o Distrito Sede haverá vias de penetração, seja através de passagem de nível, vias marginais ou rotatórias, a serem definidas em estudos específicos, que permitam melhor acessibilidade aos bairros lindeiros e melhor penetração.

§ 3º No perímetro urbano as rodovias deverão receber tratamento específico com redutores de velocidade e sinalização adequada que permitam melhor acessibilidade a veículos e pedestres.

§ 4º No perímetro urbano, além das vias marginais, quando necessárias, as rodovias possuirão também ciclovias, devidamente sinalizadas.

§ 5º Ao longo das rodovias haverá travessias de pedestres em pontos a serem estabelecidos, privilegiando os acessos aos bairros e aos pontos de ônibus.

CAPÍTULO VII DO APROVEITAMENTO, DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Art. 31. A ocupação e o uso do solo em cada Zona estão relacionados no quadro/tabela II, parte integrante da presente Lei.

Art. 32. São as seguintes as categorias de uso:

I - Residencial Unifamiliar e Multifamiliar;

II - Comercial e Serviços, que se subdivide em:

a) atendimento local: atividades com área construída máxima de 200m² (duzentos metros quadrados), que se destinam ao atendimento das necessidades cotidianas da população e que não produzam poluição sonora, atmosférica ou ambiental de qualquer natureza;

b) atendimento geral: atividades com área construída acima de 200m² (duzentos metros quadrados) e atacadistas de pequeno porte com área construída de até 500m² (quinhentos metros quadrados) e cujos impactos sobre o espaço urbano sejam mitigados através de dispositivos de controle da poluição sonora e atmosférica e da emissão de efluentes diversos, exceto aqueles relacionados como Serviços Especiais.

III - Misto, que compreende a implantação em um mesmo imóvel de duas ou mais categorias de usos aqui previstas;

IV - Institucional ou Serviço de Uso Coletivo, que compreende os espaços e instalações destinadas à administração pública e às atividades de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

educação, cultura, saúde, ação social, religião, lazer e entretenimento, se classificando em:

a) atendimento local: asilos, creches, associações, postos de saúde, escolas, correios, postos policiais, postos telefônicos e similares com área construída de até 200m² (duzentos metros quadrados);

b) atendimento geral: atividades com área construída superior a 200m² (duzentos metros quadrados), com especial atenção na sua implantação quanto aos aspectos da segurança de seus usuários, exceto aqueles relacionados como Serviços Especiais.

V - Produtivo Industrial, que se subdivide em:

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 e ao meio ambiente, ao bem-estar e à segurança das populações vizinhas;

b) impactante: estabelecimentos com área construída acima de 500m² (quinhentos metros quadradas), ou que, independentemente de seu porte, causem poluição atmosférica, hídrica ou sonora, e represente incômodo para as populações vizinhas, exigindo, no seu processo produtivo, instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, sujeitos a licenciamento especial por parte dos órgãos competentes.

Art. 33. Os empreendimentos de impacto, inclusive os da categoria Produtivo Industrial, serão analisados mediante procedimento específico, por uma comissão técnica especial a ser indicada pelo chefe do Executivo, e deverão ser aprovados pelos órgãos competentes na forma desta lei e regulamentações suplementares, e após as definições estabelecidas pela Comissão.

§ 1º São entendidos empreendimentos impactantes aqueles que possam representar sobrecarga na capacidade de infra-estrutura urbana, ou aqueles que possam provocar danos ao ambiente natural ou construído.

§ 2º São considerados empreendimentos impactantes, entre outros, a serem definidos por lei:

I - projetos residenciais com área construída maior ou igual a 6.000 m² (seis mil metros quadrados) ou qualquer outro tipo (comercial, institucional, etc.) com área construída maior ou igual a 3.000 m² (três mil metros quadrados);

II - os empreendimentos sujeitos a apresentação de estudo de impacto ambiental, nos termos da legislação federal, estadual e municipal em vigor;

III - aqueles com capacidade de reunião de mais de 300 pessoas, simultaneamente;

IV - aqueles que ocupem uma ou mais quadras urbanas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 34. Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível, e que sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta Lei e demais diplomas legais.

§ 1º Pequenas indústrias não poluentes, não produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes, e que não desenvolvam atividades perigosas, incômodas ou nocivas à população e ao meio ambiente, com área construída máxima de 200m² (duzentos metros quadrados), são permitidas em todas as zonas, desde que apresentem licenciamento ambiental aprovado pelos órgãos competentes, de acordo com o estabelecido pela Fundação Estadual do Meio Ambiente, FEAM.

§ 2º Bares, restaurantes e similares, hipermercados e supermercados, açougues, peixarias e similares ficam sujeitos a licenciamento especial para funcionamento, devendo apresentar projeto de instalação de acordo com as normas vigentes da Vigilância Sanitária.

Art. 35. Conforme os impactos que causam no ambiente urbano, pela atração de pessoas ou demanda de área de estacionamento e pela necessidade de movimento de veículos para carga e descarga, serão adotados os seguintes critérios que visam à redução desses impactos:

- I - para atividades atratoras de veículos leves:
 - a) reserva de área para embarque e desembarque dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal, se houver;
 - b) previsão de acréscimo de 10% (dez por cento) no número de vagas de estacionamento previstas;
 - c) recuo do acesso de veículo à edificação, com faixa de acumulação de veículos se necessário, conforme Anexo XX;
 - d) implantação de sinalização e equipamento de controle de tráfego.
- II - para atividades atratoras de veículos pesados:
 - a) reserva de área para carga e descarga dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal, se houver;
 - b) previsão de área adicional para estacionamento em 15% (quinze por cento);
 - c) atendimento às Alíneas c e d anteriores;
 - d) definição de trajeto de acesso dos veículos pesados de forma a compatibilizar a circulação com o sistema viário existente.
- III - para atividades atratoras de pessoas, reserva de área interna e coberta para filas;
- IV - 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.
- V - 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.
- VI - para atividades geradoras de ruídos e vibrações:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

- a) implantação de sistemas de isolamento acústico e de vibrações;
- b) programação de utilização atendendo a um mínimo impacto.

Art. 36. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial, para efeito de aplicação dessa Lei classificam-se quanto à sua natureza, em:

I - perigosas – as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam por em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II - incômodas – as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego e na vizinhança;

III - nocivas - as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;

IV - adequadas – as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 37. De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor as atividades urbanas serão consideradas como:

I - permitidas – compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente;

II - toleradas – compreendem atividades admitidas em zonas ou setores onde as atividades permitidas lhes são prejudiciais ou incômodas;

III - permissíveis – compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá de análise ou regulamentação específica para cada caso;

IV - proibidas – compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente.

§ 1º As atividades permissíveis serão apreciadas pelo órgão municipal competente, e em sendo o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei.

§ 2º A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva, dependerá de licença ambiental a ser expedida pelo órgão competente.

Art. 38. A classificação das atividades como de uso permitido, tolerado ou permissível, segundo a qualidade de ocupação determinada pela zona ou setor de uso, é a constante do quadro anexo, que fica fazendo parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. Para os efeitos de aplicação dos critérios estabelecidos no quadro de que trata este Artigo, serão consideradas como de uso proibido, em cada zona, todas as atividades que ali não estejam relacionadas como de uso permitido, tolerado ou permissível.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 39. Ficam expressamente vedadas:

I - a construção de edifícios para atividades que sejam consideradas como de uso proibido, na zona ou setor onde se pretenda sua implantação;

II - a realização de quaisquer infra-estrutura de ampliação ou reforma de edificação existente, destinada a atividades consideradas como de uso proibido na zona onde se situam.

§ 1º Não se incluem na vedação prevista no Inciso II, as infra-estruturas necessárias à segurança e higiene das edificações ou as destinadas às atividades de lazer e recreação.

§ 2º A critério do órgão municipal competente poderão ser liberados alvarás para reformas de edificações onde funcionem atividades comunitárias, comerciais, de serviços ou industriais já licenciadas, não enquadradas nas vedações previstas nos Incisos I e II deste Artigo, desde que fique comprovado que os direitos de vizinhança não estejam prejudicados.

Art. 40. Ouvido o órgão municipal competente, a transferência ou modificação de alvará de estabelecimento comercial, de serviço ou industrial, já em funcionamento, em zona ou setor onde a atividade seja considerada como de uso proibido, poderá ser autorizada, desde que:

I - haja apenas modificação na razão social da empresa;

II - o novo ramo de atividade não contrarie expressamente as disposições desta Lei e demais regulamentos;

III - não ofenda os direitos de vizinhança, as disposições expressas desta Lei e outras ditadas pelo interesse da coletividade.

Art. 41. As atividades econômicas e de prestação de serviços de atendimento geral se localizarão prioritariamente nas vias coletoras e arteriais, respeitadas 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. 42. A instalação, a construção, a ampliação e o funcionamento de indústrias e de quaisquer empreendimentos que venham a sobrecarregar a infra-estrutura urbana, ou repercutir significativamente no meio ambiente e no espaço urbano, ficam sujeitos a licenciamento ambiental e avaliação de impacto urbanístico com as compensações a ele correspondentes, pelo organismo(s) municipal (is) competente(s), sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

Parágrafo único. Para o licenciamento de empreendimentos de impacto de médio a grande, é exigida a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental, EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental, RIMA, de acordo com o estabelecido pela Fundação Estadual do Meio Ambiente, FEAM.

Art. 43. Ficam classificados como Serviços Especiais, aqueles serviços causadores de impactos ao meio ambiente urbano, sendo sua implantação



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

objeto de projeto e licenciamento específicos, apreciados e aprovados pelos organismos competentes:

- I - empreendimentos não-residenciais com mais de 40 (quarenta) vagas de estacionamento;
- II - empreendimentos residenciais com mais de 60 (sessenta) unidades;
- III - estações e subestações de concessionárias de serviço público;
- IV - serviços governamentais;
- V - estabelecimentos de ensino de primeiro, segundo e terceiro grau;
- VI - hospitais, clínicas ou policlínicas, maternidades, UBS's;
- VII - hotéis e similares;
- VIII - atividades com horário de funcionamento noturno, após as 22h (vinte e duas horas);
- IX - conjuntos habitacionais de interesse social;
- X - comercialização de combustíveis, explosivos, fogos de artifício e gás liquefeito (envasado);
- XI - aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- XII - cemitérios e necrotérios;
- XIII - matadouros e abatedouros;
- XIV - frigoríficos e laticínios;
- XV - postos de gasolina, oficinas mecânicas e depósitos de sucata ou material para reprocessamento;
- XVI - centros de eventos;
- XVII - terminais de transporte e de terminais de carga (atacadistas e distribuidores);
- XVIII - autódromos, hipódromos e estádios esportivos;
- XIX - presídios;
- XX - quartéis ou instalações do corpo de bombeiros;
- XXI - jardim zoológico e jardim botânico.

Art. 44. As atividades de extração de minerais da Classe II (areia, cascalho e argila), se existentes, obedecerão, quanto ao licenciamento específico, ao estabelecido na legislação minerária e quanto ao Licenciamento Ambiental, às normas dos órgãos competentes, Conselho Estadual de Política Ambiental, COPAM, Fundação Estadual do Meio Ambiente, FEAM e do Conselho Municipal de Meio Ambiente, CODEMA, no âmbito do Município.

