

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no Município de Araxá (Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004).

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARAXÁ, com a Graça de Deus aprova e eu, Prefeito, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º.** “Esta lei disciplina o uso e ocupação do solo urbano no Município de Araxá de acordo com o disposto na Lei Municipal nº 4.135, de 30 de dezembro de 2.002- (Plano Diretor Estratégico). (Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004).

## CAPÍTULO I

### Das Disposições Iniciais

**Art. 2º.** Para efeito de citação nesta lei, as seguintes entidades ou expressões serão identificadas por siglas ou abreviaturas:

- I. CODEMA: Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente;
- II. COMTUR: Conselho Municipal de Turismo;
- III. COMPUR - Conselho Municipal de Política Urbana. (Redação dada pela Lei nº 4751 de 21/09/2005).
- III. CREA: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais;
- IV. DER: Departamento de Estradas e Rodagem do Estado de Minas Gerais;
- V. IEPHA: Instituto Estadual de Preservação do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais;
- VI. IPDSA: Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável de Araxá;
- VII. IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano;
- VIII. LUOS/90: Lei Municipal 2401 de 26 de Dezembro de 1990, de Uso e Ocupação do Solo;
- IX. NTC: Norma Técnica de Concessionária;
- X. NTO: Norma Técnica Oficial (ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- XI. PMA: Prefeitura Municipal de Araxá;
- XII. PDE: Plano Diretor Estratégico – Lei Municipal 4.135 de 30 de dezembro de 2002;

## CAPÍTULO II

### Do Macrozoneamento

**Art. 3º.** Nos termos do artigo 42 do PDE, o território do Município de Araxá, com área de 1166,96 Km<sup>2</sup> (mil cento e sessenta e seis virgula noventa e seis quilômetros quadrados), fica dividido em três áreas distintas e estão delimitadas no mapa do **Anexo 1** desta Lei:

- I. Área Rural, com aproximadamente 807,01 Km<sup>2</sup> (oitocentos e sete virgula zero um quilômetros quadrados);
- II. Área de Proteção Especial (APE), para fins de preservação de mananciais, nos termos do decreto estadual 29.586 de 08 de junho de 1989, com aproximadamente 148 Km<sup>2</sup> (cento e quarenta e oito quilômetros quadrados);
- III. Área Urbana, com 211,95 Km<sup>2</sup> (duzentos e onze virgula noventa e cinco quilômetros quadrados), definida pelo limite do perímetro urbano com 93,52

km (noventa e três vírgula cinquenta e dois quilômetros) de extensão, tendo com base a carta do IGA - Instituto de Geociências Aplicadas, da Secretaria de Ciências e Tecnologia do Estado de Minas Gerais, escala 1:100.000, elaborada em 1984, conforme descrição da poligonal abaixo:

- a) Tem início no ponto (0), no encontro da poligonal de limites da área do Município de Araxá com a BR 262, seguindo para o norte pelo Ribeirão Tamanduá até o ponto (1); deste ponto seguindo para oeste por uma linha imaginária paralela distante 500 metros da BR 262 até o encontro com o ponto (2); deste ponto seguindo para oeste por uma linha imaginária paralela distante 500 metros da BR 452 até a divisa do município no ponto (3); deste ponto seguindo pela margem direita do Rio Capivara na direção da nascente em todos os seus contornos até a represa da BUNGE no ponto (4); deste ponto seguindo pela margem direita, à montante, até seu cruzamento com a estrada dos fazendeiros, no ponto (5); deste ponto seguindo por essa até o encontro da mesma com o Córrego Capivarinha, no ponto (6); deste ponto seguindo pela margem direita do Córrego Capivarinha até sua mais alta nascente, no ponto (7); deste ponto, seguindo através de uma linha imaginária reta até o entroncamento da MG 428 com a MG 341 no ponto (8); deste ponto, seguindo para o sul pela MG 341 até o ponto (9); deste ponto seguindo a norte por uma linha paralela imaginária distante 500 metros da BR 341 até o encontro com o ponto (10); deste ponto seguindo para leste 1.088,29 metros por uma linha reta imaginária até o ponto (11); deste ponto seguindo 493,84 metros para norte até o ponto (12); deste ponto seguindo 4.074,36 metros para leste até o ponto (13); deste ponto seguindo 3.571,48 metros para norte até o ponto (14); deste ponto seguindo 3.174,36 metros para oeste até o ponto (15); deste ponto seguindo 153,73 metros para norte até o ponto (16); deste ponto seguindo 902,17 metros para oeste até o ponto (17); deste ponto seguindo pela divisa com a Área de Proteção Especial - APE até o encontro com a rede férrea R.F.F.S.A, no ponto (18); deste ponto seguindo para norte pela via férrea em todos os seus contornos, até o encontro dessa com a MG 146 no ponto (19); deste ponto seguindo para norte pela MG 146 até o ponto (20); deste ponto seguindo a leste por uma linha imaginária paralela distante 500 metros da BR 262 até a divisa do município no ponto (21); deste ponto seguindo para norte pelo Ribeirão Tamanduá até o encontro desse com a BR 262 no ponto (22), coincidente com o ponto (0), onde teve início esta descrição.

**Art. 4º.** A Área Urbana, por sua vez, divide-se em três áreas de urbanização distintas, de acordo com o mapa do macrozoneamento constante do **Anexo 2**, e se definem como:

- I. Área de Urbanização Restrita (AUR) com 165,64 Km<sup>2</sup> (cento e sessenta e cinco vírgula sessenta e quatro quilômetros quadrados);
- II. Área de Consolidação Urbana (ACU) com 19,82 Km<sup>2</sup> (dezenove vírgula oitenta e dois quilômetros quadrados);
- III. Área de Expansão Urbana (AEU) com 26,49 Km<sup>2</sup> (vinte e seis vírgula quarenta e nove quilômetros quadrados).

**§ 1º.** A Área de Urbanização Restrita (AUR) corresponde às áreas lindeiras às áreas de mineração, bem como às de preservação dos mananciais hídricos de abastecimento e às áreas de nascentes da cidade e do Barreiro e ainda conformam e determinam os limites do crescimento da malha urbana, caracterizando-se pela exclusividade do assentamento de chácaras.

**§ 2º.** A Área de Consolidação Urbana (ACU) corresponde à área urbanizada consolidada, que apresenta um número grande de lotes vagos e infra-estrutura ociosa na qual a diretriz de ocupação é melhorar o aproveitamento da infra-estrutura instalada, ocupando os vazios urbanos e lotes vagos.

**§ 3º.** A Área de Expansão Urbana (AEU) corresponde à área reservada para expansão urbana e de chácaras a se desenvolver no momento em que a Área de Consolidação Urbana estiver adensada. Este novo eixo de crescimento deverá abrigar, entre outros, o futuro estádio, área de shopping, garagens, comércio atacadista, cemitérios, parques de exposições e atividades que exijam grandes áreas.

**Art. 5º.** Nas Áreas de Consolidação Urbana e Expansão Urbana, consideradas de urbanização preferencial, o Poder Público deverá aplicar prioritariamente os recursos necessários à consolidação e à expansão dos serviços e dos equipamentos de infraestrutura urbanos.

**Parágrafo único.** Na Área de Consolidação Urbana, aplicar-se-á a sistemática de progressividade do Imposto Territorial Urbano.

## **CAPÍTULO III**

### **Do Zoneamento Urbano**

#### **SEÇÃO I**

##### **Disposições Gerais**

**Art. 6º.** O zoneamento urbano tem por finalidade o controle e a organização do processo de ocupação do solo, compatibilizando as diversas atividades desenvolvidas na cidade com as diretrizes do macrozoneamento definidas no capítulo anterior.

**Art. 7º.** As zonas de uso, bem como os corredores de uso são delimitados no Mapa do Zoneamento Urbano constante do **Anexo 3** desta Lei.

**“§1º.** Nos lotes cuja testada principal esteja voltada para um corredor de uso, este prevalecerá sobre a zona de uso da quadra à qual pertence, observadas as restrições ambientais e de uso e ocupação do solo definidas pelo CODEMA e COMPUR”.

**§ 2º.** Nos lotes de esquina, ou naqueles com duas frentes voltadas para corredores de uso diferentes, facultar-se-á ao proprietário a escolha do respectivo corredor de uso, que por sua vez determinará o acesso principal da edificação.

**§ 3º.** Não se aplicam à quadra 103(cento e três) do setor 2(dois) do cadastro técnico municipal, situada entre a R. Rio Grande do Sul e Av. Amazonas, o disposto nos parágrafos anteriores deste artigo.

#### **SEÇÃO II**

##### **Das Zonas de Uso**

**Art. 8º.** A cidade é dividida nas seguintes zonas de uso:

- I.** Zona Central;
- II.** Zona Comercial;
- III.** Zona Residencial;
- IV.** Zona Industrial;
- V.** Zona Turística;
- VI.** Zona de Diretrizes Especiais;

## VII. Zonas ambientais. [\(Redação dada pela Lei nº 4751 de 21/09/2005\).](#)

**Art. 9º.** A Zona Central é constituída pelo centro histórico da cidade, que apresenta características urbanísticas consolidadas, polarizando as principais atividades de comércio varejista e de serviços.

**Art. 10.** A Zona Comercial compreende as áreas destinadas predominantemente às atividades de comércio e de prestação de serviços, agrupadas conforme suas características específicas, subdividindo-se em Zona Comercial 1 (ZC1), Corredor Comercial 1 (CC1), Zona Comercial 2 (ZC2), Corredor Comercial 2 (CC2), Zona Comercial 3 (ZC3), Corredor Comercial 3 (CC3), Zona Comercial 4 (ZC4) e Corredor Comercial 4 (CC4).

**§ 1º.** A Zona Comercial 1 (ZC1) e o Corredor Comercial 1 (CC1) caracterizam-se como área de expansão da Zona Central.

**§ 2º.** A Zona Comercial 2 (ZC2) e o Corredor Comercial 2 (CC2), compreendem as principais vias de acesso aos bairros (vias coletoras) cujo assentamento dos lotes lindeiros comporta unidades de comércio e de serviço, de abrangência predominante de bairro.

**§ 3º.** A Zona Comercial 3 (ZC3) e o Corredor Comercial 3 (CC3) compreendem os principais eixos viários estruturais (vias arteriais) cujo assentamento dos lotes lindeiros comporta unidades de comércio e de serviço, de abrangência geral da cidade.

**§ 4º.** A Zona Comercial 4 (ZC4) e o Corredor Comercial 4 (CC4) caracterizam-se como área de implantação de grandes equipamentos de serviços, públicos ou privados, de abrangência geral da cidade, localizando-se os corredores nas vias de ligação regional.

**Art. 11.** A Zona Residencial compreende as áreas destinadas predominantemente ao uso habitacional, agrupadas conforme suas características, e se subdivide em Zona Residencial 1 (ZR1), Zona Residencial 2 (ZR2), Zona Residencial 3 (ZR3) e Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

**§ 1º.** A Zona Residencial 1 (ZR1) caracteriza-se pela exclusividade de assentamento de uma unidade por lote.

**§ 2º.** A Zona Residencial 2 (ZR2) caracteriza-se como área de densificação populacional, permitindo o assentamento de mais de uma unidade residencial por lote.

**§ 3º.** A Zona Residencial 3 (ZR3) caracteriza-se pela predominância de assentamento de chácaras residenciais e do uso agrícola que compreenda exclusivamente as atividades hortifrutigranjeiras, localizadas em áreas de urbanização restrita, de forma a assegurar alta permeabilidade do solo.

**§ 4º.** A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) compreende as áreas destinadas à implantação de programas habitacionais de interesse social, de reurbanização e regularização fundiária de assentamentos precários. [\(Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004\).](#)

**Art. 12.** A Zona Industrial compreende as áreas destinadas predominantemente ao uso industrial, agrupadas conforme o nível de interferência ambiental de suas atividades específicas, e se subdivide em Zona dos Micro-Distritos Industriais (ZMDI), Zona do Distrito Industrial (ZODI), Zona de Expansão do Distrito Industrial (ZEDI) e Zona de Atividade Minerária Industrial (ZAMI).

§ 1º. A Zona dos Micro-Distritos Industriais (ZMDI) compreende as áreas destinadas ou ocupadas pelos micro-distritos industriais, com nível de interferência ambiental baixo.

§ 2º. A Zona do Distrito Industrial (ZODI) compreende a área ocupada pelo atual Distrito Industrial, com nível de interferência ambiental médio e alto. (Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004).

§ 3º. A Zona de Expansão do Distrito Industrial (ZEDI) sinaliza a expansão do Distrito Industrial, compreende a área destinada ao uso industrial com nível de interferência ambiental médio e alto. (Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004).

