

**Lei Complementar nº 11/ 2000**

INSTITUI A LEI DO ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CAXAMBU.

A Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

**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.

**CAPÍTULO II**  
**DO MACROZONEAMENTO**

**Art. 2º** - O município de Caxambu passa a ter, em sua área urbana, duas macrozonas distintas:

I – Perímetro Urbano atual;

II – Áreas de Expansão Urbana.

**Parágrafo único** – Esta nova conformação do perímetro urbano encontra-se no mapa 01, em anexo.

# Câmara Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**Art. 3º** - As Áreas de Expansão Urbana passam a complementar o perímetro urbano do Município de Caxambu.

**Art. 4º** - As Áreas de Expansão Urbana são as seguintes:

I – Toda a área do loteamento Portal de Caxambu, prolongada até o limite atual do perímetro urbano;

II – A área formada pelo prolongamento da linha limítrofe ao sul do perímetro até encontrar a estrada formada pelo leito da antiga estrada de ferro, seguindo-se por esta até o eixo da primeira bifurcação à direita, onde se gera um ponto a partir dos dois eixos, que segue em direção ao ponto localizado no eixo da Av. José Ferreira Leite, situado a 1.200 m. (mil e duzentos metros) do eixo da Av. Floriano Peixoto; deste ponto, na mesma direção, avança-se até 100 m. (cem metros), até seguir em direção ao norte, acompanhando a Av. José Ferreira Leite; seguindo-se por esta linha até encontrar o limite atual do perímetro urbano; seguindo-se por este até o ponto inicial.

III – A área compreendida pelo loteamento Vila Verde.

## **CAPÍTULO III** **DO ZONEAMENTO**

**Art. 5º** - O município de Caxambu está dividido nas seguintes zonas:

1. ZR1 - Zona Residencial 1;
2. ZR2 - Zona Residencial 2;
3. ZR3 - Zona Residencial 3;
4. ZR4 - Zona Residencial 4;
5. ZIH - Zona de Interesse Histórico;
6. ZI - Zona Industrial;
7. ZPP - Zona de Preservação Permanente do Morro de Caxambu e do Parque das Águas;
8. ZOD – Zona de Ocupação Desestimulada;
9. ZIS - Zonas de Interesse Social;
10. ZRU - Zona Rural;
11. ZU – Zona Universitária;
12. APA - Área de Proteção Ambiental;
13. ATP - Área de Tratamento Paisagístico.

**Art. 6º** - As zonas referidas neste capítulo estão delimitadas em mapa de zoneamento e uso do solo que acompanha esta lei, e detalhadas na Lei de Delimitação do Perímetro Urbano, a ser elaborada pelo Poder Executivo.

**Parágrafo único** - Os índices urbanísticos também se encontram na Tabela I, anexa a esta lei.

## **CAPÍTULO IV** **DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

# Câmara Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**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 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 Federal 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<sup>1</sup>** - As partes componentes de lote desmembrado deverão possuir frente e áreas mínimas de acordo com os índices definidos por zonas.

**§ 1º<sup>2</sup>** – 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<sup>3</sup>** – 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<sup>4</sup>** – Em caso de desmembramento de fundo de lote, fica autorizado a testada de acesso (corredor) com largura mínima de 3,00 m e comprimento máximo de 45,00;

**§ 4º<sup>5</sup>** – 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.

**Parágrafo único** - Em casos especiais ou justificáveis, ouvido o *COMPURB*, o chefe do Executivo Municipal pode permitir lotes com dimensões superiores ou inferiores às fixadas nesta lei.

<sup>1</sup> O *caput* deste artigo foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “as partes componentes de lote desmembrado deverão possuir frente mínima de acordo com os índices definidos por zonas”.

<sup>2</sup> O §1º foi acrescentado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003;

<sup>3</sup> O §2º foi acrescentado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003;

<sup>4</sup> O §3º foi acrescentado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003;

<sup>5</sup> O §4º foi acrescentado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003;

# Câmara Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**Art. 10** - Fica permitido o remembramento de lotes existentes em lotes adjacentes, mesmo que o lote resultante possua área inferior ao limite mínimo exigido pela zona.