Art. 45. As atividades de mineração e indústria extrativa, se existentes, obedecerão ao estabelecido pelos órgãos competentes, em especial, o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis, IBAMA e o Departamento Nacional de Produção Mineral, DNPM, e somente serão praticadas quando acompanhadas dos respectivos licenciamentos ambientais.

Art. 46. Para a aprovação do projeto de construção de edificação ou outorga de licença de localização e funcionamento de atividades comerciais, de serviços e industriais, deve ser indicada à categoria de *uso urbano* e



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

caracterizada sua compatibilidade com o *uso residencial*, a fim de que seja possível constatar a sua adequação à Zona em que ficará localizada.

Art. 47. A avaliação de compatibilidade do uso comercial, de serviço e industrial com o uso residencial será conduzida pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente, CODEMA, e deverá levar em conta, em especial:

I - os possíveis efeitos poluidores, de contaminação e degradação do meio ambiente com as medidas de mitigação ou compensação correspondentes;

II - as eventuais perturbações causadas pelo tráfego e as medidas para ajustar e adequar a situação aos usos e parâmetros recomendados;

III - outros fatores que podem afetar de alguma forma a segurança, tranquilidade e saúde da população, com o que deve ser feito para assegurar a sobrevivência indicada para as pessoas que ali vivem;

IV - os impactos que gerem uma incompatibilidade que determine remanejamentos de habitantes, quantificados quanto aos seus custos e quanto ao equacionamento da situação.

Art. 48. A ocupação e o uso já existentes à época da aprovação do Plano Diretor e que se situam em áreas impróprias ou que não se enquadram nas definições estabelecidas, podem permanecer no local como *uso não conforme*, adotando medidas que amenizem os impactos causados e sendo vedada sua expansão, permitindo-se apenas as infra-estruturas necessárias à manutenção das construções existentes.

Art. 49. No território municipal, tanto no perímetro urbano como fora dele, consideram-se *non aedificandi* (não edificantes) os terrenos situados ao longo das águas correntes (*fácies lóticás*) e dormentes (*fácies lênticas*), desde o seu nível mais alto, em faixas marginais nunca inferiores a 30 (trinta) metros em cada margem, observadas as demais disposições legais.

§ 1º Para cursos d'água com menos de 10 (dez) metros de largura, a faixa será de, no mínimo, 30 (trinta) metros, de cada lado.

§ 2º Para cursos d'água com largura compreendida entre 10 (dez) e 50 (cinquenta) metros, bem como no entorno de nascentes, a faixa terá, no mínimo, 50 (cinquenta) metros, de cada lado.

§ 3º Ao longo de adutoras de águas, redes de esgotos sanitários e pluviais, a Prefeitura, respeitada a faixa de 4 m. (quatro metros) de cada lado (*non aedificandi*), poderá permitir construções, desde que observadas as prescrições regulamentares para o uso e ocupação do solo.

Art. 50. Será mantido o uso das edificações já licenciadas pela Prefeitura Municipal até a data da aprovação da lei, vedando-se as ampliações e alterações que contrariem as disposições estabelecidas nessa lei e os respectivos regulamentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 51. Os órgãos municipais, estaduais e federais competentes, deverão ser obrigatoriamente consultados previamente no caso de atividades potencialmente poluidoras e para usos especiais, listados em anexo desta lei.

SEÇÃO I DA PERMEABILIDADE

Art. 52. A taxa de impermeabilização dos terrenos terá um índice máximo de 90% (noventa por cento) para toda a área urbana. Para garanti-la, será obrigatória a aplicação de uma taxa de área permeável mínima, variável para cada zona, de acordo com a Tabela 1 anexa a esta lei.

Art. 53. Não são computados para efeito de cálculo de taxa de ocupação: pergolados, beirais, marquises e caramanchões.

Parágrafo único. Se a taxa de ocupação não ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da área do lote, o proprietário terá redução de 20% (vinte por cento) sobre a taxa de alvará de construção.

SEÇÃO II DOS RECUOS E AFASTAMENTOS

Art. 54. Para garantir a ventilação e a insolação das unidades, nas edificações até 2 (dois) pavimentos os recuos laterais e de fundos, serão de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), e nas edificações acima de 2 (dois) e até 4 (quatro) pavimentos, inclusive, os recuos laterais e de fundos, serão de, no mínimo, 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

Parágrafo único. Para edificações acima de 4 (quatro) pavimentos, deverão se observados os afastamentos constantes do respectivo anexo.

Art. 55. 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, até a altura mínima de 4,00m (quatro metros).

Art. 56. A altura máxima na divisa, em edificações sem recuo, será de 5,00m (cinco metros), não sendo permitidas aberturas nestes casos.

Art. 57. Os afastamentos frontais mínimos estabelecidos para todas as construções do Município são de 3,0m (três metros), exceto para os terrenos da ZR3, Zona de Interesse Histórico – ZIH e Zonas de Interesse Social – ZIS.

§ 1º - Para a ZR4 o afastamento frontal mínimo será de 5 m. (cinco metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

§ 2º - Para as Zonas de Interesse Social os afastamentos deverão possuir 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º Para alinhamentos nas demais zonas, no caso de loteamentos novos aprovados a partir da publicação da Lei Complementar nº 011/2000, os afastamentos mínimos deverão possuir 3,00 (três metros).

§ 4º para a ZIH a Prefeitura fornecerá o alinhamento para cada lote, devendo obedecer ao critério de padrões já estabelecidos pelos assentamentos existentes.

Art. 58. Nas construções com mais de 2 pavimentos, os afastamentos laterais e de fundos, serão os seguintes:

I – edificações com 3 (três) ou 4 (quatro) pavimentos – 2,50m (dois metros e meio);

II – edificações com 5 (cinco) ou 6 (seis) pavimentos – 3,00m (três metros);

III – edificações com 7 (sete) ou 8 (oito) pavimentos – 3,50m (três metros e meio);

IV – edificações com 9 (nove) ou 10 (dez) pavimentos - 4,00m (quatro metros).

§ 1º Para o 1º (térreo) e 2º pavimentos prevalecem os afastamentos conforme os artigos 55, 56 e 57.

§ 2º Para efeito da aplicação de afastamentos, os lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos têm, nestas testadas, considerados os afastamentos frontais.

Art. 59. Será permitida a construção de até dois pavimentos de subsolo, desde que utilizados para estacionamento.

§ 1º Pavimentos de subsolo somente serão permitidos nas ZIH, ZR1 desde que aprovados pelo CODEPAC e pelo CODEMA.

§ 2º As construções no subsolo, embora sujeitas à taxa de ocupação de 80%, serão dispensadas dos afastamentos laterais e de fundos.

Art. 60. Para a ZCIA os afastamentos mínimos, frontal, lateral e de fundos serão os mesmos estabelecidos nos artigos anteriores, quando utilizados para fins residenciais ou comércio local, exceto quando para a construção de edificações industriais ou de comércio atacadista, os quais obedecerão às exigências de afastamentos específicos para o tipo de indústria a ser instalado.

Art. 61. Em caso de não existência de afastamentos específicos, nenhuma edificação para fins industriais poderá ter seus afastamentos frontal, laterais e de fundos inferiores a 3,00 m (três metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 62. As novas edificações multifamiliares, residenciais, comerciais ou de uso misto, deverão possuir as condições mínimas de habitabilidade, com estabilidade e segurança, devendo a construção apresentar os requisitos a seguir:

I – depósitos coletores de lixo, obedecida a legislação que rege a matéria;

II – dispositivos de segurança contra incêndio, bem como escadas de segurança contra incêndio, localizadas estrategicamente, atendendo às condições de funcionalidade do prédio, quando este possuir altura superior a 12,00m (doze metros).

III – Áreas de lazer, bem definidas, para recreação dos moradores do prédio, com mais de 04 (quatro) pavimentos tipo, obedecida a legislação pertinente.

Art. 63. As edificações novas ou a serem reformadas, sejam unifamiliares, multifamiliares, comerciais de uso misto ou industrial, deverão oferecer vagas para estacionamento de automóveis nas seguintes condições mínimas:

I – 1 (uma) vaga para cada unidade residencial unifamiliar;

II – 1 (uma) vaga para cada unidade residencial em edificação multifamiliar;

III – 1 (uma) vaga para cada 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área edificada bruta de atividades de escritório, lojas comerciais ou similares;

IV – 1 (uma) vaga para cada 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) de área edificada bruta de academias de ginástica, cursos de línguas, escolas de artes; restaurantes, cursos supletivos e similares;

V – 1 (uma) vaga para cada 40 m² (quarenta metros quadrados) de área edificada bruta de cinemas, auditórios, pronto-socorros, ambulatórios e supermercados;

VI – para hotéis, 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) apartamentos com área menor ou igual a 40 m² (quarenta metros quadrados), incluídos banheiro e *closet*, 1(uma) vaga para cada apartamento com área superior a 40 m² (quarenta metros quadrados), 1 (uma) vaga para cada 15 m² (quinze metros quadrados) de área bruta de convenções, 1 (uma) vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área bruta de uso público;

VII – 1(uma) vaga para cada 2 (dois) leitos hospitalares;

VIII – 1 (uma) vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área edificada bruta para indústria.

CAPÍTULO IX DAS DIRETRIZES DE ADENSAMENTO

SEÇÃO I DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 64. O controle do adensamento populacional de cada zona será feito através do tamanho mínimo do lote, da quota mínima de terreno por unidade habitacional, da taxa de ocupação e dos coeficientes máximos de aproveitamento dos terrenos, de forma a preservar a qualidade de vida urbana, conforme Anexo.

Art. 65. Quota mínima de terreno por unidade habitacional é o instrumento que controla a densidade nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das edificações de uso misto.

SEÇÃO II

ZONA RESIDENCIAL 1

Art. 66. A Zona Residencial 1 – ZR1 – tem como características a predominância de uso residencial, é área adensável em população, com infraestrutura adequada, sem impedimentos no subsolo, área verticalizável e permite a ocupação até por indústrias não incômodas (vide quadro/tabela II desta lei).

Art. 67. Para efeitos de novos parcelamentos, a ZR1 tem como áreas para os lotes:

- I – área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) ;
- II – testada mínima de 12,00m (doze metros).

Art. 68. A ZR1 tem o Coeficiente de Aproveitamento máximo de 4 vezes a área do lote.

Art. 69. A ZR1 tem como índices de ocupação do solo:

- I – taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);
- II – taxa de área permeável mínima igual a 10% (dez por cento).

Art. 70. Para a ZR1 a altura máxima das edificações será de 30 m. (trinta metros).

§ 1º Entende-se por altura da edificação como sendo a medida a partir da cota da soleira até a laje de cobertura do último pavimento.

§ 2º A altura da edificação poderá ser ultrapassada somente pela casa de máquinas e caixa d'água.

SEÇÃO III



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

ZONA RESIDENCIAL 2

Art. 71. A Zona Residencial 2 – ZR2 – tem como características a predominância de uso residencial, área de adensamento controlado, de subsolo a ser protegido (imprópria para fundações profundas), permite indústrias de pequeno porte não incômodas (vide quadro/tabela II desta lei).

Art. 72. Para efeito de novos parcelamentos a ZR2 tem como áreas para os lotes:

- I – área mínima de 200m² (duzentos metros quadrados);
- II – testada mínima de 10m (dez metros).

Art. 73. A ZR2 tem o Coeficiente de aproveitamento máximo de 2,8 (dois e oito décimos) vezes a área do lote.