§ 4º. A Zona de Atividade Minerária Industrial (ZAMI) abriga as atividades de mineração, beneficiamento mineral e metalurgia, regularmente licenciadas e fiscalizadas pelos Órgãos de Controle Ambiental e Departamento Nacional da Produção Mineral. (Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004).

§ 5º. Para as demais atividades industriais com nível de interferência ambiental médio e alto, indústrias de grande porte e indústria pesada, não compreendidas nos parágrafos anteriores deste artigo, fica criada a Zona do Polo Industrial (ZPI), conforme mostra o mapa do **Anexo 8** desta lei.” (Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004).

**Art. 13.** Zona Turística compreende as áreas destinadas predominantemente às atividades comerciais e de serviço relacionadas ao turismo, agrupadas conforme suas características específicas, e se subdivide em Zona de Consolidação da Atividade Turística (ZCAT) e Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro (ZTPB).

§ 1º. A Zona de Consolidação da Atividade Turística (ZCAT) compreende o vazio urbano existente entre a ZTPB, a ZAMI, a Av. Arafértil, que dá acesso à Usina Péricles Nestor Locci, e à rede ferroviária, com características ambientais e urbanísticas específicas. a serem definidas nesta lei e no Plano Diretor do Barreiro.

§ 2º. A Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro (ZTPB) compreende o “anel verde” definido pelo convênio Pró-Araxá, nos termos da Deliberação n.º 001/90 do COPAM – Conselho Estadual de Política Ambiental, e tem a função de proteger e preservar os recursos hídricos superficiais e subterrâneos, a vegetação primitiva e secundária existente e todo o Complexo Hidro-Termal do Barreiro.

§ 3º. Até a superveniência do Plano Diretor do Barreiro previsto no art. 71 do PDE, novas construções na Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro (ZTPB) deverão também atender aos requisitos mínimos definidos pelo modelo de assentamento básico definido no art. 56 do PDE.

§ 4º. Qualquer alteração nas construções existentes ou novas construções na Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro (ZTPB) deverão obter, além da aprovação do IPDSA, COMPUR e CODEMA, a aprovação do IEPHA.

§ 5º. Até a superveniência do Plano Diretor do Barreiro previsto no art. 71 do PDE , a Zona de Consolidação da Atividade Turística (ZCAT) caracteriza-se pela exclusividade do assentamento de chácaras.

**Art. 14.** As Zonas de Diretrizes Especiais (ZDE) são as que, por suas características, exigem a implementação de políticas específicas, permanentes ou não, podendo demandar parâmetros urbanísticos, fiscais e de funcionamento de atividades diferenciados, que se sobrepõem ao do zoneamento e sobre eles preponderam, e estão classificadas como Zona de Interesse Turístico e Histórico (ZITH), Corredor de Interesse Turístico e Histórico (CITH) , Zona de Proteção do Aeródromo (ZPA) e Faixas de Domínio

ou de afastamentos especiais (FDA) públicos federais, estaduais ou municipais conforme mostrado no mapa do **Anexo 4** desta lei

**§ 1º.** A Zona de Interesse Turístico e Histórico (ZITH) compreende a paisagem urbana histórica preservada e percebida pelos turistas e o Corredor de Interesse Turístico e Histórico (CITH) corresponde ao trajeto de interesse turístico e histórico que o mesmo percorre na cidade.

**§ 2º.** A Zona de Proteção do Aeródromo (ZPA) compreende o conjunto das áreas de aproximação e de transição ao aeródromo nas quais o aproveitamento e o uso do solo estão sujeitos às restrições e normas definidas pela portaria nº 11411/GM5 de 08/12/1987 do Ministério da Aeronáutica.

**§ 3º.** As Faixas de Domínio ou de afastamentos especiais (FDA) compreendem as áreas marginais das rodovias e ferrovias definidas como tal pela legislação federal, estadual ou municipal.

**Art. 15.** Os usos dos lotes que pertencerem ao Corredor de Interesse Turístico e Histórico (CITH) e à Zona de Interesse Turístico e Histórico (ZITH), conforme mapa **Anexo 4** nesta Lei, estarão sujeitos às normas adicionais de funcionamento e de restrições urbanísticas, a ser definidas na revisão do Código de Posturas, ouvidos o COMTUR e o COMPUR.

**“Art. 16.** As zonas ambientais do Município serão definidas pelo Código Ambiental”.  
(Redação dada pela Lei nº 4751 de 21/09/2005).

**§ 1º.** A Área de Preservação Especial (APE) compreende as áreas de interesse ambiental que o poder público deseje criar, preservar, conservar e recuperar, destinadas a proteger ocorrências ambientais isoladas, paisagens naturais ou remanescentes de vegetação significativa, as já definidas como tal no art. 47 do PDE e corresponde à ZE-1 da LUOS/90.

**§ 2º.** A Área de Preservação Permanente (APP) compreende as áreas de preservação permanente definidas na Lei Federal N.º 7.803/89 - Código Florestal e no artigo 52 do PDE.

**§ 3º.** A Área Verde (AV) compreende as áreas verdes, entendidas aqui como o conjunto de praças, jardins e espaços de lazer abertos e demais áreas de loteamentos com destinação legal de áreas verdes.

**Art. 17.** Constitui o conjunto de vias classificadas como Corredor Comercial 1 (CC1):

- I. R. Luiz Colombo;
- II. R. Thieres Botelho, conforme mostra o mapa do **Anexo 3** desta lei.

**Art. 18.** Constitui o conjunto de vias classificadas como Corredor Comercial 2 (CC2):

- I. Av. Ademar Guimarães;
- II. Av. Aladir Batista Alves;
- III. Av. Amazonas entre a Av. João Paulo II e a Rotatória Universitária;
- IV. Av. Antônio Afonso Valle;
- V. Av. Antônio Carlos;
- VI. Av. Astolfo Lemos;
- VII. Av. Atílio Colombo;

- VIII. Av. Cap. Belarmino de Paula Machado;
- IX. Av. Cassiano de Paula Nascimento;
- X. Av. Dalci Santos Cunha;
- XI. Av. Geraldo Porfírio Botelho entre a Av. Imbiara e Av. Arafétil;
- XII. Av. Getúlio Vargas;
- XIII. Av. Hítalo Ros entre a Av. Dâmaso Drummond e rotatória da Igreja Santa Rita;
- XIV. Av. Imbiara;
- XV. Av. João Moreira Sales;
- XVI. Av. José Ananias de Aguiar entre Av. Pref. Aracely de Paula e Av. Geraldo Porfírio Botelho;
- XVII. Av. José Severino de Aguiar;
- XVIII. Av. Padre Vicente Priant;
- XIX. Av. Pref. Aracely de Paula, à exceção do trecho compreendido entre a Av. Senador Montandon e a Rua Thieres Botelho;
- XX. Av. Senador Montandon;
- XXI. Av. Tônico do Alonso;
- XXII. Av. Vereador João Sena;
- XXIII. Av. Washington Barcelos;
- XXIV. R. Alexandre Dumont;
- XXV. R. Alexandre Gondim;
- XXVI. R. Antônio Dimas;
- XXVII. R. Araguari;
- XXVIII. R. Argeu Alves da Costa;
- XXIX. R. Belo Horizonte;
- XXX. R. Campos Altos;
- XXXI. R. Carício Afonso Ribeiro;
- XXXII. R. Carvalho Lopes;
- XXXIII. R. Costa Sena entre a R. Padre Leão e a Pç. São Domingos;
- XXXIV. R. Cristóvão Vilela;
- XXXV. R. Curitiba;
- XXXVI. R. da Banheira;
- XXXVII. R. das Palmeiras;
- XXXVIII. R. Edmar Cunha;
- XXXIX. R. Francisco Firmino Filho;
- XL. R. Franklin de Castro;
- XLI. R. Gustavo Cunha;
- XLII. R. Imbiaçá;
- XLIII. R. Irinéia Alves de Paula;
- XLIV. R. João Magalhães;
- XLV. R. José Barbosa de Castro;
- XLVI. R. José Borges de Araújo;
- XLVII. R. José Gonçalo dos Santos entre a R. Ziza Montandon e R. Eliseu Alves Ferreira;
- XLVIII. Rua Maranhão;
- XLIX. R. Maria Guimarães Faria, do seu início até a rua Uberaba.;
- L. R. Mato Grosso entre a Av. Amazonas e a R. Pernambuco;
- LI. R. Miguel Martiminiano da Costa, do seu início até a rua Uberaba;
- LII. R. Padre Alaor;
- LIII. R. Padre Anchieta;
- LIV. R. Padre Victor;
- LV. R. Paul Harris;
- LVI. R. Pernambuco;
- LVII. R. Rio Grande do Sul;

- LVIII. R. Santa Catarina
- LIX. R. Santo Antônio
- LX. R. São Cristóvão
- LXI. R. Terêncio Pereira entre a R. Totonho Pereira e Pç. Célia Montandon
- LXII. R. Totonho Pereira
- LXIII. R. Uberaba entre a R. Costa Sena e a linha férrea;
- LXIV. R. Waldemar Siqueira
- LXV. R. Zeca Montandon
- LXVI. Travessa Manoel Antônio da Silva, conforme mostra o mapa do **Anexo 3** desta lei.

**Art. 19.** Constitui o conjunto de vias classificadas como Corredor Comercial 3 (CC3):

- I. Av. Dâmaso Drummond;
- II. Av. Dr. Danilo Cunha;
- III. Av. Divino Alves Ferreira;
- IV. Av. Dr. Pedro de Paula Lemos;
- V. Av. João Paulo II;
- VI. Av. José Severino de Aguiar;
- VII. Av. Rosália Isaura de Araújo;
- VIII. Av. Sebastião Ferreira Pinto;
- IX. Av. Waldomira Lemos Guimarães;
- X. Av. Wilson Borges;
- XI. R. Eliseu Alves ferreira entre R. José Gonçalo dos Santos e R. Joana Darc Gonçalves;
- XII. R. Fernando de Noronha entre a linha férrea e R. Rossine Rodrigues Duarte;
- XIII. R. Francisco Ferreira da Silva;
- XIV. R. Luiz Valle Teixeira;
- XV. R. Pará;
- XVI. R. Rossine Rodrigues Duarte;
- XVII. R. Tenente Coronel Hermenegildo Magalhães;
- XVIII. R. Terêncio Pereira entre a Pç. Célia Montandon e Trav. Manoel Antônio da Silva;
- XIX. R. Uberaba entre a linha férrea e a R. Tereza Guimarães Natal;
- XX. R. Ziza Montandon, conforme mostra o mapa do **Anexo 3** desta lei.

**Art. 20.** Constitui o conjunto de vias classificadas como Corredor Comercial 4 (CC4):

- I. A BR 262 (Araxá - Belo Horizonte) no trecho situado no perímetro urbano;
- II. A BR 452 (Araxá – Uberlândia) no trecho situado no perímetro urbano;
- III. A MG 146 (Araxá – Patos) no trecho situado no perímetro urbano;
- IV. A MG 341 (Araxá –Tapira) no trecho situado no perímetro urbano;
- V. Av. Amazonas entre a rotatória universitária e o trevo com a BR 452;
- VI. Av. Hítalo Ros, no trecho entre o trevo da Igreja Santa Rita e a BR 262;
- VII. Av. José Ananias de Aguiar entre a Av. Amazonas e a Av. Pref. Aracely de Paula;
- VIII. Av. Tancredo Neves, conforme mostra o mapa do **Anexo 3** desta lei.

**Art. 21.** Constitui o conjunto de vias classificadas como Corredor de Interesse Turístico e Histórico(CTIH):

- I. Alameda José Rios Guimarães;
- II. Av. Antônio Carlos;
- III. Av. Geraldo Porfírio Botelho;

- IV. Av. Imbiara;
- V. Av. José Ananias de Aguiar;
- VI. Av. Tancredo Neves;
- VII. Pç. Coronel Adolfo;
- VIII. R. Presidente Olegário Maciel, conforme mostra o mapa do **Anexo 4** desta Lei.

### **SEÇÃO III**

#### **Das Categorias de Uso**

**Art. 22.** As categorias de uso do solo urbano são as seguintes:

- I. Residencial;
- II. Comercial;
- III. Serviços;
- IV. Industrial;
- V. Agrícola;
- VI. Institucional.