**Art. 11** - 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%, salvo se atendidas as exigências específicas em cada caso concreto;

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.

**Art. 12** - 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. 13** - 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 e arborização.

**Art. 14** - 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 o direito de recusar as áreas reservadas aos fins previstos.

**Art. 15** - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 200 m. (duzentos metros) e a profundidade não deverá ultrapassar os 100 m. (cem metros).

**Art. 16** - As vias de loteamento deverão ter a largura mínima de 11 m. (onze metros), com leito (caixa de rua) não inferior a 7 m. (sete metros).

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

# Câmara Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

§ 2º - as vias de conexão entre bairros deverão ter largura mínima de 9 m. de caixa de rua.

**Art. 17** - As ruas sem saída, com extensão nunca superior a 100 m. (cem metros), 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. 18** - 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. 19** - Aos casos não previstos nos artigos anteriores aplicar-se-á a Lei 6766 de 10/12/1979, que dispõe sobre parcelamento do solo e dá outras providências.

## **CAPÍTULO V** **DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

**Art. 20** - 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 lótic*as) e dormentes (*fácies lêntic*as), 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. 21** - 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.

**Art. 22** – Os órgãos municipais, estaduais e federais competentes, deverão ser obrigatoriamente consultados previamente no caso de atividades potencialmente poluidoras e para usos especiais, listados no anexo II desta lei.

**Art. 23** – Os empreendimentos de impacto 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 após as definições estabelecidas pela Comissão.

# Câmara Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

§ 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 m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados) ou qualquer outro tipo (comercial, institucional, etc.) com área construída maior ou igual a 3.000 m<sup>2</sup> (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.

**Art. 24** - 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, a saber (vide Tabela 1 anexa a esta lei):

I – 10% (dez por cento) para a ZIS, ZR1, ZR2, ZR3 e ZIH;

II – 20% (vinte por cento) para a ZI;

III – 30% (trinta por cento) para a ZR4;

IV – 50 % (cinquenta por cento) para a ZU;

V – 90% (noventa por cento) para a ZPP, APA e ATP.

**Art. 25** - 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% da área do lote, o proprietário terá redução de 20% sobre a taxa de alvará de construção.

**Art. 26<sup>6</sup>** – Será fornecido o alinhamento de lotes cujos padrões de afastamentos frontais em logradouros públicos já foram estabelecidos pelos assentamentos, desde que anteriores a publicação da Lei Complementar nº 011/2000.

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

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

<sup>6</sup> O *caput* deste artigo foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “Os afastamentos frontais mínimos estabelecidos para todas as construções do Município são de 3,0 m. (três metros); exceto para os terrenos da ZR4, Zona de Interesse Histórico – ZIH e Zonas de Interesse Social – ZIS”.

# Câmara Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

§ 3º<sup>7</sup> - 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).

**Art. 27<sup>8</sup>** - Os afastamentos mínimos de fundos estabelecidos para a edificação principal na área urbana serão de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º<sup>9</sup> - Fica autorizada a construção térrea de edícula, área de serviço ou de lazer sobre o alinhamento de fundos.

**Art. 28** - Os afastamentos laterais mínimos para construções de até dois pavimentos, em todos os terrenos, serão de 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 29** - Os afastamentos laterais mínimos para terrenos localizados nas ZR1, ZR2, ZR3 e ZR4 serão (vide Desenhos 2 e 3 do Anexo II):

I<sup>10</sup> - para testadas de 15 m. (quinze metros) ou menos - apenas de um lado, igual a 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros);

II<sup>11</sup> - para testadas superiores a 15 m. (quinze metros) - dos dois lados, igual a 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros).

**Parágrafo único<sup>12</sup>** - os afastamentos a que se refere o *caput* deste artigo serão aplicados no o 1º e 2º pavimentos.

**Art. 30** - Os afastamentos laterais mínimos para terrenos localizados nas ZIS serão (vide Desenho 2 do Anexo II), para testadas de 6 m. (seis metros) ou menos - apenas de um lado, igual a 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros).

**Parágrafo único** - Não serão exigidos afastamentos laterais para terrenos com testada inferior a 6 m. (seis metros).

<sup>7</sup> O § 3º foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “para a ZIH a Prefeitura fornecerá o alinhamento para cada lote, devendo obedecer o critério de padrões já estabelecidos pelos assentamentos existentes”.