Art. 74. A ZR2 tem como índices de ocupação do solo:

- I – taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
- II – taxa de área permeável mínima igual a 10% (dez por cento).

Art. 75. Para a ZR2, a altura máxima das edificações será de 12 m (doze metros).

§ 1º Entende-se por altura da edificação como sendo a medida a partir da cota da soleira até a laje de cobertura do último pavimento.

§ 2º A altura da edificação poderá ser ultrapassada somente pela caixa d'água.

SEÇÃO III

ZONA RESIDENCIAL 3

Art. 76 - A Zona Residencial 3 – ZR3 – tem como características a predominância de uso residencial, é área desejável para o adensamento, com restrição à verticalização e permite também a instalação de indústrias de até médio porte ou do tipo toleradas (vide Anexo II desta lei).

Art. 77 - Para efeitos de novos parcelamentos, a ZR3 tem como áreas para os lotes:

- I – área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e máxima de 600 m² (seiscentos metros quadrados);
- II – Testada mínima de 10 m. (dez metros).

Art. 78 - A ZR3 tem o Coeficiente de aproveitamento máximo de 3,2 (três e dois décimos) vezes a área do lote.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 79 - A ZR3 tem como índices de ocupação do solo:

- I – taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);
- II – taxa de área permeável mínima igual a 10% (dez por cento).

Art. 80 - Para a ZR3, a altura máxima das edificações será de duas vezes a largura da caixa de rua em que se encontra o terreno, tendo como limite a altura de 18 m. (dezoito metros).

§ 1º - Entende-se por altura da edificação como sendo a medida a partir da cota da soleira até a laje de cobertura do último pavimento.

§ 2º - A altura da edificação poderá ser ultrapassada somente pela casa de máquinas e caixa d'água.

SEÇÃO IV

ZONA RESIDENCIAL 4

Art. 81. A Zona Residencial 4 – ZR4 – tem como características a predominância de uso residencial, está em área de expansão urbana, com restrição à verticalização, e permite também a instalação de indústrias de até médio porte ou do tipo toleradas (vide quadro/tabela II desta lei).

Parágrafo único. É proibida a instalação de indústria de qualquer porte na área à montante do Parque das Águas.

Art. 82. Para efeitos de novos parcelamentos, a ZR4 tem como áreas para os lotes:

- I – área mínima de 600m² (seiscentos metros quadrados);
- II – testada mínima de 20m (vinte metros).

Art. 83. A ZR4 tem o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 1,6 (um e seis décimos) vezes a área do lote.

Art. 84. A ZR4 tem como índices de ocupação do solo:

- I – taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- II – taxa de área permeável mínima igual a 30% (trinta por cento).

Art. 85 .Para a ZR4, a altura máxima das edificações será de 6m (seis metros).

§ 1º Entende-se por altura da edificação como sendo a medida a partir da cota da soleira até a laje de cobertura do último pavimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

§ 2º A altura da edificação poderá ser ultrapassada somente pela caixa d'água.

SEÇÃO V

ÁREA DE EXPANSÃO 1

Art. 86. A Área de Expansão 1 – AE1 – tem como características a predominância de uso residencial, é área adensável em população, área verticalizável, mas que antes de ser implantada necessita de ser dotada de toda a infra-estrutura pertinente.

Art. 87 Para efeitos de novos parcelamentos, a AE1 tem como áreas para os lotes:

- I – área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e máxima de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);
- II – testada mínima de 12,00m (doze metros).

Art. 88. A AE1 tem o Coeficiente de Aproveitamento máximo de 4 vezes a área do lote.

Art. 89. A AE1 tem como índices de ocupação do solo:

- I – taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);
- II – taxa de área permeável mínima igual a 10% (dez por cento).

Art. 90. Para a AE1 a altura máxima das edificações será de 30m (trinta metros).

§ 1º Entende-se por altura da edificação como sendo a medida a partir da cota da soleira até a laje de cobertura do último pavimento.

§ 2º A altura da edificação poderá ser ultrapassada somente pela casa de máquinas e caixa d'água.

SEÇÃO VI

ÁREA DE EXPANSÃO 2

Art. 91. A Área de Expansão 2 – AE2 – tem como características a predominância de uso residencial, está em área de expansão urbana, com restrição à verticalização, mas que antes de ser implantada necessita de ser dotada de toda a infra-estrutura pertinente.

Parágrafo único. É proibida a instalação de indústria de qualquer porte, na área à montante do Parque das Águas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 92. Para efeitos de novos parcelamentos, a ZR3 tem como áreas para os lotes:

- I – área mínima de 600m² (seiscentos metros quadrados);
- II – Testada mínima de 20m (vinte metros).

Art. 93. A AE2 tem o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 1,6 (um e seis décimos) vezes a área do lote.

Art. 94. A AE2 tem como índices de ocupação do solo:

- I – taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- II – taxa de área permeável mínima igual a 30% (trinta por cento).

Art. 95. Para a AE2, a altura máxima das edificações será de 6m (seis metros).

§ 1º Entende-se por altura da edificação como sendo a medida a partir da cota da soleira até a laje de cobertura do último pavimento.

§ 2º A altura da edificação poderá ser ultrapassada somente pela caixa d'água.

SEÇÃO VII

ZONA DE INTERESSE HISTÓRICO

Art. 96. A Zona de Interesse Histórico – ZIH – tem como características a verticalização controlada e incorpora a área de proteção do entorno do Parque das Águas, delimitada pelo Instituto Estadual de Patrimônio Histórico (IEPHA/MG).

Parágrafo único. Toda obra ou reforma a ser feita dentro da ZIH será obrigatoriamente apresentada ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Caxambu e ao IEPHA/MG.

Art. 97. Para efeitos de novos parcelamentos, a ZIH tem como áreas para os lotes:

- I – área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e máxima de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);
- II – testadas mínimas de 12m (dez metros).

Art. 98. A Zona de Interesse Histórico tem os seguintes coeficientes de edificação máxima de 2,8 (dois e oito décimos) vezes a área do lote.

Art. 99. A ZIH tem como índices de ocupação do solo:

- I – taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);
- II – taxa de área permeável mínima igual a 10% (dez por cento).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 100. Para a ZIH, a altura máxima das edificações será de 12m (doze metros).

§ 1º Entende-se por altura da edificação a medida a partir da cota da soleira até a laje de cobertura do último pavimento.

§ 2º A altura da edificação poderá ser ultrapassada somente pela casa de máquinas e caixa d'água.

SEÇÃO VIII

DAS ZONAS DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E DO AGRONEGÓCIO

Art. 101. As ZCIAs correspondem às áreas onde é permitida a prática das atividades produtivas industriais, comerciais, de serviços, de turismo que podem provocar incomodidades incompatíveis com o uso residencial.

§ 1º São consideradas incomodidades a geração de impactos sobre o sistema viário e os meios de transportes, a geração interna de efluentes poluidores e de ruídos excessivos ou que envolvam riscos à segurança de trabalhadores e munícipes.

§ 2º As atividades de que trata o "*caput*" deste Artigo somente serão permitidas após a comprovação de seu atendimento à condição de uma atividade produtiva limpa, conforme definido por esta Lei, e pelo subsequente licenciamento ambiental correspondente, o qual pode envolver compensações adequadas aos impactos sociais e estruturais que provocarem direta ou indiretamente.

§ 3º Será restrito o uso residencial na ZCIA.

§ 4º A ocupação por empresas e empreendimentos da ZCIA se dará através de análise individual e licenciamento ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos pelos órgãos competentes.

§ 5º Poderão ser definidas novas ZCIA's, de acordo com novas atividades que vierem a se desenvolver no Município e/ou decorrentes de estudos específicos relativos à sua implantação induzida, devendo constar do decreto de sua constituição as condições a serem observadas para a sua utilização.

§ 6º Todas as empresas que funcionarem na ZCIA devem proceder ao registro competente de sua atividade e de suas características incluindo a delimitação da área por ela ocupada, para eventual demarcação e/ou lançamento na planta cadastral do Município, junto à Municipalidade.

Art. 102. A avaliação de compatibilidade das atividades em uma ZCIA caracterizada por sua natureza Comercial, de Serviço e Industrial, extrativa ou não, com o meio ambiente, inclusive e principalmente, em relação ao meio



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

antrópico, será feita pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente - CODEMA, e deverá levar em conta, em especial:

I - Os possíveis efeitos poluidores, de contaminação e degradação do meio ambiente com as medidas de mitigação ou compensação correspondentes;

II - As eventuais perturbações causadas pelo acesso e tráfego e as medidas para ajustar e adequar a situação às condições de fluxos e desempenhos recomendados;

III - Outros fatores que podem afetar, de alguma forma, a segurança, saúde e qualidade de vida da população na própria Zona e nas suas vizinhanças (meio biótico), com o que deve ser feito para assegurar a sobrevivência indicada para as pessoas que ali vivem;

IV - Os impactos que gerem uma incompatibilidade que determine remanejamentos de habitantes, quantificados quanto aos seus custos e quanto ao que deve ser realizado para o equacionamento devido da situação.

Art. 103 - Para efeito de novos parcelamentos, a ZCIA tem como áreas para os lotes:

I - Área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

II - Testada mínima de 12m (doze metros).

Art. 104. A ZCIA tem o Coeficiente de aproveitamento máximo de 1,6 (um e seis décimos) vezes a área do lote.

Art. 105. A ZCIA tem como índices de ocupação do solo:

I - Taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);

II - Taxa de área permeável mínima igual a 20% (vinte por cento).

Art. 106. Os empreendimentos a serem implantados na ZCIA deverão ter seus projetos aprovados nos órgão competentes.

SEÇÃO IX

ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE DO MORRO CAXAMBU E DO PARQUE DAS ÁGUAS

Art. 107. Consideram-se Zonas de Preservação Permanente do Morro de Caxambu e do Parque das Águas, o perímetro das áreas criadas pelas Leis Municipais 772/84, 960/90, e Decreto Estadual n° 40.288, de 1° de março de 1999, e alterações, além da área contígua ao Centro de Convenções, para a futura expansão do Parque, excluídas as propriedades privadas já consolidadas em escrituras, doações, alvarás e/ou habites-se documentados até 1° (primeiro) de julho de 2010, constantes do croqui em anexo, delimitados desde a Rua Dom Ximenes, do prédio da Igreja da Congregação Cristã do



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Brasil até o prédio da Associação dos Magistrados Mineiros (AMAGIS) à Rua José Ferreira Leite, nº 565, confrontantes pelos fundos com a Prefeitura Municipal de Caxambu e pela frente com as citadas Ruas e com a Rua Floriano Peixoto, integrantes da Zona Residencial 3 – ZR3.

Art. 108. A ZPP tem o coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote.

Art. 109. A ZPP tem como índices de ocupação do solo:

- I – Taxa de ocupação máxima de 5% (cinco por cento);
- II – Taxa de área permeável mínima igual a 90% (noventa por cento).

Art. 110. Para a ZPP a altura máxima das edificações será de 6m (seis metros).

§ 1º Entende-se por altura da edificação a medida a partir da cota da soleira até a laje de cobertura do último pavimento.

§ 2º A altura da edificação poderá ser ultrapassada somente pela casa de máquinas e caixa d'água.