**Art. 23.** O Uso Residencial compreende:

- I. Residencial Unifamiliar, correspondente a uma única habitação por lote ou conjunto de lotes, permitido em todas as zonas e corredores de uso, exceto na Zona Industrial e na Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro (ZTPB);
- II. Residencial Multifamiliar Horizontal, correspondente a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupados horizontalmente, permitido nas seguintes zonas e corredores de uso:
  - a) Zona Residencial 2 (ZR2);
  - b) Zona Comercial 1 (ZC1) e Corredor Comercial 1 (CC1);
  - c) Zona Comercial 2 (ZC2) e Corredor Comercial 2 (CC2);
  - d) Zona Comercial 3 (ZC3) e Corredor Comercial 3 (CC3);
  - e) Zona Comercial 4 (ZC4) e Corredor Comercial 4 (CC4).
  - f) Zona de Consolidação da Atividade Turística (ZCAT)
- III. Residencial Multifamiliar Vertical, correspondente a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupados verticalmente, permitido somente na área de verticalização definida pelo art. 57 do PDE, conforme mostrado pelo mapa constante do **Anexo 5**.

**Art. 24.** O Uso Comercial compreende:

- I. Comércio Local, correspondente à atividade de comércio varejista ligada ao consumo imediato da população, conforme relação constante do **Anexo 9** desta Lei, permitido nas seguintes zonas e corredores de uso:
  - a) Zona Residencial 2 (ZR2);
  - b) Zona Residencial 3 (ZR3);
  - c) Zona Central (ZC);
  - d) Zona Comercial 1 (ZC1) e Corredor Comercial 1 (CC1);
  - e) Zona Comercial 2 (ZC2) e Corredor Comercial 2 (CC2);
  - f) Zona Comercial 3 (ZC3) e Corredor Comercial 3 (CC3);
  - g) Zona Comercial 4 (ZC4) e Corredor Comercial 4 (CC4);
  - h) Zona de Consolidação da Atividade Turística (ZCAT)
- II. Comércio de Bairro, correspondente à atividade de comércio varejista ou atacadista ligada ao consumo da população de um bairro ou conjunto de bairros, conforme relação constante do **Anexo 9** desta Lei, permitido nas seguintes zonas e corredores de uso:

- a) Zona Central (ZC);
  - b) Zona Comercial 1 (ZC1) e Corredor Comercial 1 (CC1);
  - c) Zona Comercial 2 (ZC2) e Corredor Comercial 2 (CC2);
  - d) Zona Comercial 3 (ZC3) e Corredor Comercial 3 (CC3);
  - e) Zona Comercial 4 (ZC4) e Corredor Comercial 4 (CC4);
  - f) Zona de Consolidação da Atividade Turística (ZCAT).
- II. Comércio Principal, correspondente à atividade de comércio varejista ou atacadista ligada ao consumo geral da cidade ou da região, conforme relação constante do **Anexo 9** desta Lei, permitido nas seguintes zonas e corredores de uso:
- a) Zona Comercial 3 (ZC3) e Corredor Comercial 3 (CC3);
  - b) Zona Comercial 4 (ZC4) e Corredor Comercial 4 (CC4).

**Parágrafo único.** As atividades comerciais permitidas nas zonas residenciais não poderão, sob nenhuma forma de intensidade, emitir ou causar qualquer tipo de poluição, seja ambiental, sonora ou visual.

**Art. 25.** O uso de serviços compreende:

- I. Serviço local, correspondente às atividades de serviço ligadas ao atendimento imediato da população, conforme relação constante do **Anexo 9** desta Lei, permitido nas seguintes zonas e corredores de uso:
- a) Zona Residencial 2 (ZR2);
  - b) Zona Residencial 3 (ZR3);
  - c) Zona Central (ZC);
  - d) Zona Comercial 1 (ZC1) e Corredor Comercial 1 (CC1);
  - e) Zona Comercial 2 (ZC2) e Corredor Comercial 2 (CC2);
  - f) Zona Comercial 3 (ZC3) e Corredor Comercial 3 (CC3);
  - g) Zona Comercial 4 (ZC4) e Corredor Comercial 4 (CC4);
  - h) Zona de Consolidação da Atividade Turística (ZCAT).
- II. Serviço de Bairro, correspondente às atividades de serviço ligadas ao atendimento de um bairro ou conjunto de bairros, conforme relação constante do **Anexo 9** desta Lei, permitidos nas seguintes zonas e corredores de uso:
- a) Zona Central (ZC);
  - b) Zona Comercial 1 (ZC1) e Corredor Comercial 1 (CC1);
  - c) Zona Comercial 2 (ZC2) e Corredor Comercial 2 (CC2);
  - d) Zona Comercial 3 (ZC3) e Corredor Comercial 3 (CC3);
  - e) Zona Comercial 4 (ZC4) e Corredor Comercial 4 (CC4);
  - f) Zona de Consolidação da Atividade Turística (ZCAT).
- III. Serviço Principal, correspondente às atividades de serviços de atendimento amplo, conforme relação constante do **Anexo 9** desta Lei, permitido nas seguintes zonas e corredores de uso:
- a) Zona Central (ZC);
  - b) Zona Comercial 1 (ZC1) e Corredor Comercial 1 (CC1);
  - c) Zona Comercial 2 (ZC2) e Corredor Comercial 2 (CC2);
  - d) Zona Comercial 3 (ZC3) e Corredor Comercial 3 (CC3);
  - e) Zona Comercial 4 (ZC4) e Corredor Comercial 4 (CC4);
  - f) Zona de Consolidação da Atividade Turística (ZCAT);
  - g) Zona de Tombamento e Preservação do Barreiro (ZTPB).

**Parágrafo único.** As atividades de serviço permitidos nas zonas residenciais não poderão, sob nenhuma forma de intensidade, emitir ou causar qualquer tipo de poluição seja ambiental, sonora ou visual.

**Art. 26.** O uso Industrial compreende:

- I. Micro-indústria de nível de interferência ambiental nenhum ou baixo, correspondente às atividades de manufatura e transformação industrial, conforme relação constante do **Anexo 9** desta Lei, permitida nas seguintes zonas e corredores de uso:
  - a) Zona Residencial 2 (ZR2);
  - b) Zona Residencial 3 (ZR3);
  - c) Zona Central (ZC);
  - d) Zona Comercial 1 (ZC1) e Corredor Comercial 1 (CC1);
  - e) Zona Comercial 2 (ZC2) e Corredor Comercial 2 (CC2);
  - f) Zona Comercial 3 (ZC3) e Corredor Comercial 3 (CC3);
  - g) Zona Comercial 4 (ZC4) e Corredor Comercial 4 (CC4);
  - h) Zona dos Micro-Distritos Industriais (ZMDI);
  - i) Zona do Distrito Industrial (ZODI);
  - j) Zona de Expansão do Distrito Industrial (ZEDI);
  - k) Zona de Atividade Minerária Industrial (ZAMI);
  - l) Zona do Polo Industrial (ZPI);
- II. Pequena indústria de nível de interferência ambiental baixo, correspondente às atividades de manufatura e transformação industrial, conforme relação constante do **Anexo 9** desta Lei, permitida nas seguintes zonas e corredores de uso:
  - a) Zona Comercial 2 (ZC2) e Corredor Comercial 2 (CC2);
  - b) Zona Comercial 3 (ZC3) e Corredor Comercial 3 (CC3);
  - c) Zona Comercial 4 (ZC4) e Corredor Comercial 4 (CC4);
  - d) Zona dos Micro-Distritos Industriais (ZMDI).
  - e) Zona do Distrito Industrial (ZODI);
  - f) Zona de Expansão do Distrito Industrial (ZEDI);
  - g) Zona de Atividade Minerária Industrial (ZAMI);
  - h) Zona do Polo Industrial (ZPI);
- III. Indústria de médio porte de nível de interferência ambiental médio, correspondente às atividades de manufatura e transformação industrial, conforme relação constante do **Anexo 9** desta Lei, permitida nas seguintes zonas e corredores de uso:
  - a) Zona Comercial 3 (ZC3) e Corredor Comercial 3 (CC3);
  - b) Zona Comercial 4 (ZC4) e Corredor Comercial 4 (CC4);
  - c) Zona do Distrito Industrial (ZODI);
  - d) Zona de Expansão do Distrito Industrial (ZEDI);
  - e) Zona de Atividade Minerária Industrial (ZAMI);
  - f) Zona do Polo Industrial (ZPI);
- VII. Indústria pesada de nível de interferência ambiental alto, correspondente às atividades de manufatura e transformação industrial, conforme relação constante do **Anexo 9** desta Lei, permitida nas seguintes zonas:
  - a) Zona do Distrito Industrial (ZODI);
  - b) Zona de Expansão do Distrito Industrial (ZEDI);
  - c) Zona de Atividade Minerária Industrial (ZAMI);
  - d) Zona do Polo Industrial (ZPI);

§ 1º. As atividades industriais permitidas na Zona Central (ZC), na Zona Comercial 1 (ZC1), no Corredor Comercial 1 (CC1), na Zona Comercial (ZC2), no Corredor Comercial 2 (CC2) e nas zonas residenciais (ZR), não poderão sob nenhuma forma ou intensidade, emitir ou causar qualquer tipo de poluição seja ambiental, sonora ou visual.

§ 2º. As atividades industriais a serem implantadas na Zona do Polo Industrial (ZPI), na Zona de Atividade Minerária Industrial (ZAMI), bem como a ampliação física ou de

novas atividades das indústrias da Zona de Atividade Minerária Industrial (ZAMI), deverão ser submetidas ao parecer técnico do IPDSA e do CODEMA, antes da liberação das licenças de instalação, construção e operação, seguindo as legislações pertinentes.

**Art. 27.** O uso agrícola compreende exclusivamente as atividades hortifrutigranjeiras, que poderão, sob forma de atividade econômica, ser exercidas na Zona Residencial 3 (ZR3), desde que em lotes com área mínima de 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), conforme relação constante do **Anexo 9**.

**Art. 28.** O uso institucional compreende os serviços ou instalações públicas destinadas a educação, lazer, cultura, assistência social, saúde, administração e instituições públicas, permitido em todas as zonas de uso exceto na Zona de Atividade Minerária Industrial (ZAMI) e na Zona de Proteção e Tombamento do Barreiro (ZTPB), conforme relação constante do **Anexo 9**.

**Art. 29.** Para os fins do disposto nesta Seção, compreende-se por “área máxima” das unidades industriais, comerciais e de serviço, todo o perímetro ocupado pela atividade, independentemente de ser edificado ou não.

## **SEÇÃO IV**

### **Da Conformidade do Uso**

**Art. 30.** Os usos, segundo a zona em que o imóvel se localiza, classificam-se em:

- I. Conforme, relativamente ao uso que se enquadra nas categorias de uso estabelecidas para a zona;
- II. Não-conforme, relativamente ao uso que não se enquadra nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

**Art. 31.** O uso não-conforme será admitido desde que sua existência legal seja anterior à publicação da LUOS/90, vedados:

- I. o acréscimo de área construída;
- II. ampliação ou modificação no terreno ou na edificação, excetuadas as obras de reparo necessário à sua manutenção.

## **SEÇÃO V**

### **Do Sistema Viário**

**Art. 32.** Integra esta lei o Mapa do Sistema Rodoviário Municipal, de acordo com a Lei Federal 5917 e com a portaria 1588 do DER publicada em 23 de Fevereiro de 2001, conforme mostrado no mapa do **Anexo 6**.

## **SUBSEÇÃO I**

### **Das Vias Públicas**

**Art. 33.** As vias públicas urbanas ficam classificadas conforme as respectivas funções e características em:

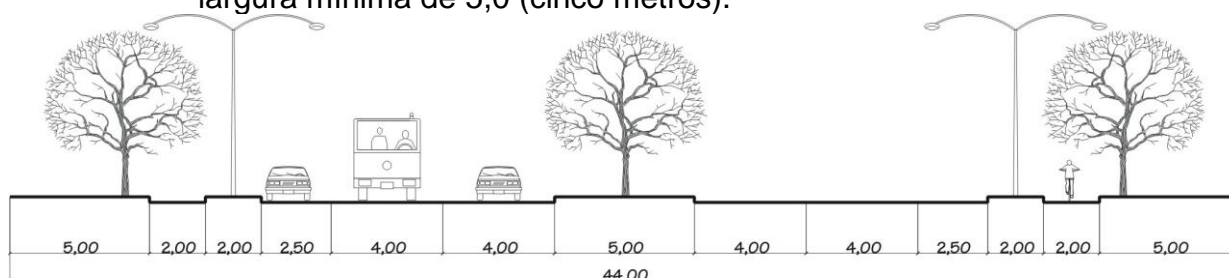
- I. **vias de ligação regional** – são responsáveis por promover a ligação da cidade com seu entorno, carreando substanciais volumes de tráfego inter e intra urbano;
- II. **vias arteriais** – são as destinadas ao tráfego preferencial e à circulação de veículos entre áreas distantes orientando o fluxo para as vias de ligação regional, com vistas a melhor distribuição do tráfego na vias coletoras e locais;

- III. **vias coletoras** – são as que possibilitam a circulação de veículos entre as vias arteriais e locais;
- IV. **vias locais** – são as destinadas ao tráfego lento e à circulação de veículos entre áreas próximas, devendo ser usadas como acesso a áreas residenciais, comerciais ou industriais, e serem construídas de modo a dificultar sua utilização como atalho entre vias arteriais;
- V. **vias especiais** – são as destinadas a usos específicos, tais como vias para pedestres, transporte coletivo, bicicletas, vias mistas, possuindo características geométricas específicas ao uso a que se destinam.