<sup>8</sup> O *caput* deste artigo foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “Os afastamentos mínimos de fundos estabelecidos para todas as construções da área urbana serão de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros)”;

<sup>9</sup> O §1º foi acrescentado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003;

<sup>10</sup> O inciso I foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “para testadas de 12 m (doze metros) ou menos - apenas de um lado, igual a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros)”;

<sup>11</sup> O inciso II foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “para testadas de 12 m (doze metros) - dos dois lados, igual a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros)”;

<sup>12</sup> O parágrafo único foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “os afastamentos a que se refere o *caput* deste artigo serão aplicados sobre o 1º (térreo) e o 2º pavimentos”;

# Câmara Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**Art. 31<sup>13</sup>** - Nas construções com mais de 2 pavimentos, excluindo os terraços, os afastamentos laterais e de fundos, serão os seguintes:

- I – Edificações com 3 ou 4 pavimentos – 2,50 m;
- II – Edificações com 5 ou 6 pavimentos – 3,00 m;
- III – Edificações com 7 ou 8 pavimentos – 3,50 m;
- IV – Edificações com 9 ou 10 pavimentos - 4,00 m.

**§ 1º** - Para o 1º (térreo) e 2º pavimentos prevalecem os afastamentos conforme os artigos 27, 28 e 29.

**§ 2º<sup>14</sup>** - Para efeito da aplicação de afastamentos, os lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos têm como afastamento frontal a testada que estiver virada para a rua principal.

**Art. 32** – 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 e ZR3, 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. 33** - Para a Zona Industrial - ZI - os afastamentos mínimos, frontal, lateral e de fundos serão os mesmos estabelecidos no 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.

**Parágrafo único** - 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 m. (três metros).

**Art. 34** - As áreas de iluminação, ventilação e exaustão dos ambientes de uma edificação, definidos como poço, deverão obedecer à Tabela III, anexa a esta lei.

**Art. 35** - 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;

<sup>13</sup> O *caput* deste artigo foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “nas construções com mais de 2 (dois) pavimentos, os afastamentos laterais e de fundos serão os seguintes:”.

<sup>14</sup> O § 2º foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “para efeito da aplicação de afastamentos, os lotes com mais de uma testada voltada para logradouros públicos têm, nestas testadas, considerados os afastamentos frontais”;

# Câmara Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

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 12,00 m. (doze metros);

III<sup>15</sup> – Áreas de lazer, bem definidas, para recreação dos moradores do prédio, com mais de 04 (quatro) pavimentos tipo, obedecida a legislação pertinente.

**Art. 36<sup>16</sup>** - As edificações novas ou a serem ampliadas, sejam unifamiliares, multifamiliares, comerciais de uso misto ou industrial, sempre que tecnicamente executável, deverão oferecer vagas para estacionamento de automóveis nas seguintes condições mínimas:

I – 1 vaga para cada unidade residencial unifamiliar;

II – 1 vaga para cada apartamento com 2 ou mais quartos;

III – 1 vaga para cada 2 apartamentos de 1 quarto;

IV<sup>17</sup> – 1 (uma) vaga para cada 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área edificada bruta de atividades de escritório, lojas comerciais ou similares;

V – 1 vaga para cada 25 m<sup>2</sup> de área edificada bruta de academias de ginástica, cursos de línguas, escolas de artes; restaurantes, cursos supletivos e similares;

VI – 1 vaga para cada 40 m<sup>2</sup> de área edificada bruta de cinemas, auditórios, pronto-socorros, ambulatórios e supermercados;

VII – para hotéis, 1 vaga para cada 2 apartamentos com área menor ou igual a 40 m<sup>2</sup> (incluídos banheiro e *closet*), 1 vaga para cada apartamento com área superior a 40 m<sup>2</sup>, 1 vaga para cada 15 m<sup>2</sup> de área bruta de convenções, 1 vaga para cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de uso público;

VIII – 1 vaga para cada 2 leitos hospitalares;

IX – 1 vaga para cada 100 m<sup>2</sup> de área edificada bruta para indústria.