SEÇÃO X

ZONA DE OCUPAÇÃO DESESTIMULADA

Art. 111. Consideram-se Zonas de Ocupação Desestimuladas as áreas que, oferecem condições inadequadas de ocupação por representarem ameaças aos seus residentes e ao meio ambiente.

Art. 112. Da população destas áreas e da Prefeitura Municipal será exigida a manutenção do estado atual dos assentamentos existentes e a não realização de novas edificações e ampliações, não sendo permitida a emissão de alvarás de construção ou ampliação.

Parágrafo único. Cabe à Prefeitura Municipal a atualização de cadastramento dos residentes na situação atual, cabendo aos eventuais infratores a aplicação do Art. 43, § 2º do Código de Obras, que prevê a demolição da obra.

Art. 113. Não serão permitidas obras de ampliação de obras na ZOD, observadas as condições do artigo anterior.

SEÇÃO XI

ZONA DE INTERESSE SOCIAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 114. As Zonas de Interesse Social – ZISs – têm por objetivos:

- I – garantir aos cidadãos a função social da cidade e da propriedade;
- II – garantir a diminuição das desigualdades sociais expressas no espaço;
- III – proporcionar a melhoria da qualidade de vida da população;
- IV – evitar o processo de expulsão indireta dos moradores, provocada pela valorização do solo decorrente de sua regularização jurídica e urbanística;
- V – corrigir situações de risco ocasionadas pela ocupação de áreas impróprias à habitação.

§ 1º As ZISs podem se caracterizar por:

- I - áreas habitadas por camadas sociais menos favorecidas, com infra-estrutura precária, que necessitam de intervenção do poder público para elevar o padrão de habitabilidade;
- II - áreas delimitadas para construção de novas unidades habitacionais destinadas a esta faixa da população, incluindo aquelas onde serão reassentadas as famílias atualmente residentes nas ZODs.

§ 2º As ZISs deverão:

- I – incentivar a participação comunitária no processo de delimitação, planejamento, urbanização e regularização jurídica das ZISs;
- II – estabelecer índices especiais de uso e ocupação que possibilitem a regularização jurídica e urbanística de assentamentos habitacionais já existentes com população de baixa renda.

Art. 115. Têm competência para solicitar a delimitação de ZIS:

- I – a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano;
- II – as entidades representativas de moradores, desde que dotadas de personalidade jurídica regularmente constituída.

Art. 116. Não poderão ser delimitadas ZIS:

- I – onde a quantidade de habitações for inferior a 30 unidades;
- II – em áreas ocupadas há menos de um ano da data da publicação desta lei;
- III – em áreas “*non aedificandi*” estabelecidas por legislação específica.

Art. 117. Para efeitos de novos parcelamentos, a ZIS tem como áreas para os lotes:

- I – mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II – testada mínima de 5m (cinco metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 118. A ZIS tem o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,6 (um e seis décimos) vezes a área do lote.

Art. 119. A ZIS tem como índices de ocupação do solo:

- I – taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
- II – taxa de área permeável mínima igual a 10% (dez por cento).

Art. 120. Para a ZIS, a altura máxima das edificações será de 6m (seis metros).

§ 1º Entende-se por altura da edificação como sendo a medida a partir da cota da soleira até a laje de cobertura do último pavimento.

§ 2º A altura da edificação poderá ser ultrapassada somente pela caixa d'água.

SEÇÃO XII

ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL COM FINALIDADE DE PESQUISA

Art. 121. Considera-se Área de Interesse Ambiental com Finalidade de Pesquisa o prédio da Escola Wenceslau Braz e seu entorno, pertencentes à União. Essa área tem como característica a predominância de uso institucional voltado para as categorias de educação, saúde, lazer e cultura. Está inserida no perímetro urbano, sendo proibido o seu parcelamento ou desmembramento.

SEÇÃO XIII

ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 122. Consideram-se Zonas de Proteção Ambiental as áreas constituídas pelas APP's e por áreas que pela sua localização e características do meio físico restringem o uso e a ocupação, visando à proteção, manutenção e recuperação dos aspectos paisagísticos, históricos, arqueológicos e científicos;

Parágrafo único. Na ZPA a paisagem e a vegetação podem ser destinadas à implantação de parques, horto florestal ou equivalente. Nestas áreas ficam proibidos o parcelamento e a ocupação do solo para fins urbanos, exceto para edificações destinadas a serviços de apoio e manutenção das referidas características, para que se valorize, permanentemente, o patrimônio paisagístico da cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 123. As Zonas de Proteção Ambiental estão definidas como:

- I – as nascentes e as faixas marginais de proteção de águas superficiais;
- II – as florestas e demais formas de vegetação que contribuam para a estabilidade das encostas sujeitas a erosão e deslizamentos;
- III – as bacias de drenagem das águas pluviais;
- IV – as áreas verdes públicas.

TÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 124. Os limites entre as zonas e setores indicados no mapa de zoneamento em anexo, que faz parte integrante desta Lei, poderão ser ajustados quando verificada a necessidade de tal procedimento, sempre amparado por estudo prévio e parecer técnico, com vistas a maior precisão dos limites, ou para se obter melhor adequação do sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, ou sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores.

Art. 125. Os parâmetros de uso e ocupação do solo, constantes de legislações anteriores vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data de efetiva vigência da presente Lei, renovável, uma única vez, por igual período, para:

- I - os projetos já licenciados;
- II - os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei.

§ 1º As informações constantes das consultas de construção e parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data de vigência da presente Lei, terão validade de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da data de sua expedição.

§ 2º Os projetos licenciados perderão sua validade se as infra-estruturas não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data de licenciamento.

§ 3º Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações estejam concluídas até o nível da viga de baldrame.

Art. 126. Os alvarás de localização de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade licenciada demonstre, comprovadamente, ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança, ao sistema viário, e ao bem comum.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

§ 1º As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no “*caput*” deste Artigo.

§ 2º A manifestação expressa da vizinhança contra a permanência da atividade no local licenciado, comprovando ser incômoda, perigosa e/ou nociva, poderá constituir-se como motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

Art. 127. As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e outras Municipais, que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que construídas.

Art. 128. O Poder Executivo deverá definir, mediante lei específica, os limites e a regulamentação das zonas, inclusive as de Proteção Ambiental e da Zona de Preservação Permanente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação desta lei.

Art. 129. As doações e cessões de áreas do município serão feitas somente para fins de interesse social e obrigatoriamente em áreas que possuam infra-estrutura de serviços urbanos (água, esgotos, águas pluviais, energia elétrica, pavimentação, transporte coletivo).

Art. 130. São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

- I – Tabela I - Parâmetros geométricos das vias;
- II - Tabela II – Zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo;
- III – Tabela III – Listagem de categoria de uso para as zonas;
- IV – Anexo I – Glossário de definições;
- V – Anexo II - Listagem de categoria de usos;
- VI – Anexo III - Ilustrações;
- VII – Mapa de Macrozoneamento do Município;
- VIII - Mapa de Zoneamento do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Art. 131. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogada integralmente as Leis 11/2000 e 20/2003 bem como as demais disposições em contrário.

Caxambu, de de 2010.

LUIZ CARLOS PINTO
Prefeito Municipal

AUGUSTO CÉSAR PINTO
Secretário Municipal de Administração

MÔNICA DE MENEZES MONTEIRO
Secretária Municipal de Desenvolvimento e
Planejamento Urbano em Substituição

QUADRO I
PARÂMETROS GEOMÉTRICOS DAS VIAS

Características	Via Arterial (m)	Via Coletora (m)	Via Local (m)
Passeio ou faixa de calçada	3,00	3,00	3,00
Pista de rolamento ou largura da via	15,00	10,00	8,00
Canteiro central	3,00	3,00	-
Pista de ciclovia	4,00	2,00	-
Largura total da via com calçada e ciclovia	25,00	18,00	11,00

QUADRO II - ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE CAXAMBU

ZONA	Área mínima do lote (m ²)	Área máxima do lote (m ²)	Testada Mínima do lote (m)	Coefficiente de ocupação (n x área lote)	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Área Permeável Mínima (%)	Altura da edificação (m)
ZR1 - Predominância de uso residencial, área adensável, com infra-estrutura, sem impedimentos no subsolo, área verticalizável, permite indústrias não incômodas.	360	-	12	4	60	10	30
ZR2 - Predominância de uso residencial, adensamento controlado, de subsolo a ser protegido (imprópria p/ fundações profundas), permite indústrias de pequeno porte não incômodas.	200	-	10	2,8	70	10	12
ZR4 - Predominância de uso residencial, área de expansão urbana, com restrição à verticalização, permite indústrias não-incômodas com até 300 m ² (trezentos metros quadrados).	600	-	20	1,6	50	30	6
ZIH - Zona de Interesse Histórico – Área de verticalização controlada, incorpora a área de proteção do Parque das Águas, delimitada pelo IEPHA.	360	-	12	2,8	60	10	12

ZCIA - Zona Comercial, Industrial e do Agronegócio - Predominância de uso industrial, área para instalação de indústrias de até grande porte, do tipo incômodas ou perigosas.	360		12	1,6	60	20	6
ZPP - Zona de Preservação Permanente do Morro Caxambu e Parque das Águas.				0,5	5	90	6
ZOD - Zona de Ocupação Desestimulada							
ZIS - Zona de Interesse Social – Permite parcelamentos, < 125 m ² , área de prioridade de incentivos para indústrias domésticas.	150		10	1,6	70	10	6
APA - Áreas de Proteção Ambiental – Tem características do meio físico, restringem o uso e a ocupação, visando a proteção, manutenção e recuperação dos aspectos paisagísticos, históricos, arqueológicos e científicos.							
ZR3 – Predominância de uso residencial, com restrição à verticalização, permite indústria de até médio porte ou do tipo toleradas (vide quadro/tabela II desta Lei)	200		10	3,2	6,0	10	18
AE1 – Área de expansão 1, predominância de uso residencial, área adensável em população, área verticalizável.	360		12	4	60	10	30
AE2 – Área de expansão 2, predominância de uso residencial, está em área de expansão urbana com restrição à verticalização.	600		20	1.6	50	30%	
ZU - Área destinada a implantação de campus avançados, predominância de uso institucional, voltada para as categorias educacionais inserida no perímetro urbano com restrição à verticalização, não permite a instalação de indústrias.				0,3	10%	50%	12

QUADRO III – LISTAGEM DAS CATEGORIAS DE USO PARA AS ZONAS

USO	TIPO	CATEGORIA	ZONA
COMERCIAL	VAREJISTA	GÊNEROS ALIMENTÍCIOS EVENTUAL	ZR1, ZR2,ZR3, ZIH, ZIS, ZOD, ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZOD, ZPP
	DIVERSIFICADO	CONSUMO EXCEPCIONAL	ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZOD, ZPP
		CONSUMO LOCAL / DIVERSÕES LOCAL	ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZOD, ZPP
SETORIAL		ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZOD	
URBANO		ZR1, ZR2, ZIH	
REGIONAL / DEPÓSITO DE MATERIAIS EM GERAL (até 1000 m²)		ZR1 ZR1	
POSTOS DE ABASTECIMENTO	ZR1, ZR2,		
ATACADISTA	GÊNEROS ALIMENTÍCIOS	ZR1	
	MATERIAIS DE GRANDE PORTE	ZR1,	
	PRODUTOS PERIGOSOS	ZCIA	
	PRODUTOS AGROPECUÁRIOS E EXTRATIVOS	ZCIA	
	DIVERSIFICADO	ZR1	
SERVIÇOS	LOCAL	PESSOAS E DOMICILIARES	ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZOD
		EDUCAÇÃO	ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZOD
		SÓCIO-CULTURAIS	ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZOD,
		HOSPEDAGEM	ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS
		DIVERSÕES	ZR1, ZR2, ZIH, ZIS
		ESTÚDIOS E OFICINAS	ZR1, ZR2, ZIH, ZIS
	DIVERSIFICADOS	ESCRITÓRIOS E NEGÓCIOS	ZR1, ZR2, ZIH