**Art. 34.** As faixas de domínio público, destinadas à implantação de vias de circulação de veículos e pedestres, deverão ser compatíveis com as dimensões definidas nos incisos a seguir, conforme a função que deverão desempenhar na hierarquia viária urbana:

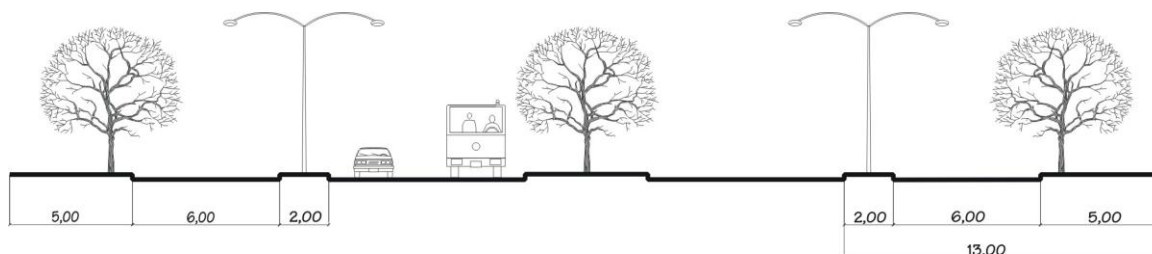
I. Vias de Ligação Regional :

- a) Quando sob jurisdição municipal, as faixas de domínio das vias de ligação regional deverão ter largura mínima de 44 m (quarenta e quatro metros) de testada a testada dos lotes lindeiros, comportando passeios laterais com largura mínima de 5 m (cinco metros), faixas de rolamento com largura de 10,50 m (dez vírgula cinqüenta metros), vias laterais auxiliares para ciclistas com largura mínima de 2,0 m (dois metros), canteiro divisório às pistas de rodagem com largura mínima de 2,0 (dois metros) e canteiro central com largura mínima de 5,0 (cinco metros).



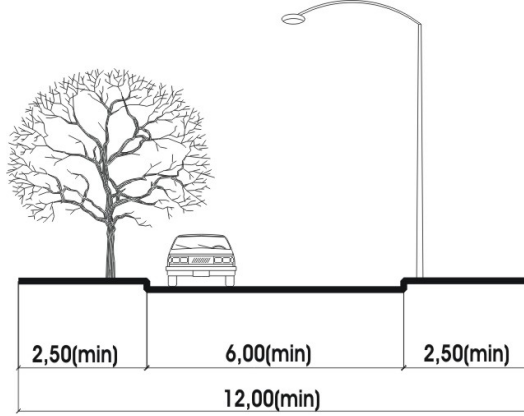
Vias de Ligação Regional

- b) Quando sob jurisdição federal ou estadual, caso os respectivos projetos geométricos não prevejam vias laterais de tráfego local, estas deverão ser implantadas junto às faixas de domínio federal ou estadual, com largura mínima de 13 m (treze metros), comportando passeios laterais com largura mínima de 5,0 m (cinco metros), 2 faixas de rodagem com largura mínima de 3,0 m (três metros) e canteiros divisórios com largura mínima de 2,0 m (dois metros);



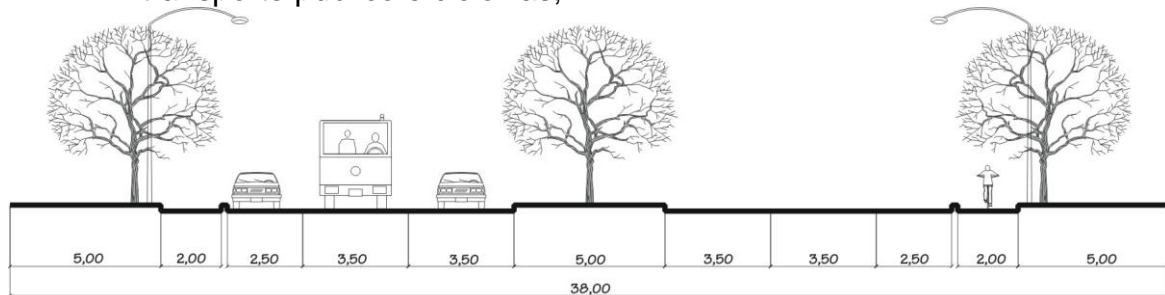
Vias laterais às Vias de Ligação Regional

- II. Vias Arteriais - faixa de domínio com largura mínima de 38 m (trinta e oito metros) de testada a testada dos lotes lindeiros, comportando passeio laterais com largura mínima de 4,0 (quatro metros), duas faixas de rolamento com largura mínima de 3,5 (três metros e meio) cada, canteiro central com largura



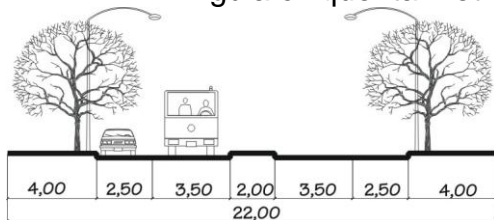
### Vias Locais

mínima de 5 m (cinco metros) além de comportar faixas exclusivas para transporte público e ciclovias;



### Vias Arteriais

- III. Vias Coletoras - faixa de domínio com largura mínima de 22 m (vinte e dois metros) de testada a testada dos lotes lindeiros, comportando passeios laterais com largura mínima de 4,0 m (metros), faixas de rolamento de 3,5 m (três virgula cinqüenta metros) e canteiro central de 2,00 (dois metros);



### Vias Coletoras

“IV. Vias locais – faixa de domínio com largura mínima de 12 m (doze metros) de testada a testada dos lotes lindeiros, comportando passeios laterais com largura mínima de 2,50 (dois metros e cinqüenta centímetros) e faixa de rolamento com largura mínima de 3,00m (três metros)”. [\(Redação dada pela Lei nº 4751 de 21/09/2005\).](#)

V. Vias de Pedestres - As vias de pedestres devem possibilitar a implantação das redes de infra-estrutura, ter largura mínima de 3,0 m (três metros) e comprimento máximo de 75 metros, não podendo se constituir em vias sem saída.

- IV. Vias Mistas - terão faixa de domínio mínima de 7,50m (sete metros e cinqüenta centímetros) de testada a testada dos lotes lindeiros, comprimento máximo de 75 metros (setenta e cinco metros), não podendo se constituir em vias sem saída, devendo privilegiar a passagem de pedestres e deverão manter uma faixa contínua com 3,5 (três metros e meio) de largura para permitir o acesso de veículos de emergência e serviços públicos e a passagem de veículos pertencentes a seus moradores
- V. Ciclovias - quando mono-direcionais, deverão ter largura mínima de 2,0 m (dois metros), e quando bi-direcionais, largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros).

**Art. 35.** As vias sem saída classificam-se como vias locais e deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. comprimento da via, inclusive com a baía de retorno, não poderá exceder a 100 m (cem metros);
- II. a baía de retorno deverá ter diâmetro mínimo de 13,50 m (treze metros e cinquenta centímetros) ou solução que permita o retorno de caminhão de lixo sem manobras.

**Art. 36.** As vias de ligação regional, arteriais e coletoras deverão ser pavimentadas com piso contínuo do tipo asfáltico ou concreto, dimensionadas de acordo com o volume e o tipo de tráfego previsto.

**Art. 37.** As vias locais poderão receber pisos diferentes do asfalto e concreto, de acordo com NTO, para permitir uma maior taxa de infiltração das águas pluviais e a diminuição da velocidade do tráfego de passagem

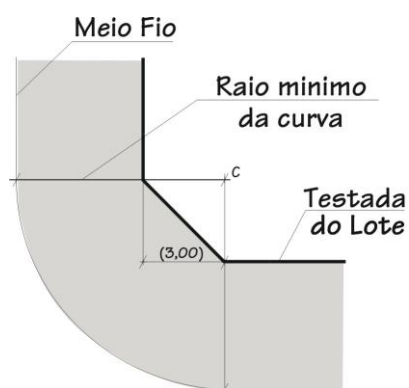
**Art. 38.** As seções longitudinais das vias de circulação terão declividade mínima de 1,5% (um metro e meio por cento) e máxima de:

- I. 10% (dez por cento) para as vias de ligação regional;
- II. 15% (quinze por cento) para as vias arteriais e coletoras;
- III. 20% (vinte por cento) para as vias locais, numa extensão máxima de 200 m (duzentos metros).

**Art. 39.** Será obrigatória a utilização de curvas de concordância horizontal nas interseções viárias, garantindo maior visibilidade e condições de manobra segura dos veículos.

**§ 1º.** Os raios das curvas de concordância horizontal estão definidos de acordo com a classificação das vias que se interceptam, segundo a tabela e figura abaixo:

Classificação da Via	Raio Mínimo de Concordância Horizontal
Ligação Regional	10 m
Arterial	8 m
Coletora	7 m
Local	6 m



Concordância Horizontal

**§ 2º.** Quando a interseção ocorrer entre vias de classificação diferentes, será exigido o raio maior.

**Art. 40.** Constitui o conjunto de vias de ligação regional:

- I. Av. Amazonas;
- II. Av. Dâmaso Drummond;
- III. Av. Hítalo Ros;
- IV. Av. João Moreira Sales;
- V. Av. João Paulo II;
- VI. Av. José Ananias de Aguiar;
- VII. Av. José Porfírio Botelho;
- VIII. Av. Tancredo Neves;
- IX. Av. Wilson Borges, conforme mostra o mapa do **Anexo 7** desta lei.

**Art. 41.** Constitui o conjunto de vias arteriais:

- I. Av. Ananias Teixeira;
- II. Av. Antônio Carlos
- III. Av. Cap. Berlamino de Paula Machado;
- IV. Av. Cassiano de Paula Nascimento;
- V. Av. Divino Alves Ferreira;
- VI. Av. Dr. Danilo Cunha;
- VII. Av. Dr. Pedro de Paula Lemos
- VIII. Av. Geraldo Porfírio Botelho;
- IX. Av. Getúlio Vargas;
- X. Av. Imbiara;
- XI. Av. João Paulo II;
- XII. Av. José Severino de Aguiar;
- XIII. Av. Sebastião Ferreira Pinto;
- XIV. Av. Senador Montandon;
- XV. Av. Vereador João Sena;
- XVI. Av. Washington Barcelos;
- XVII. Av. Wilson Borges;
- XVIII. R. Belo Horizonte;
- XIX. R. Cônego Cassiano;
- XX. R. Dalci Santos Cunha;
- XXI. R. Deolinda das Rosas;
- XXII. R. Domingos de Mambro;
- XXIII. R. Elza Lemos
- XXIV. R. Honório de Paiva Abreu;
- XXV. R. Joaquim Benevides de Ávila;
- XXVI. R. Joaquim Geraldo Filho
- XXVII. R. Luiz Valle Teixeira;
- XXVIII. R. Padre Anchieta;
- XXIX. R. Pará;
- XXX. R. Pernambuco;
- XXXI. R. Terêncio Pereira;
- XXXII. R. Uberaba;
- XXXIII. R. Ziza Montandon, conforme mostra o mapa do **Anexo 7** desta lei.

**Art. 42.** Constitui o conjunto de vias coletoras:

- I. Av. Astolfo Lemos;
- II. Av. das Palmeiras;
- III. Av. Padre Vicente Priante;
- IV. Av. Pref. Aracely de Paula;

- V. Av. Rosália Isaura de Araújo;
- VI. Av. Tonico do Alonso;
- VII. R. Adelina Gomes Pereira;
- VIII. R. Alexandre Dumont;
- IX. R. Antônio M. Ferreira;
- X. R. Atílio Colombo;
- XI. R. Benedito Guimarães de Castro;
- XII. R. Brígido de Melo Filho;
- XIII. R. Calimério Guimarães;
- XIV. R. Capitão Izidro;
- XV. R. Capitão José Porfírio;
- XVI. R. Carvalho Lopes;
- XVII. R. Claudionor Afonso de Resende;
- XVIII. R. Costa Sena;
- XIX. R. da Consolação;
- XX. R. do Corredor;
- XXI. R. Dom José Gaspar;
- XXII. R. Edmar Cunha;
- XXIII. R. Edmundo Rodrigues da Silva;
- XXIV. R. Eurindo Barbosa de Lacerda;
- XXV. R. Ferreira Benfica;
- XXVI. R. Francisco Ferreira da Silva;
- XXVII. R. Franklin de Castro;
- XXVIII. R. Geralda Miguel Radespiel;
- XXIX. R. Irinéia Alves de Paiva;
- XXX. R. João Magalhães;
- XXXI. R. Joaquim Teodoro da Silva;
- XXXII. R. José Andrade de Freitas;
- XXXIII. R. José Ângelo de Moura ;
- XXXIV. R. José Barbosa de Castro;
- XXXV. R. José Montandon de Paiva;
- XXXVI. R. José Pedro;
- XXXVII. R. José Pinto da Silva;
- XXXVIII. R. Juca Gonçalves;
- XXXIX. R. Marcolina Coelho Borges;
- XL. R. Marechal Deodoro;
- XLI. R. Maria Muller;
- XLII. R. Nair Moreira Rodrigues Maneira ;
- XLIII. R. Nhá Chica;
- XLIV. R. Paul Harris;
- XLV. R. Pres. Olegário Maciel;
- XLVI. R. Quintino Amâncio;
- XLVII. R. Rio Branco;
- XLVIII. R. Rômulo Maneira Rodrigues;
- XLIX. R. Rossine Rodrigues Duarte;
- L. R. Santo Antônio;
- LI. R. Thieres Botelho;
- LII. R. Valdemar Siqueira;
- LIII. R. Virgílio de Abreu;
- LIV. R. Waldomira Lemos Guimarães;
- LV. R. Wellington Lemos, conforme mostra o mapa do **Anexo 7** desta lei.

**Art. 43.** Constitui o conjunto de vias especiais:

- I. Alameda Helena Pereira de Moraes;
- II. R. das Ágatas;
- III. R. das Ametistas;
- IV. R. das Andorinhas;
- V. R. das Araras;
- VI. R. das Camélias;
- VII. R. das Figueiras;
- VIII. R. das Hortênsias;
- IX. R. dos Juritis;
- X. R. das Margaridas;
- XI. R. das Opalas;
- XII. R. das Orquídeas;
- XIII. R. das Paineiras;
- XIV. R. das Palmas;
- XV. R. das Rosas;
- XVI. R. das Safiras;
- XVII. R. das Turquesas;
- XVIII. R. das Violetas;
- XIX. R. dos Berilos;
- XX. R. dos Canários;
- XXI. R. dos Cardeais;
- XXII. R. dos Cristais;
- XXIII. R. dos Diamantes;
- XXIV. R. dos Lírios;
- XXV. R. dos Pavões;
- XXVI. R. dos Pardais;
- XXVII. R. dos Rouxinóis;
- XXVIII. R. dos Rubis;
- XXIX. R. dos Sabiás;
- XXX. R. dos Sanhaços;
- XXXI. R. dos Topázios;
- XXXII. R. dos Tucanos;
- XXXIII. R. dos Uirapurus, conforme mostra o mapa do **Anexo 7** desta lei.

**Art. 44.** Constitui o conjunto de vias locais todos os outros logradouros não classificados nos artigos anteriores desta subseção, conforme mostra o mapa do **Anexo 7** desta lei.

**Art. 45.** A Alameda José Rios Guimarães, antiga “Estrada Velha do Barreiro”, fica tombada, de forma a garantir sua preservação enquanto patrimônio da Estância.

**Parágrafo único.** Até a superveniência da lei citada no caput deste artigo, e naquilo que não vier a contrariá-la, qualquer assentamento a ser localizado da Alameda José Rios Guimarães contará com via marginal de acomodação do tráfego local, a qual, guardará um afastamento mínimo de 20 m (vinte metros) contados a partir da borda da Alameda. [\(Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004\).](#)

**Art. 46.** A Av. Geraldo Porfírio Botelho, possui faixa de domínio de 38 m (trinta e oito metros) de largura de testada a testada dos lotes lindeiros.

**§ 1º.** Até que se implemente as ações previstas no inciso I do art. 72 do PDE, qualquer assentamento ao longo dessa avenida, deverá contar de via marginal de acesso.

**§ 2º.** Não existindo ainda a via marginal de acomodação do tráfego local construída, as edificações deverão ter afastamento frontal mínimo de 20 m (vinte metros) contados a partir do meio-fio da Av. Geraldo Porfírio Botelho.

**Art. 47.** A Av. José Ananias de Aguiar, possui faixa de domínio de 35 metros.

**§ 1º.** Qualquer assentamento ao longo dessa avenida, deverá contar de via marginal de acesso.

**§ 2º.** Não existindo ainda a via marginal de acomodação do tráfego local construída, as edificações deverão ter afastamento frontal mínimo de 17,50 m (dezessete metros e meio) contados a partir do eixo da avenida.

## **SUBSEÇÃO II**

### **Das Calçadas Públicas e da Acessibilidade**

**Art. 48.** Acessibilidade é a possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de edificações, espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, por qualquer cidadão.

**Parágrafo único.** A colocação de mobiliário ou equipamento urbanos deverá respeitar o percurso do pedestre, não se colocando como obstáculo para o mesmo.

**Art. 49.** As calçadas e os passeios públicos deverão ser contínuos, sendo proibida a invasão ou interferência do espaço do pedestre por qualquer obstáculo que dificulte ou impossibilite a acessibilidade, tais como desníveis ocasionados por rampas de acesso às garagens e abertura ou avanços de portões.

**§ 1º.** As rampas destinadas à entrada de veículos não poderão ingressar mais de 50 cm (cinquenta centímetros) no sentido da largura das calçadas e sua extensão não excederá 40% (quarenta por cento) da testada do lote.

**§ 2º.** É expressamente proibida a colocação de cunha de terra, ou de qualquer outro objeto nas sarjetas para facilitar o acesso de veículos.

**§ 3º.** A acomodação transversal do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento será feito exclusivamente dentro do imóvel, a partir da testada dos lotes, de forma a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada.

**Art. 50.** O acesso de veículos aos lotes de esquina deverá distar, no mínimo, 6 m (seis metros) do vértice de encontro do prolongamento dos alinhamentos dos lotes.

**Parágrafo único.** Não será permitido o acesso de veículos aos lotes no trecho correspondente ao desenvolvimento do raio de concordância horizontal das interseções viárias.

**Art. 51.** Pelo menos um dos acessos ao interior de edificação pública ou de uso coletivo deverá estar livre de barreiras arquitetônicas que impeçam ou dificultem a acessibilidade.

**Art. 52.** Para garantia da acessibilidade, as calçadas, os acessos às edificações públicas ou de uso coletivo, espaços públicos, mobiliários e equipamentos urbanos deverão prever:

- I. superfície regular, firme, contínua, estável e antiderrapante sob quaisquer condições climáticas, utilizando concreto desempenado, ladrilho hidráulico,

- mosaico português ou concreto intertravado, evitando-se pisos cerâmicos ou de de textura irregular, como paralelepípedos, por exemplo;
- II. percurso livre de obstáculos, com largura mínima de 1,20 m (um virgula vinte metros);
  - III. inclinação transversal da superfície de no máximo 2% (dois por cento);
  - IV. piso tátil para sinalização e indicação de mudança de plano da superfície do piso e presença de obstáculos;
  - V. sinalização horizontal pintada no piso e vertical identificada com placa, de acordo com o Símbolo Internacional de Acesso – SIA.

**Parágrafo único.** Grelhas e juntas de dilatação, caso necessárias, devem estar embutidas no piso, transversalmente à direção do movimento, com vãos máximos de 1,5 cm.

## **CAPITULO IV**

### **Dos Modelos de Assentamento**

#### **SEÇÃO I**

##### **Da Ocupação**

**Art. 53.** O limite de utilização de lote é determinado pela aplicação simultânea da taxa de ocupação máxima, do coeficiente de aproveitamento máximo, dos afastamentos mínimos, da taxa de permeabilidade e do índice de cobertura vegetal indicados pelo respectivo modelo de assentamento.

**Art. 54.** Atendendo ao disposto nos art. 56 e 57 do PDE, após a publicação desta Lei, nas edificações que venham a ser construídas, observar-se-á os requisitos urbanísticos a seguir relacionados:

I MABR = Modelo de Assentamento Básico Residencial Unifamiliar ou Multifamiliar permitido nas seguintes zonas de uso: ZC; ZC1; ZC2; ZC3; ZC4; ZMDI; ZR1 (somente unifamiliar); ZR2; ZEIS;

- a) Coeficiente de Aproveitamento de até 2,1 (dois inteiros e um décimo);
- b) Taxa de Ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
- c) Taxa de Permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento) incluso o Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 15% (quinze por cento);
- d) Altura Máxima de 10 (dez) metros;
- e) Limite máximo de 3 (três) andares, compreendendo o andar térreo mais 2 (dois);
- f) Área mínima do lote não especificada;
- g) Testada mínima do lote não especificada;
- h) Afastamentos nos termos da Subseção IV deste Capítulo ;
- i) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo;

(Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004).

II. MABC = Modelo de Assentamento Básico Comercial ou de Serviços permitido nas seguintes zonas de uso: ZC; ZC1; ZC2; ZC3; ZC4; ZMDI; ZR2; ZEIS;

- a) Coeficiente de Aproveitamento de até 2,1 (dois inteiros e um décimo);
- b) Taxa de Ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
- c) Taxa de Permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento) incluso o Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 15% (quinze por cento);
- d) Altura Máxima da edificação de 10 (dez) metros;

- e) Limite máximo de 3 (três) andares, compreendendo o andar térreo mais 2 (dois);
  - f) Área mínima do lote não especificada;
  - g) Testada mínima do lote não especificada;
  - h) Afastamentos nos termos da Subseção IV deste Capítulo
  - i) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo;
- (Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004).

III. MABM = Modelo de Assentamento Básico Misto (Residencial com comércio ou serviços) permitido nas seguintes zonas de uso: ZC; ZC1; ZC2; ZC3; ZC4; ZMDI; ZR2; ZEIS;

- a) Coeficiente de Aproveitamento de até 2,1 (dois inteiros e um décimo);
- b) Taxa de Ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
- c) Taxa de Permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento) incluso o Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 15% (quinze por cento);
- d) Altura Máxima da edificação de 10 (dez) metros;
- e) Limite máximo de 3 (três) andares, compreendendo o andar térreo mais 2 (dois);
- f) Área mínima do lote não especificada;
- g) Testada mínima do lote não especificada;
- h) Afastamentos nos termos da Subseção IV deste Capítulo
- i) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo;

(Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004).

IV - MAVR = Modelo de Assentamento Vertical Residencial Multifamiliar permitido somente nas áreas passíveis de verticalização mostradas no mapa do **Anexo 5** que integra esta lei e atendendo às disposições do art. 57 do PDE:

- a) Coeficiente de Aproveitamento nos termos dos incisos IV e VI do art. 57 do PDE;
- b) Taxa de Ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
- c) Taxa de Permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento) incluso o Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 15% (quinze por cento);
- d) Área mínima do lote de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);
- e) Testada mínima do lote de 12 m (doze metros);
- f) Afastamentos nos termos da Subseção IV deste Capítulo
- g) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo;

(Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004).

V - MAVC = Modelo de Assentamento Vertical Comercial ou de Serviços permitido somente nas áreas passíveis de verticalização mostradas no mapa do **Anexo 5** que integra esta lei e atendendo às disposições do art. 57 do PDE:

- a) Coeficiente de Aproveitamento nos termos dos incisos IV e VI do art. 57 do PDE;
- b) Taxa de Ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
- c) Taxa de Permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento) incluso o Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 15% (quinze por cento);
- d) Área mínima do lote de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);
- e) Testada mínima do lote de 12 m (doze metros);
- f) Afastamentos nos termos da Subseção IV deste Capítulo
- g) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo

(Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004).

VI - MAVM = Modelo de Assentamento Vertical Misto (Residencial com comércio ou serviços) permitido somente nas áreas passíveis de verticalização mostradas no mapa do **Anexo 5** que integra esta lei e atendendo às disposições do art. 57 do PDE:

- a) Coeficiente de Aproveitamento nos termos dos incisos IV e VI do art. 57 do PDE;
  - b) Taxa de Ocupação máxima de 70%(setenta por cento);
  - c) Taxa de Permeabilidade mínima de 30%(trinta por cento) incluso o Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 15%(quinze por cento);
  - d) Área mínima do lote de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);
  - e) Testada mínima do lote de 12 m (doze metros);
  - f) Afastamentos nos termos da Subseção IV deste Capítulo
  - g) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo.”
- (Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004).