		PESSOAS E DE SAÚDE EDUCAÇÃO SÓCIO-CULTURAIS HOSPEDAGEM DIVERSÕES ESTÚDIOS – LABORATÓRIOS E OFICINAS TÉCNICAS OFICINAS DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA ALUGUEL, DISTRIBUIÇÃO E GUARDA DE BENS MÓVEIS MOTÉIS E SIMILARES	ZR1, ZR2, ZIH, ZIS, ZOD, ZR1, ZR2, ZIH, ZIS, ZOD ZR1, ZR2, ZIH, ZIS, ZOD ZR1, ZR2, ZIH, ZIS, ZR1, ZR2, ZIH, ZIS, ZOD, ZPP ZR1, ZR2, ZIH, ZIS, ZOD ZR1, ZR2, ZIS, ZOD ZR1, ZR2
--	--	---	---

USO	TIPO	CATEGORIA	ZONA
INSTITUCIONAL	LOCAL	EDUCAÇÃO	ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZU, ZR4
		LAZER E CULTURA	ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZU, ZR4
		SAÚDE	ZR1, ZR2, ZIH, ZR3, ZIS, ZU, ZR4
		ASSISTÊNCIA SOCIAL	ZR1, ZR2, ZIH, ZIS
		CULTO	ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZR4
		COMUNICAÇÃO	ZR1, ZR2, ZIH, ZIS
	DIVERSIFICADOS	EDUCAÇÃO	ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZU, ZR4
		LAZER E CULTURA	ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZU, ZR4
		SAÚDE	ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZU, ZR4
REGIONAL	ASSISTÊNCIA SOCIAL	ZR1, ZR2, ZIH, ZIS, ZOD	
	ADMINISTRAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS	ZR1, ZR2, ZIH	
	TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO	ZR1, ZR2, ZIH	
	EDUCAÇÃO	ZR1, ZIH, ZU	
	LAZER E CULTURA	ZR1, ZIH, ZPP, ZU	
	ADMINISTRAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS	ZR1, ZR	
	TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO	ZR1, ZIH	

INDUSTRIAL	GERAL	NÃO INCÔMODAS TOLERADAS INCÔMODAS PERIGOSAS	ZR1, ZR2, ZR3 (até 300 m²), ZR4 ZIH, ZIS, ZOD, ZR3 ZR1, ZR2 (ATÉ 500 m²), ZCIA ZI ZCIA
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZOD, ZR4
	MULTIFAMILIAR		ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZR4
AGROPECUÁRIO	HORTIFRUTIGRANJEIRO		ZR3, ZR4



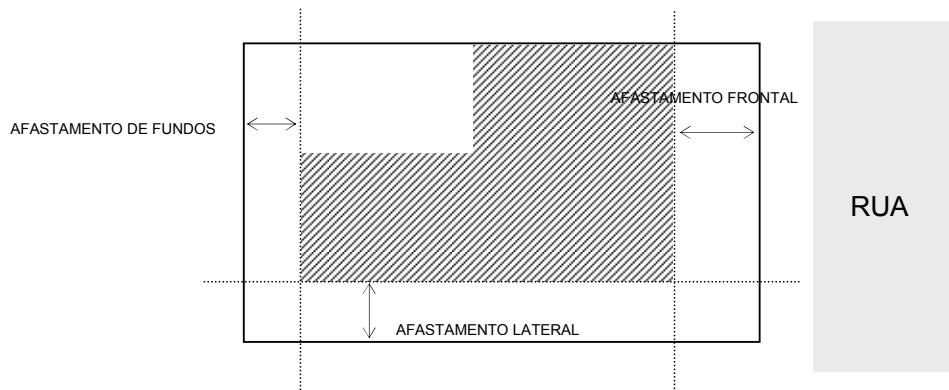
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

ANEXO I - GLOSSÁRIO DE DEFINIÇÕES

ACESSO - Chegada, entrada, aproximação, trânsito, passagem.

ACRÊSCIMO - Aumento de uma edificação em direção horizontal ou vertical.

AFASTAMENTO - É a menor distância entre duas edificações ou entre as edificações e as linhas divisórias do lote onde se situam. O afastamento é frontal, lateral ou de fundos, quando estas divisórias forem, respectivamente a testada, os lados e os fundos do lote.



ALA - Parte do edifício que se prolonga de um ou de outro lado do corpo principal.

ALINHAMENTO - É a linha projetada e locada ou indicada, que limite o lote em relação à via ou logradouro público.

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO - É o documento fornecido pela Prefeitura autorizando a construção de edificações.

ALVARÁ DE PEQUENOS SERVIÇOS - É o documento fornecido pela Prefeitura autorizando a construção de pequenas reformas e/ou ampliações, estabelecidas no máximo de até 30% (trinta por cento) da área já construída.

ANDAIME - Armação auxiliar e provisória de madeira com metal, com estrado, sobre o qual trabalham os operários nas construções.

ANDAR - O mesmo que pavimento. Qualquer pavimento acima do rés do chão.

ANDAR TÉRREO - É o pavimento ao rés do chão.

APARTAMENTO - É uma habitação distinta que compreende no mínimo uma sala, um dormitório, um pavimento sanitário e de banho e uma cozinha.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

ÁREA BRUTA - É a área resultante da soma das áreas úteis com as áreas de seções horizontais das paredes.

ÁREA BRUTA DO PAVIMENTO - É a soma da área útil do pavimento com áreas de seções horizontais das paredes.

ÁREA BRUTA DA UNIDADE - É a soma da área útil da unidade com as áreas das seções horizontais das paredes que separam os compartimentos.

ÁREA DESTINADA AOS ARRUAMENTOS - É a área destinada à movimentação de pessoas ou veículos, compreendendo passeios e caixas de rua.

ÁREA FECHADA - É a área guarnecida por paredes em todo seu pavimento.

ÁREA LIVRE DE RECREAÇÃO - É o espaço, geralmente descoberto, destinado à utilização pública de caráter recreativo.

ÁREA LIVRE DO LOTE - É o espaço descoberto, livre de edificações ou construções, dentro dos limites do lote e que só pode ter 1/3 de sua área pavimentada.

ÁREA “NON AEDIFICANDI” - É a área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.

ÁREA PERMEAVEL MÍNIMA - É a área mínima de um lote destinada para que o solo absorva parte da água proveniente das chuvas.

ÁREA ÚTIL - É a área do piso de um compartimento.

ÁREA ÚTIL DO PAVIMENTO - É a soma das áreas úteis das unidades, com as áreas úteis das partes comuns em um pavimento.

ÁREA ÚTIL DA UNIDADE - É a soma das áreas dos compartimentos, habitáveis ou da unidade.

ÁREA INSTITUCIONAL - É o espaço reservado num parcelamento do solo para a implantação de equipamentos comunitários.

ÁREA COMERCIAL - É o espaço reservado num parcelamento do solo para a implantação de comércio local.

ARRUAMENTO - É o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres.

ARMAZÉM - Ver galpão.

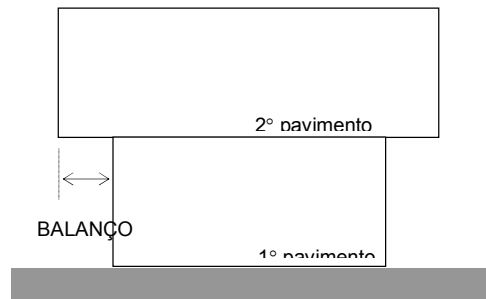


PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

ÁREA DE SERVIÇO - É aquela destinada a atividades de lavagens e enxuga ou depósito de roupas, existente nas unidades residenciais.

BAIXA DE CONSTRUÇÃO - Documento expedido pela Prefeitura que habilita uma edificação ao uso, após o término de sua obra.

BALANÇO - Parte ou elemento da edificação que sobressai do plano de parede.



BAR - Estabelecimento comercial que serve refeições ligeiras e bebidas, inclusive alcoólicas, em balcões ou em mesas.

BLOCO RESIDENCIAL - Um dos independentes que integram um conjunto de edifícios residenciais.

CAIXA DE RUA - Parte do logradouro destinada ao rolamento de veículos.

CALÇADA - O mesmo que passeio.

CASAS GEMINADAS - São as que, tendo paredes comuns, formam um conjunto arquitetônico único.

CENTRO COMERCIAL - É um edifício ou um conjunto de edifícios, divididos em compartimentos destinados exclusivamente a comércio.

CIRCULAÇÃO - Designação dos espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos.

COBERTURA - É o teto de uma edificação.

COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO - valor numérico, multiplicado pela área do lote, que determina a área total máxima de edificação. Relação máxima entre a área de construção da edificação e a área do terreno.

COMPARTIMENTO - Diz-se de cada uma das divisões dos pavimentos de uma edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

CONE DE VISÃO – É a área em que a visão de um determinado elemento, natural ou construído, não pode ser obstruída.

CONJUNTO RESIDENCIAL - É o agrupamento de habitações isoladas ou múltiplas obedecendo a uma planificação urbanística preestabelecida.

CONCERTO DE UMA EDIFICAÇÃO - É o conjunto de pequenas obras de manutenção que não modifica nem substitui a compartimentação e os elementos construtivos essenciais da edificação, tais como: piso, paredes, telhados, esquadrias, escadas, etc.

CONTRUIR - É o modo geral de realizar qualquer obra nova.

DECLIVIDADE - Inclinação de rampas dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e a sua distância horizontal, representada pela fórmula: $d = h/l \times 100$, onde d: declividade da rampa em porcentagem, h: diferença de altura de dois pontos A e B, l: distância horizontal entre os pontos A e B.

DESMEMBRAMENTO - É a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

DIVISA - É linha que separa o lote das propriedades confinantes.

EDIFICAÇÕES - São as construções destinadas a abrigar qualquer atividade humana. Classificam-se de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comércio, serviço, institucional ou misto.

EDIFICAÇÕES CONTÍGUAS - São aquelas que apresentam uma ou mais paredes contíguas às de outra edificação.

EDIFICAÇÃO ISOLADA - É aquela não contígua às divisas do lote.

EDIFICAÇÃO DE USO EXCLUSIVO - É aquela destinada a abrigar uma só atividade comercial ou industrial, apresentando uma única numeração.

EDIFICAÇÃO DE USO MISTO - É a edificação que abriga usos diferentes, sendo sua classificação de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comercial ou de serviços, institucional e misto. Quando um destes for uso residencial, o acesso às unidades residenciais se faz sempre através de circulações independentes dos demais usos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

EDIFICAÇÃO DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - É aquela destinada ao uso residencial multifamiliar que corresponde ao agrupamento horizontal ou vertical de duas ou mais unidades residenciais em um lote ou conjunto de lotes.