VII - MACH = Modelo de Assentamento Residencial Multifamiliar Horizontal para Condomínios Horizontais permitido nas seguintes zonas de uso: ZC;ZC1; ZC2;ZR2;

- a) Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1 para o conjunto do empreendimento;
- b) Taxa de Ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) para a área construída total do empreendimento;
- c) Taxa de Permeabilidade mínima de 30%(trinta por cento) incluso o Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 15%(quinze por cento);
- d) Altura Máxima da edificação de 7 (sete) metros;
- e) Limite máximo de 2 (dois) andares, compreendendo o andar térreo mais 1 (um);
- f) Área mínima do lote: 1080 m<sup>2</sup> (mil e oitenta metros quadrados);
- g) Área máxima do lote de 10.000 m<sup>2</sup>(dez mil metros quadrados);
- h) Testada mínima do lote de 12 m (doze metros);
- i) Quota de terreno por unidade habitacional superior ou igual a 62,5 m<sup>2</sup> (sessenta e dois virgula cinco metros quadrados);
- j) Afastamentos nos termos da Subseção IV deste Capítulo
- k) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo

VIII - MACC = Modelo de Assentamento de Chácaras permitido na ZR3 e ZCAT;

- a) Coeficiente de Aproveitamento máximo de 0,6;
- b) Taxa de Ocupação máxima de 20% (vinte por cento);
- c) Taxa de Permeabilidade e Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 60% (sessenta por cento);
- d) Limite máximo de 3 (três) andares, compreendendo o andar térreo mais 2 (dois);
- e) Número máximo de 3 (três) pavimentos;
- f) Área mínima do lote de 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);
- g) Testada mínima do lote de 30 m (trinta metros);
- h) Afastamento Frontal Mínimo de 10 m (dez metros);
- i) Afastamento lateral mínimo de 5 m (cinco metros);
- j) Afastamento posterior mínimo de 5 m (cinco metros);
- k) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo

IX - MAD I = Modelo de Assentamento para o Distrito Industrial permitido na ZODI e ZEDI;

- a) Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,5;
- b) Taxa de Ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- c) Taxa de Permeabilidade e Índice de Cobertura Vegetal mínimo de 30% (trinta por cento);

- d) Altura Máxima da edificação de 10 (dez) metros;
- e) Limite máximo de 3 (três) andares, compreendendo o andar térreo mais 2 (dois);
- f) Área mínima do lote de 1.800 m<sup>2</sup> (mil e oitocentos metros quadrados);
- g) Testada mínima do Lote de 20 m (vinte metros);
- h) Afastamento Frontal Mínimo de 10 m (dez metros);
- i) Afastamento lateral mínimo de 5 m (cinco metros);
- j) Afastamento posterior nos termos da Subseção IV deste Capítulo;
- k) Vagas para estacionamento nos termos da Seção II deste Capítulo;

**X- MAIM** = Modelo de Assentamento para Indústria Minerária permitido na ZAMI e ZPI;

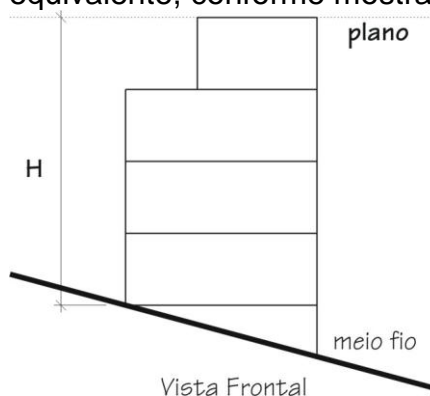
- a) Os requisitos urbanísticos serão definidos pelo IPDSA em função da apresentação obrigatória do EIA (Estudo de Impacto Ambiental) e seu respectivo RIMA (Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente).

**“Parágrafo único.** Para edificações comerciais, situadas na Zona Central e em quarteirão já densamente ocupado, e para edificações públicas, taxa de ocupação superior à do modelo básico poderá ser estudada pelo Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável de Araxá, o qual, poderá ouvir o Conselho Municipal de Política Urbana.” [\(Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004\).](#)

## SUBSEÇÃO I

### Da Altura da Edificação

**Art. 55.** A altura da edificação é o instrumento de controle urbanístico que estabelece o dimensionamento vertical das edificações e é medida a partir do ponto mais alto do meio-fio até o plano transversal que contém a laje superior da edificação, ou seu equivalente, conforme mostrado na figura abaixo:



**Parágrafo único.** Para os lotes, ou conjuntos de lotes voltados para dois ou mais logradouros situados em níveis diferentes, a altura máxima da edificação será medida em relação à testada adotada como a principal no projeto.

## SUBSEÇÃO II

### Da Taxa de Ocupação

**Art. 56.** A Taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote ou gleba.

**§ 1º.** A taxa de ocupação, expressa em porcentagem, é calculada da seguinte forma:

$$TO = (SP/SL)100$$

Onde:

TO = Taxa de Ocupação

SP = área de projeção horizontal da edificação

SL = área do lote

§ 2º. No cálculo da área de projeção horizontal da edificação não serão computadas as áreas de estacionamento no subsolo, os pergolados e os beirais.” (Redação dada pela Lei 4511 de 29/10/2004).

### SUBSEÇÃO III

#### Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 57. O Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada e a área do lote ou gleba, excluída a área não computável.

§ 1º. O Coeficiente de Aproveitamento é calculado da seguinte forma:

$$CA = (SE/SL)$$

Onde:

CA = Coeficiente de Aproveitamento

SE = área edificada

SL = área do lote

“§ 2º. No cálculo da área total da edificação não serão computadas as áreas de estacionamento no subsolo, os pergolados e os beirais.” (Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004).

### SUBSEÇÃO IV

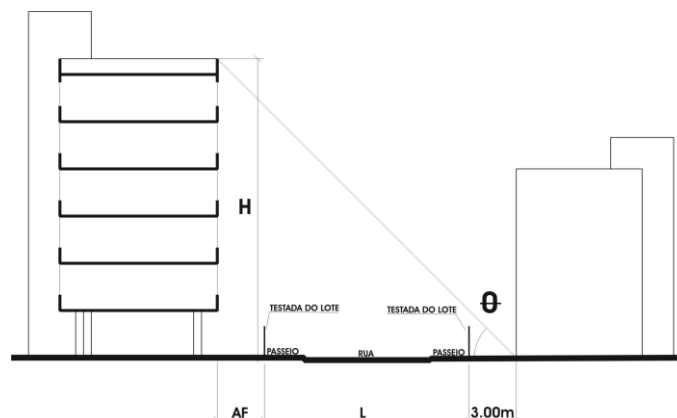
#### Dos Afastamentos

Art. 58. As edificações de uso residencial, de qualquer altura, terão afastamento frontal mínimo de 3m (três metros), não sendo permitido o uso deste espaço para vagas de estacionamento.

Art. 59. Edificações de uso comercial, serviço e misto, com até dez metros de altura, poderão alinhar-se na calçada.

§ 1º. No caso das edificações de uso misto, a parte referente ao uso residencial deverá respeitar o afastamento frontal mínimo de 3m (três metros).

Art. 6º. Ficam revogados os incisos I e II, do art. 60, da Lei Municipal nº 4.292 de 01 de dezembro de 2003, passando a vigorar a seguinte redação e fórmula:



$$Af = H - L - 3,00 \text{ (três) metros}$$

Onde:

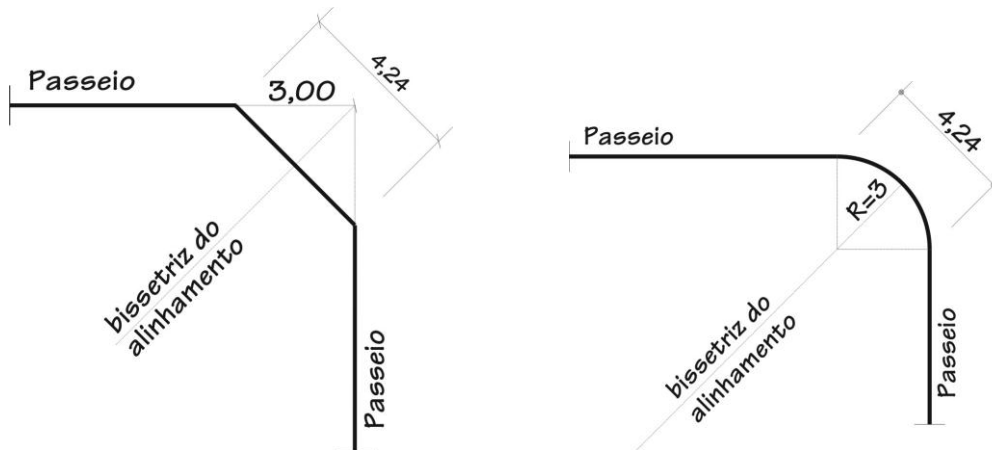
Af = Afastamento frontal em metros

H= Altura da edificação  
L = Largura total da rua incluindo os passeios  
 $\theta = 45^{\circ}$  (quarenta e cinco graus)

(Redação dada pela Lei nº 4751 de 21/09/2005).

**Parágrafo Único.** No caso das edificações de uso residencial ou de uso misto a parte referente ao uso residencial deverá respeitar o afastamento frontal mínimo de 3 m (três metros), mesmo quando o recuo indicado pela fórmula acima for menor do que 3m (três metros)

**Art. 61.** Nos lotes de esquina, os dois alinhamentos do lote serão concordados por um terceiro, normal à bissetriz do ângulo formado por eles, com comprimento mínimo de 4,24 m (quatro metros virgula e vinte e quatro metros) ou por concordância em curva com raio de 3 m (três metros), conforme mostrado nas figuras a seguir:



§ 1º. A concordância poderá ter outra forma desde que circunscrita nos três alinhamentos citados.

§ 2º. A concordância será exigida para todos os pavimentos da edificação.

§ 3º. Não será permitido o balanço da edificação sobre a via pública.

**Art. 62.** Os únicos elementos construtivos que poderão avançar sobre o alinhamento frontal são as marquises e os beirais.

“**Art. 63.** Os afastamentos laterais e de fundos serão calculados pela seguinte fórmula:

$$A = 1,50 \text{ m} + 0,2 (n - 1)$$

Onde: A = Afastamento

n = o número de pavimentos da edificação, incluindo o andar térreo.

(Redação dada pela Lei nº 4751 de 21/09/2005).

**Parágrafo único.** As edificações com altura menor que 10,00 (dez) metros poderão ter afastamento lateral e de fundos igual a 0 (zero)”.

**Art. 64.** No fundo dos lotes cuja edificação principal seja residencial unifamiliar é permitida a construção de edículas com até 2 (dois) pavimentos, sem afastamento laterais ou posterior.

**Art. 65.** Os afastamentos citados nos artigos acima são válidos para lotes de esquina, aplicando-se o afastamento frontal na fachada principal da edificação e o lateral na fachada secundária.

**Art. 66.** Os afastamentos mínimos entre as edificações projetadas para um lote ou conjunto de lotes serão de:

- I. 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros) para edificações de até 2 (dois) pavimentos, com abertura apenas em um dos planos confrontantes;
- II. 3,00 (três metros) para edificações de até 2 (dois) pavimentos, com abertura em ambos os planos confrontantes.

**Parágrafo único.** Quando pelo menos uma das edificações possuir mais de 2 (dois) pavimentos, o afastamento entre os planos confrontantes, independente de possuírem abertura, será calculado da seguinte forma:

$$A = 3,00 \text{ m} + 0,2 (n - 1).$$

Onde:

A = afastamento entre as edificações

n = o número de pavimento da edificação mais alta

**Art. 67.** No cálculo dos afastamentos mínimos, serão excluídos as sacadas, as jardineiras

## **SUBSEÇÃO V**

### **Dos Pilotis**

**Art. 68.** Nas edificações de uso misto com mais de 2 (dois) pavimentos não serão permitidas unidades residenciais no térreo, nem conjugados com outros usos nos demais pavimentos.

**Art. 69.** Nas edificações de uso exclusivamente residencial multifamiliar que possuam mais de 3 (três) pavimentos, ou altura maior que 10,00 m (dez metros), será obrigatório o uso de pilotis.

**Art. 70.** Nas edificações de uso misto com mais de 3 (três) pavimentos, ou altura maior de 10,00 m (dez metros), se um dos usos for residencial, será obrigatório o pilotis intermediário entre os pavimentos residenciais e os demais.

**Art. 71.** Nas edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos ou altura maior que 12,00 m (doze metros), será obrigatório o uso de elevadores. ([Redação dada pela Lei nº 4511 de 29/10/2004](#)).

## **SUBSEÇÃO VI**

### **Da Taxa de Permeabilidade**

**Art. 72.** A Taxa de Permeabilidade é a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e sua área total.

**§ 1º.** A Taxa de Permeabilidade, expressa em porcentagem, é calculada da seguinte forma:

$$TP = (SP / SL) 100$$

Onde:

TP = taxa de permeabilidade

SP = área permeável

SL = área do lote

§ 2º. No cálculo da área permeável serão computadas as áreas onde haja cobertura vegetal e uso de piso drenante.

## **SUBSEÇÃO VII**

### **Do Índice de Cobertura Vegetal**

**Art. 73.** O Índice de Cobertura Vegetal é a relação entre a parte permeável do lote ou gleba coberta por vegetação e sua área total.

§ 1º. O Índice de Cobertura Vegetal, expresso em porcentagem, é calculado da seguinte forma:

$$\text{ICB} = (\text{SV} / \text{SL})100$$

Onde:

ICB = índice de cobertura vegetal

SV = área vegetada

SL = área do lote

§ 2º. No cálculo da área vegetada serão computadas as áreas onde haja hortas e jardins.

## **SUBSEÇÃO VIII**

### **Da Outorga Onerosa e da Transferência do Direito de Construir**

**Art. 74.** Nos termos do inciso V do art. 57 do PDE, o coeficiente de aproveitamento adicional e máximo só será permitido mediante contrapartida por outorga onerosa ou mediante transferência do direito de construir.

**Art. 75.** O valor do metro quadrado de área construída obtida pela outorga onerosa será calculado segundo a seguinte equação:

$$\text{C} = \text{Kp} \times \text{Ks} \times \text{B}$$

Onde:

C = contrapartida por m<sup>2</sup> (metro quadrado) de área construída obtida por outorga onerosa.

Kp = fator de planejamento, cuja variação é de 1,0 a 2,0, a ser fixado pelo Executivo, com base em parecer técnico do IPDSA e após ouvido o COMPUR, nos casos da existência de mais de um pedido protocolado para obtenção de coeficientes de aproveitamento adicionais para uma mesma quadra.

Ks = fator de interesse social, cuja variação é de 0,5 a 1,0, a ser fixado pelo Executivo, com base em parecer técnico do IPDSA e após ouvido o COMPUR, em função de atividades culturais, hospitalares, educacionais e institucionais a ser instalada no local.

B = valor do benefício por m<sup>2</sup> (metro quadrado) de área construída obtido por outorga onerosa. O valor do benefício auferido por m<sup>2</sup> (metro quadrado) é definido como o equivalente ao valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) do terreno determinado na Planta Genérica de Valores - PGV, na data da fixação da contrapartida.

**Parágrafo único.** Os recursos financeiros auferidos da contrapartida da outorga onerosa serão destinados ao Fundo de Urbanização.

**Art. 76.** Fica o Executivo autorizado a receber imóveis, melhoramentos e obras públicas, em pagamento total ou parcial da contrapartida devida por outorga onerosa de que trata o artigo anterior.

§ 1º. No caso de imóveis os valores serão calculados anualmente, na forma do disposto no artigo anterior.

§ 2º. No caso de melhoramentos e obras, os valores serão calculados segundo as normas técnicas pertinentes.

§ 3º. As obras mitigadoras do impacto ambiental ou de vizinhança não serão computadas no pagamento da contrapartida de que trata o “caput” deste artigo.

**Art. 77.** O procedimento para a obtenção do coeficiente de aproveitamento adicional consiste em protocolar o pedido junto a PMA, apresentando o projeto do empreendimento, com o Estudo do Impacto de Vizinhança (EIV) e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) e, quando necessário, o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e seu respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (RIMA), nos termos do § 2 do art. 98 do PDE.

**Parágrafo único.** No caso de mais de um interessado em obter o coeficiente de aproveitamento adicional para lotes pertencentes à mesma quadra, a análise do projeto do empreendimento será feita por ordem de protocolo, porém a aprovação de um ou de outro projeto caberá ao Prefeito, que tomará sua decisão com base nos relatórios técnicos do IPDSA e após ouvido o COMPUR.

**Art. 78.** Transferência do Direito de Construir é uma autorização, pelo Poder Público, ao proprietário de imóvel urbano, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta Lei, quando o referido imóvel for considerado necessário para os fins descritos no inciso VIII do art. 57 do PDE.

§ 1º. Somente os terrenos localizados em zonas ou áreas em que o Coeficiente Básico possa ser ultrapassado são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis.

§ 2º. A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a fórmula a seguir:

$$AR = (VMT \times ATT) / VMR$$

Onde:

AR = Área construída a ser recebida

VMT = Valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) do terreno da área da transferência determinado na Planta Genérica de Valores – PGV.

ATT = Área do terreno cedente objeto da cessão da transferência

VMR = Valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) do terreno da área receptora determinado na Planta Genérica de Valores - PGV, na data da transferência.

§ 3º. A transferência será aprovada pelo IPDSA, ouvido o COMPUR.

## SEÇÃO II

### Das Vagas para Estacionamento

**Art. 79.** Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los, e serão destinados às seguintes utilizações:

- I. particular - de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial unifamiliar;
- II. privativo - de utilização exclusiva da população permanente da edificação;

- III. coletivo - aberto à utilização da população permanente e flutuante da edificação, estando aqui considerados os estacionamentos de uso comercial, de serviço ou industrial e de uso misto.

**Art. 80.** Para o cálculo do número mínimo de vagas para estacionamento de veículos, observar-se-á:

I. Uso Particular:

- a) Nas edificações unifamiliares com área construída inferior a 120 m<sup>2</sup> (sessenta e vinte metros quadrados), serão exigidas uma vaga para estacionamento;
- b) Nas edificações unifamiliares com área construída superior a 120 m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados), serão exigidas duas vagas para estacionamento;

II. Uso Privativo:

- a) Nas edificações multifamiliares será exigida uma vaga para estacionamento para cada unidade habitacional com área construída inferior a 120 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) e duas vagas de estacionamento para cada unidade habitacional com área construída superior a 120 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

III. Uso Coletivo:

- a) Uso comercial, de serviço ou industrial – Em construções com área de até de 750 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) uma vaga de estacionamento para cada 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída, ou fração;
- b) Uso comercial, de serviço ou industrial – Em construções com área superior a 750 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados), o número de vagas será definido em função da apresentação obrigatória do Relatório de Impacto no Trânsito Urbano (RITU), observado o número mínimo de vagas disposto na alínea anterior e a tabela a seguir, onde:

AC = área construída da atividade

AP = apartamento

ATIVIDADE	Nº MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO / AREA CONSTRUÍDA	Nº MÍNIMO DE VAGAS PARA CARGA E DESCARGA
- CENTRO DE COMPRAS - SHOPPING CENTER - SUPERMERCADOS - HIPERMERCADOS - LOJAS DE DEPARTAMENTOS	≤750 m <sup>2</sup> - 1 Vaga / 50 m <sup>2</sup> AC	≤750 m <sup>2</sup> - 1 Vaga
	> 750 m <sup>2</sup> - RITU	750 m <sup>2</sup> < AE < 1500 m <sup>2</sup> - 2 Vagas 1500m <sup>2</sup> < AE < 5000m <sup>2</sup> - 3 Vagas > 5000 m <sup>2</sup> - A critério do IPDSA
-ENTREPOSTOS, TERMINAIS ARMAZÉNS DEPÓSITOS	1 Vaga / 100 m <sup>2</sup> AC	A critério do IPDSA

- PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - ESCRITÓRIOS	$\leq 750 \text{ m}^2$ - 1 Vaga / 50 $\text{m}^2$ AC	AC $\leq 1000 \text{ m}^2$ - 1 Vaga
	$>750 \text{ m}^2$ - RITU	AC $> 1000 \text{ m}^2$ - 2 Vaga

	AP $\leq 30 \text{ m}^2$ - 1 Vaga / 3 AP	AC $\leq 3000 \text{ m}^2$ - 1 Vaga 3000 $\text{m}^2 < \text{AC} < 6000 \text{ m}^2$ - 2 Vagas AE $> 6000 \text{ m}^2$ - A critério do IPDSA
	$30\text{m}^2 < \text{AP} < 50\text{m}^2$ - 1 Vaga / 2 AP	
	AP $> 50 \text{ m}^2$ - 1 Vaga / 1 AP	
	Sala de Convenções - 1 Vaga / 10 $\text{m}^2$	
	Área de Uso Público - 1 Vaga / 100 $\text{m}^2$	
- MOTÉIS	1 Vaga por Apartamento	-----
- HOSPITAIS - MATERNIDADES	Nº Leitos $\leq 50$ - 1 Vaga / Leito	Nº Leitos $\leq 50$ - 1 Vaga
	$50 < \text{N}^\circ \text{ Leitos} < 200$ - 1 Vaga / 1,5 Leito	$50 < \text{N}^\circ \text{ Leitos} < 200$ - 20 Vagas
	Nº Leitos $> 200$ - 1 Vaga / 2 Leitos	Nº Leitos $> 200$ - A critério do IPDSA
- PRONTO SOCORRO - CLÍNICAS - CONSULTÓRIOS - LABORATÓRIOS DE ANÁLISE - AMBULATÓRIOS	$\leq 750 \text{ m}^2$ - 1 Vaga / 50 $\text{m}^2$ AC	$> 1000 \text{ m}^2$ - 1 Vaga
	$> 750 \text{ m}^2$ - RITU	
- UNIVERSIDADES - FACULDADES - CURSOS SUPLETIVOS - CURSINHOS	$1000 \text{ m}^2 \leq \text{AC} < 2000 \text{ m}^2$ 1 Vaga/25 a 75 $\text{m}^2$ AC	$> 2000 \text{ m}^2$ - 1 Vaga
	$> 2000 \text{ m}^2$ - RITU	
- ESCOLA MATERNAL	$\leq 750 \text{ m}^2$ - 1 Vaga/ 50 $\text{m}^2$ AC	1 Vaga

- ENSINO PRÉ-ESCOLAR - ESCOLAS 1º E 2º GRAUS - ENSINO TÉCNICO-PROFISSIONAL	> 750 m² - RITU	
CINEMAS, TEATROS AUDITÓRIOS DE CULTO	≤ 750 m² - 1 Vaga / 50 m² AC	-----
	> 750 m² - RITU	

-ACADEMIAS DE GINÁSTICA - ESPORTE DE LINGUAS - ESCOLAS DE ARTE, DANÇA MÚSICA, QUADRAS E SALÕES DE ESPORTE (COBERTOS)	≤ 750 m² - 1 Vaga / 50 m² AC	-----
	> 750 m² - RITU	
- RESTAURANTES - CHOPERIAS - PIZZARIAS/BOATES - CASAS DE MÚSICA - CASAS DE CHÁ, DE CAFÉ -SALÃO DE FESTAS -SALÃO DE BAILES -BUFFET	≤ 750 m² - 1 Vaga / 50 m² AC	-----
	> 750 m² - RITU	
- INDÚSTRIAS	1 Vaga - 100 m² / AC	AC < 2000 m² - 1 Vaga AC > 2000 m² - A critério do IPDSA

- QUADRAS DE ESPORTES (DESCOBERTAS)	6 Vagas por Quadra	-----
- ESTÁDIOS	≤ 20000 Lugares - 1 Vaga/ 10 Lugares > 20000 Lugares - A critério do IPDSA	-----

§ 1º. Fica proibida a carga e descarga na via pública, devendo a mesma ser feita dentro da área do lote.

§ 2º. As indústrias deverão prever dentro de seus lotes, os espaços necessários ao embarque e desembarque e para os estacionamentos e evolução dos veículos, sejam de carga ou de pessoal.

**§ 3º.** O Poder Executivo regulamentará os procedimentos para apresentação e aprovação do Relatório de Impacto no Trânsito Urbano (RITU).

- c) Uso Misto – Aplicam-se as disposições dos incisos anteriores referentes a cada uso, cumulativamente.

**Parágrafo único.** Os acessos aos estacionamentos de uso privado e coletivo deverão ser separados.

**Art. 81.** As vagas destinadas ao estacionamento de veículos deverão apresentar as seguintes dimensões mínimas :

<b>Veículo</b>	<b>Largura Mínima</b>	<b>Área Mínima</b>
Veículos de Passeio	2,20 m	11,00 m <sup>2</sup>
Veículos Longos	4,40 m	60,00 m <sup>2</sup>

**Art. 82.** Será exigido a apresentação de projeto de acesso, de circulação e da distribuição de vagas do estacionamento, que deverá ser elaborado segundo NTO.