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - É aquela que abriga apenas uma unidade residencial.

EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS - O mesmo que edificação multifamiliar.

EDIFÍCIO COMERCIAL - É aquele destinado a lojas ou salas comerciais que exigem contato com o público na qual unicamente as dependências do porteiro ou zelador são utilizadas para uso residencial.

EDIFÍCIO RESIDENCIAL - É aquele destinado a uso residencial.

EMBARGO - Ato administrativo municipal que determina a paralisação de uma obra.

ESCRITÓRIO - Sala ou grupo de salas destinadas a atividades não diretamente orientadas para o público (ver sede administrativa).

ESPECIFICAÇÃO - Descrição das características de materiais e serviços empregados na construção.

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS - Local coberto ou descoberto em um lote destinado a estacionar veículos.

ESTABELECIMENTO DE ENSINO - Edificação pública ou particular destinada à educação e ao ensino.

FACHADA - Qualquer face externa da edificação.

FACHADA PRINCIPAL - É a fachada do edifício voltada para o logradouro ou para o logradouro principal.

FRENTE OU TESTADA DO LOTE - Ver testada do lote.

FUNDO DO LOTE - É a parte do lote adjacente à divisa ou às divisas de fundos, não tendo ponto comum com a testada.

GABARITO - É o número de pavimentos permitidos ou fixados para a construção ou edificação em determinada zona.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

GALERIA COMERCIAL - Conjunto de lojas cujo acesso e ligação com a via pública se faz através de circulação coberta.

GALPÃO - É a edificação destinada geralmente aos fins industriais ou comerciais e construída por cobertura e paredes ou colunas, cuja área é fechada, parcial ou totalmente, em seu perímetro.

GARAGEM - Área coberta para guarda individual ou coletiva de veículos.

GLEBA - É a propriedade individual de área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

GRUPAMENTO DE EDIFICAÇÕES - É o conjunto de duas ou mais edificações em um lote.

HABITAÇÃO - É a parte ou o todo de um edifício que se destina a residências.

HABITAÇÃO COLETIVA - É aquela destinada ao uso residencial de um grupo de pessoas, normalmente não unidas por laços familiares.

HABITE-SE - Documento expedido pela Prefeitura que habilita qualquer edificação ao uso.

HOTEL - É a edificação de uso residencial multifamiliar transitório, servindo as pessoas ou famílias diversas, cujo acesso é controlado por serviço de portaria, dispondo de peças de utilização comum adequadas, podendo ou não servir refeições.

INVESTIDURA - É a incorporação a uma propriedade particular de uma área de terreno do patrimônio estadual, adjacente à mesma propriedade que não possa ter utilização autônoma com a finalidade de permitir a execução de um projeto de alinhamento ou de modificação de alinhamento aprovado pelo órgão competente.

INDÚSTRIA INCÔMODA - É aquela cujo funcionamento pode resultar ruído, trepidação, emissão de poeiras, fumos, ou nuvens de poeira, exalação de mau cheiro, poluição de cursos hídricos, podendo constituir incômodo à vizinhança.

INDÚSTRIA POLUENTE - É aquela cujo funcionamento pode resultar prejuízo à saúde da vizinhança, causando poluição.

INDÚSTRIA PERIGOSA - É aquela cujo funcionamento pode resultar perigo de vida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

INSTALAÇÃO SANITÁRIA - Compartimento de qualquer tipo de edificação destinado à higiene pessoal.

LANCHONETE - Estabelecimento comercial onde se servem refeições ligeiras e bebidas, exceto alcoólicas, em balcões ou em mesas.

LETREIROS - Composição de letras ou palavras para identificação de uso ou atividades em lotes ou edificação.

LEVANTAMENTO DO TERRENO - Determinação das dimensões e todas as outras características de um terreno em estudo, tais como sua posição, orientação e relação com os terrenos vizinhos e logradouros.

LICENÇA DE CONSTRUÇÃO (o mesmo que LICENCIAMENTO DE OBRAS) - É a autorização dada pela autoridade competente para execução de obras.

LINDEIRO - Limítrofe. Que se limita com.

LINHA DE FACHADA - É aquela que representa a projeção horizontal do plano da fachada de uma edificação voltada para o logradouro.

LOGRADOURO PÚBLICO - É toda a parte da superfície do município destinada ao trânsito, oficialmente reconhecida; é designada por uma denominação.

LOJA - Edificação ou parte desta destinada ao exercício de uma atividade comercial, industrial ou armazenagem, geralmente abrindo para o exterior (lote ou logradouro) ou para uma galeria comercial.

LOTE - Parcela autônoma de um loteamento ou desmembramento, cujo estado é adjacente ao logradouro público reconhecido, descrito e assinalado por título de propriedade.

LOTEAMENTO - É o aspecto particular de parcelamento da terra, que se caracteriza pela divisão de uma área ou terreno em duas ou mais porções autônomas, envolvendo obrigatoriamente abertura de logradouros públicos, sobre os quais são testadas as devidas porções, que passam, assim, a ser denominadas lotes.

MARQUISE - Cobertura saliente na parte externa das edificações.

MEIO-FIO - Elemento de definição e arremate entre o passeio e a pista de rolamento de um logradouro.

MODIFICAÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO - É o conjunto de obras que, substituindo parcialmente ou totalmente os elementos construtivos essenciais de uma edificação, tais como pisos, paredes, coberturas, esquadrias, escadas,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

elevadores e outros, modifica a forma, a área ou a altura de compartimentação.

MOTEL - É a edificação de uso transitório, onde o abrigo de veículos, além de corresponder ao número de compartimentos para hóspedes, é contíguo a cada um deles.

NIVELAMENTO - Regularização de terreno por desaterro das partes altas e enchimento das partes baixas. Determinação das diversas cotas e, conseqüentemente, das altitudes de linha traçada no terreno.

“NON AEDIFICANDI” - Proibição de construir em determinadas áreas estabelecidas por leis, decretos ou regulamentos.

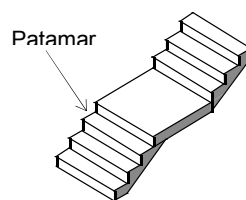
OFICINA - É a edificação destinada a conserto ou reparação de máquinas ou equipamentos.

PARCELAMENTO DA TERRA - Divisão de uma área de terreno em porções autônomas, sob a forma de desmembramento ou loteamento.

PASSEIO - Faixa em geral sobrelevada, pavimentada ou não, ladeando logradouros ou circundando edificações, destinada exclusivamente ao trânsito de pedestres.

PÁTIO - Área confinada e descoberta, adjacente à edificação ou circunscrita pela mesma.

PATAMAR - Piso intermediário entre dois lances de escada.



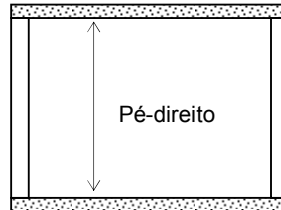
PAVIMENTO - É o conjunto das áreas cobertas ou descobertas de uma edificação, situado entre o plano de um piso e do teto imediatamente superior.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

PÉ-DIREITO - É a distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.



PISO - É a designação genérica dos planos horizontais de uma edificação, onde se desenvolvem as diferentes atividades humanas.

PISTA DE ROLAMENTO - mesmo que caixa de rua.

POÇOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO - São espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinadas a iluminação e ventilação dos ambientes contíguos.

POÇOS DE EXAUSTÃO - São espaços descobertos e fechados nas laterais, existentes no interior das edificações e destinados exclusivamente à exaustão de banheiros.

PORÃO - Espaço situado entre o terreno e o assoalho de uma edificação, ou, ainda, compartimento de uma edificação com o piso situado, no todo ou em parte, em nível inferior ao do terreno circundante.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - Atividades comerciais que se ocupam da prestação de serviços cotidianos através de oficinas como: sapateiro, barbeiro, tintureiro, vidraceiro, borracheiro e outros correlatos.

PROJETO DE INTERESSE SOCIAL - Programa habitacional para a população de baixa renda.

QUADRA - É a área poligonal compreendida entre três ou mais logradouros adjacentes.

RECUO - É a incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente a propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro a fim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento ou modificação de alinhamento aprovado pelo órgão competente.

RECONSTRUIR - É fazer de novo no mesmo lugar, a primitiva forma de qualquer parte ou elemento de uma construção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

REFORMA DE UMA EDIFICAÇÃO - É o conjunto de obras que substitui parcialmente os elementos construtivos essenciais de uma edificação (tais como: pisos, coberturas, esquadrias, escada, elevadores, etc.) sem modificar, entretanto, a forma, a área ou a altura da compartimentação.

RÊS DO CHÃO - Pavimento térreo ou primeiro pavimento, é parte do edifício que tem o piso do terreno circundante ou a pouca altura deste.

REMEMBRAMENTO - É o agrupamento de lotes contíguos para construção de unidades maiores.

REPARO DE UMA EDIFICAÇÃO - o mesmo que conserto de uma edificação.

RESTAURANTE - Estabelecimento comercial onde se servem refeições completas, em mesas ou balcões com assentos, servindo ou não bebidas alcoólicas.

SALA COMERCIAL - Unidade de uma edificação comercial destinada a negócios ou profissões liberais que exigem contato com o público, e geralmente abrindo para circulações internas desta edificação.

SEDES ADMINISTRATIVAS - Edificações públicas ou privadas destinadas a escritórios que não exijam contato direto com o público.

SERVIÇOS PESSOAIS - Aspecto peculiar de prestação de serviços que prescindem de lojas para a sua realização e podem ser prestadas a domicílio. Ex.: manicure, massagista, despachante.

SOBRELOJA - Parte elevada da loja caracterizada pelo piso sobreposto ao da loja e pé-direito reduzido.

SUBSOLO - É o espaço, com ou sem divisões, situado abaixo do primeiro pavimento de um edifício e que tem, pelo menos, metade de seu pé-direito abaixo do nível do terreno circundante.

TAPUME - Vedação provisória dos canteiros de obra visando o seu fechamento e a proteção de transeuntes.

TAXA DE OCUPAÇÃO - área de um lote que pode ser ocupada pela construção.

TERRENO - É a propriedade particular, edificada ou não.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

TESTADA DO LOTE - É a linha que separa o logradouro público do lote e coincide com o alinhamento do existente ou projetado pelo órgão competente.

UNIDADE AUTÔNOMA - É a parte da edificação vinculada a uma fração de uso privado, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética para efeito de identificação e discriminação.

UNIDADE RESIDENCIAL - É aquela constituída. de no mínimo, um compartimento habitável, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço.

USO DO SOLO - Apropriação do solo, com edificações ou instalações, destinadas a atividades urbanas, segundo categorias de uso residencial, comercial, de serviços, industrial e institucional.

VERGA - Parte superior dos vãos de uma edificação. Viga que sustenta as cargas da parede acima dos vãos, distribuindo-as em suas laterais.

VIA PRIMÁRIA - Também denominada como via arterial ou preferencial. É aquela destinada a circulação de veículos entre área distantes, com acesso a áreas lindeiras, devidamente controladas.

VIA SECUNDÁRIA - É aquela que possibilita a circulação de veículos entre as vias primárias e o acesso às vias coletoras.

VIA LOCAL - É aquela destinada ao acesso direto aos lotes lindeiros e à movimentação do trânsito local.

VISTORIA - Exame efetuado por pessoal técnico da Prefeitura a fim de verificar condições de uma edificação ou obra.

VÃO PRINCIPAL - É aquele definido para acesso, iluminação e/ou ventilação de ambientes de permanência prolongada, tais como: dormitórios, lojas e áreas de serviço.

VÃO DE ILUMINAÇÃO SECUNDÁRIO - É aquele definido para acesso, iluminação e/ou ventilação de ambientes de permanência transitória, tais como: *hall*, cozinhas e banheiros.

ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - É a área que pelos seus elementos naturais merece tratamento especial com a finalidade de preservar, recuperar ou revitalizar o meio ambiente.

ZONA DE RESERVA FLORESTAL - É a área considerada de preservação permanente, por ser indispensável à proteção do equilíbrio ecológico da região.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

ZONA DE INTERESSE SOCIAL - É a área que, pelas suas características de ocupação já consolidadas, merece tratamento especial, ou que permitirá a implantação de projetos de cunho social.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

ANEXO II - LISTAGEM DE CATEGORIAS DE USOS

C - USO COMERCIAL EM GERAL

C1 - COMÉRCIO VAREJISTA

C1.1 - COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS

Mercearia, quitanda, padaria, casa de carnes.

C1.2 - COMÉRCIO EVENTUAL

Lanchonete, bar, armarinhos, casa lotérica, confeitaria, drogaria, floricultura, jornais e revistas.

C2 - COMÉRCIO DIVERSIFICADO

C2.1 - COMÉRCIO DE CONSUMO EXCEPCIONAL

Artesanato, antiguidades, butique, galeria, objetos de arte, design, importados (artigos).

C2.2 - COMÉRCIO DE CONSUMO NO LOCAL / DIVERSÕES

Casa de café, choperia, casas de música, restaurante.

C2.3 - COMÉRCIO LOCAL

Alimentos para animal, casas de animais domésticos;
Artigos de couro, artigos de vestuário, artigos esportivos e recreativos;
Artigos religiosos, bijuterias, brinquedos, calçados, centro de compras;
Cereais, cooperativa de consumo, mercados (abastecimento), supermercados;
Decoração (loja de lonas e toldos), lojas de departamentos, jardins (artigos para);
Eletrodomésticos e utensílios domésticos, som e equipamentos, discos, fitas;
Estofados e colchões, móveis, luminárias e lustres, fotografias e ótica, joalheria;
Molduras, espelhos, vidros, roupas de cama, mesa e banho, tecidos.

C2.4 - COMÉRCIO SETORIAL

Acabamentos para construção (materiais);
Adubos e outros materiais agrícolas, artefatos de metal, ferramentas, ferragens;
Artigos funerários;
Automóveis - peças e acessórios, motocicletas, peças e acessórios;
Caça e pesca, armas e munições;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Fibras vegetais, juta, sisal, fios têxteis;
Gelo (depósito);
Instrumentos e materiais médicos e dentários;
Instrumentos elétricos, eletrônicos;
Máquinas e equipamentos para comércio e serviços;
Material de limpeza;
Material elétrico, hidráulico;
Material para desenho e pintura;
Material para serviço de reparação e confecção.

C2.5 - COMÉRCIO URBANO

Acessórios para máquinas e instalações mecânicas, peças;
Barcos e motores marítimos - peças;
Concessionárias de veículos;
Equipamentos pesados e para combate ao fogo;
Máquinas e equipamentos para agricultura e indústria.

C2.6 - COMÉRCIO REGIONAL (COMÉRCIO E DEPÓSITOS DE MATERIAIS EM GERAL, COM ATÉ 1.000 m² DE ÁREA CONSTRUÍDA).

Artefatos para construção;
Depósitos e distribuidoras de bebidas;
Depósitos de instalações comerciais e industriais;
Ferro velho, sucatas, garrafas e outros recipientes;
Minerais.

C2.7 - POSTOS DE ABASTECIMENTO E COMBUSTÍVEIS

C3 - COMÉRCIO ATACADISTA

C3.1 - COMÉRCIO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS

Alimentos para animais;
Animais abatidos - aves, carnes, pescados, bebidas;
Cereais, hortaliças, ovos, laticínios e frios, óleos, latarias, café, sal, açúcar, especiarias.

C3.2 - COMÉRCIO DE MATERIAIS DE GRANDE PORTE (URBANO)

Acessórios para máquinas e instalações mecânicas;
Aparelhos elétricos e eletrônicos;
Artefatos de borracha, metal, plástico;
Artefatos de materiais para construção em geral;
Acessórios e peças para veículos automotores, barcos e marítimos;
Cortinas e tapetes, móveis;
Madeira aparelhada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Equipamentos de combate ao fogo;
Implementos agrícolas;
Ferragens, ferramentas, ferros, metais e ligas metálicas;
Vidros;
Máquinas e equipamentos;
Material elétrico e hidráulico.

C3.3 - COMÉRCIO DE PRODUTOS PERIGOSOS

Armazenagem de petróleo, carvão;
Combustível, gás engarrafado;
Lubrificantes, pneus, papéis e derivados, produtos químicos, álcool, resinas e gomas, tintas, vernizes.

C3.4 - COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS E EXTRATIVOS

Algodão, carvão vegetal, fibras vegetais, juta, sisal, sementes, grãos e frutos;
Chifres e osso, couros crus, peles, gado (bovino, eqüino, suíno);
Ferro e ferragens;
Depósito de materiais de construção;
Madeira;
Produtos e resíduos de origem animal.

C3.5 - COMÉRCIO DIVERSIFICADO

Adubos e fertilizantes;
Artigos de couro, caça e pesca, fios têxteis, cabeleireiros (artigos, perucas);
Caça e pesca, selas e arreios, armas e munições, cutelaria;
Drogas;
Esportivos e recreativos (artigos);
Fotografias, cinematografia (material);
Instrumentos musicais, discos, fitas;
Jóias, relógios, ótica;
Louças;
Papel de parede;
Material de desenho, de escritório;
Material de limpeza;
Produtos químicos (não perigosos);
Perfumaria;
Roupas de cama, mesa e banho;
Vestuário, tecidos;
Utensílios domésticos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

S - SERVIÇOS

S1 - SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL

S1.1 - SERVIÇOS PESSOAIS E DOMICILIARES

Alfaiate e similares, chaveiro, sapateiro, eletricitista, encanador, instituto de beleza, lavanderia.

S1.2 - SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

Auto-escola;

Escola de dança e música, arte, escola de datilografia, escola de Informática, escola doméstica.

S1.3 - SERVIÇOS SÓCIO-CULTURAIS

Associações beneficentes, associações comunitárias da vizinhança.

S1.4 - SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM

Pensões, albergues.

S1.5 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES

Jogos de salão.

S1.6 - SERVIÇOS DE ESTÚDIOS E OFICINAS

Aparelhos eletrodomésticos e eletrônicos;

Artigos de couro (reparo);

Copiadora, plastificação, carimbos;

Cutelaria, amoladores, encadernadores;

Estúdios de reparação de obras e objetos de arte, fotógrafos;

Guarda-chuvas e chapéus (reparos);

Jóia, gravação, ourivesaria, relógios;

Moldureiros, vidraceiros;

Tapetes, estofados e colchões (reparos).

S2 - SERVIÇOS DIVERSIFICADOS

S2.1 - SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO E NEGÓCIOS

Administradores de bens, negócios, consórcios, fundos mútuos;

Agências de anúncios em jornal, classificados, agências de turismo;

Agências de casamento, cobranças, detetives, empregos;

Agências de propaganda e publicidade;

Agentes de propriedade industrial (marcas e patentes), análise e pesquisa de mercado;

Avaliação agrícola e comercial (escritórios);



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Agências bancárias, caixas beneficentes;
Câmara de comércio;
Instituições financeiras;
Câmbio, estabelecimentos;
Carteiras de saúde;
Auditorias e peritos, cartórios;
Escritórios e consultorias de profissionais autônomos;
Comissários de despachos, consignação e comissões;
Corretores, despachantes;
Construção por administração – empreiteiras;
Cooperativas de produção;
Crédito imobiliário, sistema de vendas a crédito;
Empresas de incentivo fiscal, de seguros;
Editoras, serviços de datilografia e taquigrafia e computação;
Escritórios representativos ou administrativos de indústria;
Incorporadora, *leasing*, mercado de capitais, montepios, pecúlios;
Prestação de serviços e agricultura, reflorestamento;
Processamento de dados;
Promoção de vendas;
Seleção de pessoal - treinamento empresarial;
Vigilância - segurança.

S2.2 - SERVIÇOS PESSOAIS E DE SAÚDE

Centros de reabilitação;
Clínicas dentárias, médicas, de repouso;
Clínicas veterinárias;
Eletroterapia, radioterapia, fisioterapia, hidroterapia;
Institutos psicotécnicos, orientação vocacional;
Laboratórios de análises clínicas;
Postos de medicina preventiva, pronto socorro.

S2.3 - SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

Academia de ginástica e esporte, cursos de língua.

S2.4 - SERVIÇOS SÓCIO-CULTURAIS

Associações e fundações científicas;
Organizações associativas e profissionais;
Sindicatos ou organizações similares ao trabalho.

S2.5 - SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM

Hotéis;
Apart-hotéis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

S2.6 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES

Diversões eletrônicas, jogos;
Salão de festas, bailes, "buffet";
Teatros, cinemas;
Drive-in.

S2.7 - SERVIÇOS DE ESTÚDIO, LABORATÓRIOS E OFICINAS TÉCNICAS

Análise técnica, controle tecnológico;
Estúdio de fotografia/cinema, som/microfilmagem;
Instrumentos científicos e técnicos;
Laboratórios de análise química.

S2.8 - OFICINAS DE CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO, LIMPEZA, REPAROS, RECONDICIONAMENTOS DE SERVIÇOS DE:

Artefatos de metal, armeiros, ferreiros, balanças;
Brinquedos;
Cantarias, marmoraria;
Desratização, dedetização, higienização;
Elétricos – aparelhos, elevadores;
Embalagem, rotulagem e encaixotamento;
Esportivos, recreativos (artigos);
Extintores, funilaria, serralheria;
Gráfica, clichéria, fotolito, tipografia;
Instrumentos musicais;
Máquinas em geral;
Marcenaria;
Enceradores, lustradores, laqueadores, carpintaria;
Pintura em geral, raspagem e lustração de assoalhos;
Veículos automotores, acessórios, peças e serviços.

S2.9 - SERVIÇOS DE ALUGUEL, DISTRIBUIÇÃO E GUARDA DE BENS MÓVEIS

Aluguel de veículos leves;
Equipamentos de som e eletrônicos, filmes, vestimentas, toalhas;
Depósitos e equipamentos de "buffet";
Depósito de materiais e equipamentos de empresas de prestação de serviços;
Distribuição de jornais e revistas;
Estacionamento, guarda-móveis de pequeno porte.

S2.10 - MOTÉIS E SIMILARES



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

E - USO INSTITUCIONAL

E1 - INSTITUIÇÃO LOCAL

E1.1 - EDUCAÇÃO

Ensino básico de 1º grau

Ensino Pré-escolar (maternal, jardim de infância);

Parque infantil (com recreação orientada).

E1.2 - LAZER E CULTURA

Área para recreação infantil, biblioteca, clubes associados, recreativos, esportivos.

E1.3 - SAÚDE

Ambulatório, posto de puericultura, posto de saúde e/ou vacinação.