**Art. 83.** As vagas do estacionamento deverão estar definidas totalmente dentro do lote, não sendo permitido estacionamento ou parada de veículos utilizando total ou parcialmente o passeio público.

**Art. 84.** Quando descobertas, as áreas que comportam as vagas obrigatórias de estacionamento poderão ser localizadas nos afastamentos laterais e de fundos das edificações, ocupando no máximo 50% (cinquenta por cento) da área dos mesmos.

**Art. 85.** Quando destinado a garagem, o subsolo poderá ser localizado nos afastamentos laterais e de fundos, atendidas as condições de iluminação e ventilação.

**Parágrafo único.** O subsolo, quando destinado a garagem, poderá ter sua laje de cobertura posicionada até 1,5 m (um metro e meio) acima do nível médio da testada principal do terreno, para satisfazer às condições de iluminação e ventilação.

**Art. 86.** Deverão ser reservadas vagas de estacionamento para motocicletas nas edificações de uso privado e coletivo na porcentagem de 10% (dez por cento) do total de vagas para o primeiro e 20% (vinte por cento), para o segundo.

**Art. 87.** Os estacionamentos de edifícios de uso coletivo ou público devem oferecer, próximas da entrada, vagas exclusivas para veículos conduzidos ou que transportem pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, sendo que estas vagas reservadas deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. localização próxima ao acesso principal do edifício, garantindo que o caminho a ser percorrido pela pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida seja o menor possível e esteja livre de barreiras ou obstáculos;
- II. piso regular, nivelado, firme e estável;
- III. faixa adicional à vaga para circulação de cadeira de rodas;
- IV. rebaixamento de guia quando necessário no alinhamento da faixa de circulação;
- V. sinalização horizontal pintada no piso e vertical identificada com placa, de acordo com o Símbolo Internacional de Acesso - SIA.

**§ 1º.** Nos estacionamentos de edifícios de uso coletivo, que comportem de 11 a 100 vagas, uma deve ser reservada para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, e acima de 100, 1% (um por cento) do total das vagas, nos termos da NBR 9050/94.

**§ 2º.** Nos estacionamentos de edifícios de uso público serão reservadas 2% (dois por cento) do total das vagas às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, garantidas no mínimo 3(três), nos termos da Lei Municipal N.º 3.922/2001.

**Art. 88.** O Poder Executivo regulamentará áreas de estacionamento especial para atender necessidades de escolas, farmácias, hospitais, laboratórios, clínicas, e também de paradas veículos de serviço público tais como ônibus, corpo de bombeiros e polícia.

## **CAPÍTULO V**

### **Das Infrações e Sanções**

**Art. 89.** A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não impede a imposição de embargo, interdição ou demolição da obra e não significam a sua regularização, que só se dará com a necessária adequação aos termos desta Lei.

**Art. 90.** A aplicação das penalidades não isenta a responsabilidade técnica do arquiteto, engenheiro ou técnico construtor, que ficarão sujeitos à suspensão de seu registro na PMA pelo prazo de 1 (um) a 12 (doze) meses, a ser definido pelo Conselho de Política Urbana, com aplicação em dobro no caso de reincidência.

**Art. 91.** As infrações às disposições constantes desta Lei serão punidas:

- I. Verificando-se excesso de área edificada acima da taxa de ocupação aprovada, e por percentual de acréscimo irregular:
  - a) Até 10% (dez por cento) da área permitida, multa de 20 (vinte) vezes o valor da UFPA por metro quadrado;
  - b) De 10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento) da área, multa de 30 (trinta) vezes o valor da UFPA por metro quadrado;
  - c) Acima de 15% (quinze por cento) da área permitida, multa de 40 (quarenta) vezes o valor da UFPA por metro quadrado;
- II. Verificando-se excesso de área edificada acima do coeficiente de aproveitamento aprovado, e por percentual de acréscimo irregular:
  - a) Até 5% (cinco por cento) da área permitida, multa de 20 (vinte) vezes o valor da UFPA por metro quadrado;
  - b) De 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) da área permitida, multa de 30 (trinta) vezes o valor da UFPA por metro quadrado;
  - c) Acima de 10% (dez por cento) da área permitida, multa de 40 (quarenta) vezes o valor da UFPA por metro quadrado;
- III. Quando não for observada a altura máxima aprovada para a edificação:
  - a) Até 10% (dez por cento) da altura permitida, multa de 100 (cem) vezes o valor da UFPA por metro quadrado;
  - b) acima de 10% (dez por cento) da altura permitida, multa de 200 (duzentas) vezes o valor da UFPA por metro quadrado;
- IV. Quando não forem observados os afastamentos mínimos frontais, laterais e de fundos, multa de 100% (cem por cento) da UFPA para cada 0,10 m (dez centímetros), ou fração de redução de afastamento mínimo:
  - a) Multa de 60 (sessenta) vezes o valor da UFPA por infração as disposições relativas à localização da atividade;
  - b) Multa de 100 (cem) vezes o valor da UFPA a cada vaga obrigatória de estacionamento suprimida;

- c) Multa de 15 (quinze) vezes o valor da UFPA por metro quadrado ou fração de área suprimida de cada vaga de estacionamento.

**Art. 92.** As multas não pagas no prazo de 38 dias, contados após o recebimento da notificação, serão inscritas na dívida ativa.

**Art. 93.** A violação dos deveres impostos nesta Lei imporá, ao agente ou servidor público, responsabilidade penal, administrativa e civil.

## **CAPÍTULO VI**

### **Das Disposições Finais e Transitórias**

**Art. 94.** Até que legislação específica sobrevenha, o IPDSA poderá autorizar a instalação de Estação Rádio-Base (ERB) de microcélulas de Telefonia Celular para reprodução de sinal e equipamentos afins, observados os condicionantes a seguir relacionados:

- I. Vedada a instalação em áreas verdes, áreas de preservação permanente, áreas de preservação especial, praças, canteiros centrais de ruas e avenidas, vias públicas, parques urbanos, escolas, centros comunitários, museus, cinemas, teatros, no entorno de equipamentos de interesse histórico e paisagístico, e na Zona de Tombamento e Proteção do Barreiro (ZTPB);
- II. Vedada a instalação a uma distância inferior a 70 m (setenta metros) das edificações e das áreas de acesso e circulação onde estiverem instalados, clínicas, centros e postos de saúde e hospitais;
- III. A instalação se dará, preferencialmente, acima da cota 1000 (mil), fora do setor centro, em áreas já ocupadas por assemelhados e que permitam a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo ou maior que a altura da antena a ser instalada;
- IV. Serão respeitadas as normas técnicas adotadas pela Agência Nacional de Telecomunicação – ANATEL;
- V. limite máximo em densidade de potência nos locais públicos é fixado em média de  $4,0 \text{ W/m}^2$  (quatro watts por metro quadrado), a cada período de 30 (trinta) minutos;
- VI. Do projeto apresentado para análise do IPDSA deverão constar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), o Laudo Técnico, assinado por físico ou engenheiro da área de radiação, onde constem a faixa de frequência de transmissão, a estimativa de densidade máxima de potência irradiada e a indicação de medidas de segurança a serem adotadas de forma a garantir a segurança do operador e evitar o acesso público a zonas que excedam o limite estabelecido no inciso V deste artigo;
- VII. A PMA exigirá laudo radiométrico anual, assinado por físico ou engenheiro da área de radiação, onde constem medidas nominais do nível de densidade de potência nos limites da propriedade da instalação, nas edificações vizinhas e nos edifícios com altura igual ou superior à antena, num raio de 200 m (duzentos metros) e de áreas sensíveis às radiações eletromagnéticas, observadas as seguintes exigências:
  - a) A avaliação das radiações deverá conter medições de níveis de densidade de potência, em qualquer período de 30 (trinta) minutos, em situação de pleno funcionamento da ERB.
  - b) Na impossibilidade de garantir que todos os canais estejam simultaneamente acionados, as medições devem ser realizadas em diferentes dias e horários, de forma a garantir que os horários de maior tráfego telefônico da ERB sejam considerados.
  - c) A densidade de potência será medida por integração das faixas de frequência na faixa de interesse, com equipamentos calibrados em

laboratórios credenciados pelo INMETRO, dentro das especificações do fabricante.

- d) As medições deverão ser previamente comunicadas à PMA, mediante pedido protocolado, onde constem local, dia e hora de sua realização.

**Art. 95.** Cabe ao IPDSA, além dos objetivos definidos no art. 64 do PDE:

- I. desenvolver os estudos e levantamentos necessários à elaboração das diretrizes de ocupação da Zona do Polo Industrial (ZPI);
- II. desenvolver os estudos e levantamentos necessários à elaboração das diretrizes de ocupação e zoneamentos da Área de Expansão Urbana (AEU) dos setores Norte e Oeste;
- III. planejamento das operações consorciadas do PDE;
- IV. implementação das diretrizes viárias previstas respectivamente nos art. 40 e 84 do PDE.

**Parágrafo único.** Até que seja cumprido o disposto no inciso II deste artigo é vedada a aprovação de projeto de parcelamento do solo na área de expansão urbana (AEU).

**Art. 96.** Cabe aos arquitetos ou engenheiros autores dos projetos, devidamente credenciados junto ao CREA e a PMA, a apresentação do Relatório de Impacto no Trânsito Urbano (RITU) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIVI) e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) mencionados no PDE e nesta lei.

**Art. 97.** Os casos omissos nesta lei serão analisados pelo IPDSA que submeterá as suas decisões à aprovação do COMPUR.

**Art. 98.** Constará da guia de lançamento do IPTU a indicação da zona de uso do respectivo imóvel.

**Art. 99.** Os anexos desta Lei têm a seguinte numeração:

- I. **Anexo 1** - Mapa do Macrozoneamento;
- II. **Anexo 2** - Mapa do Perímetro Urbano;
- III. **Anexo 3** - Mapa do Zoneamento Urbano;
- IV. **Anexo 4** - Mapa das Zonas de Diretrizes Especiais;
- V. **Anexo 5** – Mapa das Áreas Passíveis de Verticalização;
- VI. **Anexo 6** - Mapa do Sistema Rodoviário Municipal;
- VII. **Anexo 7** - Mapa do Sistema Viário Urbano;
- VIII. **Anexo 8** – Mapa da Zona do Polo Industrial
- IX. **Anexo 9** - Listagem de usos.

**Art. 100.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 2401 de 28 de dezembro de 1.990.

**Antônio Leonardo Lemos Oliveira**  
**Prefeito Municipal de Araxá**

**João Bosco Sena de Oliveira**

**Lídia M<sup>a</sup> de O. Jordão R. da Cunha**

**Marco Antônio Rios**

## **LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ÍNDICE**

### **CAPÍTULO I - Das Disposições Iniciais**

### **CAPÍTULO II – Do Macrozoneamento**

### **CAPÍTULO III – Do Zoneamento urbano**

SEÇÃO I – Disposições Gerais

SEÇÃO II – Das Zonas de Uso

SEÇÃO III – Das Categorias de Uso

SEÇÃO IV – Da Conformidade do Uso

SEÇÃO V – Do Sistema Viário

SUBSEÇÃO I – Das Vias Públicas

SUBSEÇÃO II– Das Calçadas Públicas e da Acessibilidade

### **CAPÍTULO IV – Dos Modelos de Assentamento**

SEÇÃO I – Da Ocupação

SUBSEÇÃO I – Da Altura das Edificações

SUBSEÇÃO II – Da Taxa de Ocupação

SUBSEÇÃO III - Do Coeficiente de Aproveitamento

SUBSEÇÃO IV – Dos Afastamentos

SUBSEÇÃO V – Dos Pilotis

SUBSEÇÃO VI – Da Taxa de Permeabilidade

SUBSEÇÃO VII – Do Índice de Cobertura Vegetal

SUBSEÇÃO VIII – Da Outorga Onerosa e da Transferência do Direito de Construir

SEÇÃO II – Das Vagas para Estacionamento

### **CAPÍTULO V – Das infrações e Sanções**

### **CAPÍTULO VI – Das Disposições Finais e Transitórias**

#### **ANEXOS:**

**Anexo 1** - Mapa do Macrozoneamento

**Anexo 2** - Mapa do Perímetro Urbano

**Anexo 3** - Mapa do Zoneamento Urbano

**Anexo 4** - Mapa das Zonas de Diretrizes Especiais

**Anexo 5** - Mapa das Áreas Passíveis de Verticalização

**Anexo 6** - Mapa do Sistema Rodoviário Municipal

**Anexo 7** - Mapa do Sistema Viário Urbano

**Anexo 8** - Mapa do da Zona do Polo Industrial