E1.4 - ASSISTÊNCIA SOCIAL

Asilo, creche, dispensário, orfanato.

E1.5 - CULTO

Conventos, templos, locais de culto.

E1.6 - COMUNICAÇÃO

Agências de Correios e Telégrafos, agências telefônicas.

E2 - INSTITUIÇÕES DIVERSIFICADAS

E2.1 - EDUCAÇÃO

Cursos preparatórios para escolas superiores;

Ensino básico de 1º e 2º graus, ensino técnico-profissional.

E2.2 - LAZER E CULTURA

Campo, ginásio, parque e pista de esportes, circo, cinemateca, filmoteca, discoteca, museu, livraria;

Quadra de escola de samba, escola de natação.

E2.3 - SAÚDE

Casa de saúde, maternidade, centro de saúde, hospital

E2.4 - ASSISTÊNCIA SOCIAL

Albergue, centro de orientação familiar, profissional, centro de integração social;

Colonização e migração (centro assistencial).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

E2. 5 - CULTO

Enquadram-se os usos listados em E1.5, obedecendo as disposições definidas para a categoria de uso E2.

E2.6 - ADMINISTRAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS

Agência de órgão de Previdência Social;

Delegacia de ensino, delegacia de polícia, junta de alistamento eleitoral e militar;

Órgãos de identificação e documentação, vara distrital;

Repartições públicas municipais, estaduais e federais.

E2.7 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO

Estação de radiodifusão;

Terminal de ônibus urbano.

E3 - REGIONAL

E3.1 - EDUCAÇÃO

Faculdade, universidade.

E3.2 - LAZER E CULTURA

Auditório para convenções, congressos e conferências;

Espaços e edificações para exposições, estádio, parque de diversões.

E3.3 - ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

Casa de detenção, institutos correcionais, juizado de menores.

E3.4 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO

Estúdio de difusão por rádio e TV (combinados ou só TV);

Terminal rodoviário interurbano.

I - INDÚSTRIAS

I1 -- INDÚSTRIAS NÃO INCÔMODAS ATÉ 500 m²

Materiais de comunicação, gráficas;

Artigos de material plástico, confecções, calçados;

Sorvetes;

Gelo com gás freon com refrigerante;

Produtos de padaria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

I2 - INDÚSTRIAS TOLERADAS

Marmoraria, material cerâmico - exceto barro cozido, artefatos de cimento e gesso, vidros;

Estruturas metálicas, trefilarias, cutelaria, ferramentas;

Peças e acessórios para agropecuária e máquinas industriais;

Utensílios e aparelhos domésticos;

Reparação e manutenção de máquinas e equipamentos industriais;

Material elétrico, eletrônico;

Desdobramento e estrutura de madeira, madeira compensada, aglomerado;

Móveis, estofados;

Artefatos de papel, papelão, laminados;

Embalagens, tubos e conexões de plástico;

Fiação e tecelagem;

Torrefação e moagem de café;

Conservas, farinhas, balas, massas, fermentos;

Água mineral;

Instrumentos;

Aparelhos para correção de defeitos físicos;

Instrumentos musicais;

Material para uso médico, farmacêutico;

Joalheria, bijuteria;

Escovas, pincéis, vassouras;

Artigos de caça, pesca, esporte;

Recondicionamento de pneumáticos;

Laminados, artefatos e fios de borracha;

Malas, valises, artigos para viagem, calçados;

Depósitos e similares;

Brinquedos;

Indústrias não incômodas com mais de 50 operários e/ou 500 m² de área construída.

I3 - INDÚSTRIAS INCÔMODAS

Amianto, laminados, canos, arames, fios, soldas;

Óleos e gorduras vegetais e animais - produção e refino;

Acabamentos de fios e tecidos;

Beneficiamento de café e cereais;

Produtos alimentares de origem vegetal, borracha natural;

Conservas de carne, laticínios;

Refinação e moagem de açúcar;

Gelo (com amônia como refrigerante);

Vinagre, vinhos, bebidas alcoólicas, refrigerantes, sucos e xaropes;

Rações;

Destilação de álcool;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

Açúcar natural, fumo;
Todas as indústrias toleradas com mais de 2.500 m² de área construída e/ou 50 operários;
Cal, carvão, couros e peles;
Britamento de pedras;
Artigos de barro cozido.

I4 - INDÚSTRIAS PERIGOSAS

Químicas, perfumaria, sabões, velas;
Abates de animais;
Metalurgia, minerais não metálicos, minerais metálicos, combustíveis e lubrificantes.

UE - USOS ESPECIAIS

Área de segurança civil e militar;
Reservatório de água, estação de tratamento de água, faixa adutora de água;
Estação de tratamento de esgoto, faixa adutora de esgoto;
Estações e subestações de energia elétrica, faixa de linha de transmissão de alta tensão;
Estações e torres de comunicações;
Cemitérios;
Áreas de depósito de resíduos;
Parques públicos, jardins botânicos, esportivos;
Bares e restaurantes em barracas padronizadas.

R - USO RESIDENCIAL EM GERAL

R1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR – 1 unidade habitacional.

R2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – mais de 1 unidade habitacional.

R3 - VILAS COM ATÉ 50 unidades habitacionais.

R4 - VILAS COM MAIS DE 50 unidades habitacionais.

A - USO AGRÍCOLA E PECUÁRIO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

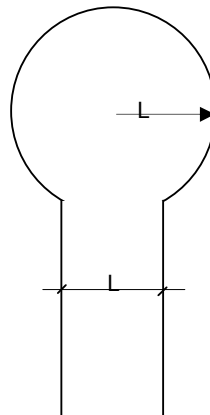
A1 - PRODUTOS HORTIFRUTIGRANJEIROS, exceto culturas que demandam uso excessivo de agrotóxicos, além de necessidade de análise técnica de órgão competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

ANEXO III - ILUSTRAÇÕES

Desenho 1 – Praças de retorno de vias sem saída (*culs-de-sac*).
Este desenho faz referência ao artigo 17 da Lei de Zoneamento,
Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Caxambu.

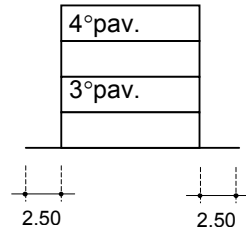


Desenho 2 - Afastamentos laterais para edificações de gabaritos diferentes.

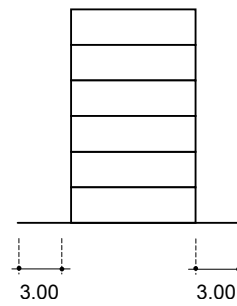


PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

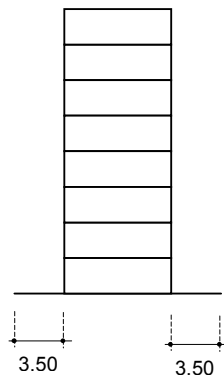
Edificações de 3 ou
4 pavimentos - ZR1,
ZR2, ZIH e ZIS



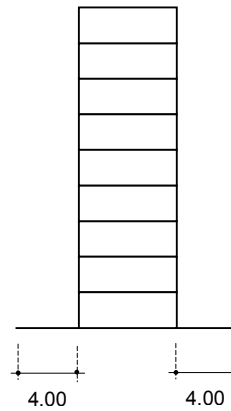
Edificações de 5 ou
6 pavimentos ZR1



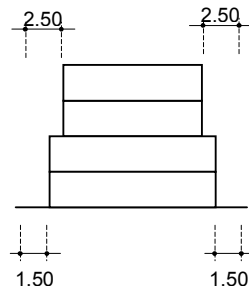
Edificações de 7
ou 8 pavimentos



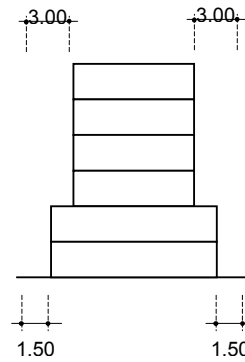
Edificações de
9 e 10
pavimentos



Edificações de 3
ou 4 pavimentos
ZR1, ZR2, ZR3



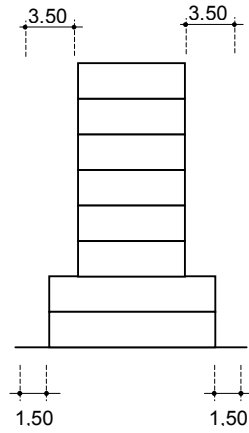
Edificações de 5
ou 6 pavimentos
ZR1, e ZIH



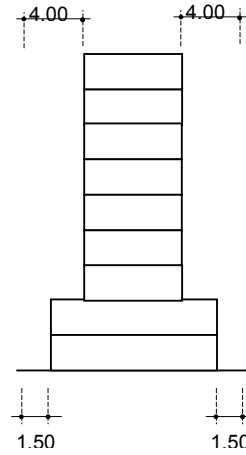


PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

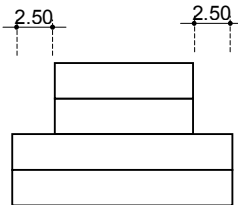
Edificações de 7
ou 8 pavimentos
ZR1



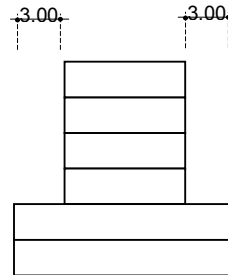
Edificações de
9 e 10
pavimentos



Edificações de 3
ou 4 pavimentos
ZIS



Edificações de 5
ou 6 pavimentos
ZIH





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

SUMÁRIO

TÍTULO I

DO ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO

DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CAXAMBU..... 1

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....1

CAPÍTULO II

DA ZONA URBANA.....1

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO.....2

SEÇÃO I

DO ZONEAMENTO URBANO..... 2

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO..... 3

CAPÍTULO V

DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS.....4

CAPÍTULO VI

DOS PARÂMETROS DO SISTEMA VIÁRIO..... 6

CAPÍTULO VII

DO APROVEITAMENTO, DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO..... 7

SEÇÃO I

DA PERMEABILIDADE..... 12

SEÇÃO II

DOS RECUOS E AFASTAMENTOS..... 12

CAPÍTULO IX

DAS DIRETRIZES DE ADENSAMENTO..... 14

SEÇÃO I

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS..... 14

SEÇÃO II

ZONA RESIDENCIAL 1..... 14



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXAMBU-MG

SEÇÃO III

ZONA RESIDENCIAL 2..... 15

SEÇÃO IV

ZONA RESIDENCIAL 3..... 15

SEÇÃO V

ÁREA DE EXPANSÃO 1..... 16

SEÇÃO VI

ÁREA DE EXPANSÃO 2..... 16

SEÇÃO VII

ZONA DE INTERESSE HISTÓRICO..... 17

SEÇÃO VIII

**DAS ZONAS DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E DO
AGRONEGÓCIO-ZCIAS..... 17**

SEÇÃO IX

ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE DO MORRO CAXAMBU

E DO PARQUE DAS ÁGUAS..... 19

SEÇÃO X

ZONA DE OCUPAÇÃO DESESTIMULADA – ZOD..... 19

SEÇÃO XI

ZONA DE INTERESSE SOCIAL..... 19

SEÇÃO XII

ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL COM FINALIDADE DE PESQUISA..... 20

SEÇÃO XIII

ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – ZPAs..... 21

TÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS..... 21