## **CAPÍTULO VI** **DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO**

### **Seção I** **Zona Residencial 1**

<sup>15</sup> O inciso III do artigo 35 foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “áreas de lazer, bem definidas, para recreação dos moradores do prédio, obedecida a legislação pertinente”;

<sup>16</sup> O *caput* deste artigo foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “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”;

<sup>17</sup> O inciso IV do artigo 36 foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “01 (uma) vaga para cada 40 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) de área edificada bruta de atividades de escritório, lojas comerciais ou similares”.

# Câmara Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**Art. 37** - 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 Anexo II desta lei).

**Art. 38** - Para efeitos de novos parcelamentos, a ZR1 tem como áreas para os lotes:

I<sup>18</sup> – área mínima de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

II – Testada mínima de 12,00 m (doze metros).

**Art. 39** - A ZR1 tem o Coeficiente de Aproveitamento máximo de 4 vezes a área do lote.

**Art. 40** – 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. 41** - 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 II** **Zona Residencial 2**

**Art. 42** - 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 Anexo II desta lei).

**Art. 43** - Para efeito de novos parcelamentos a ZR2 tem como áreas para os lotes:

I<sup>19</sup> – área mínima de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

II – Testada mínima de 10 m (dez metros).

**Art. 44** - A ZR2 tem o Coeficiente de aproveitamento máximo de 2,8 (dois e oito décimos) vezes a área do lote.

<sup>18</sup> O inciso I do artigo 38 foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “área mínima de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e máxima de 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados)”;

<sup>19</sup> O inciso I do artigo 43 foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “área mínima de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e máxima de 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados)”;

# Câmara Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**Art. 45** - 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. 46** - 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. 47** - 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. 48** - Para efeitos de novos parcelamentos, a ZR3 tem como áreas para os lotes:

I – área mínima de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e máxima de 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);

II – Testada mínima de 10 m. (dez metros).

**Art. 49** - A ZR3 tem o Coeficiente de aproveitamento máximo de 3,2 (três e dois décimos) vezes a área do lote.

**Art. 50** - 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. 51** - 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. 52** - 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 Anexo II desta lei).

**Parágrafo único**<sup>20</sup> – É proibida a instalação de indústria de qualquer porte, na área à montante do Parque das Águas.

**Art. 53** - Para efeitos de novos parcelamentos, a ZR4 tem como áreas para os lotes:

- I – área mínima de 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);
- II – Testada mínima de 20 m. (vinte metros).

**Art. 54** - A ZR4 tem o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 1,6 (um e seis décimos) vezes a área do lote.

**Art. 55** - 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. 56** - Para a ZR4, a altura máxima das edificações será de 6 m. (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 V** **Zona de Interesse Histórico**

**Art. 57** - 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. 58** - Para efeitos de novos parcelamentos, a ZIH tem como áreas para os lotes:

- I<sup>21</sup> – área mínima de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);
- II<sup>22</sup> – testadas mínimas de 10 m (dez metros).

<sup>20</sup> O parágrafo único do artigo nº 52 foi incluído pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003.

<sup>21</sup> O inciso I do artigo 58 foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “área mínima de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e máxima de 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados)”.

**Art. 59** - A Zona de Interesse Histórico tem os seguintes coeficientes de edificação máxima:

I - de 3,6 (três e seis décimos) vezes a área do lote, aplicáveis para os imóveis situados à margem direita a juzante do Ribeirão Bengo;

II – de 2,8 (dois e oito décimos) vezes a área do lote para imóveis localizados à margem esquerda a juzante do Ribeirão Bengo.

**Art. 60** - a ZIH tem como índices de ocupação do solo:

I – taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);<sup>23</sup>

II – taxa de área permeável mínima igual a 10% (dez por cento).

**Art. 61** - Para a ZIH, a altura máxima das edificações será de:

I – 24 m. (vinte e quatro metros) para os imóveis à margem direita a juzante do Ribeirão Bengo;

II – 12 m. (doze metros) para os imóveis localizados à margem esquerda a juzante do Ribeirão Bengo.

§ 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 VI** **Zona Industrial**

**Art. 62** - Zona Industrial – ZI – é a área de predominância de uso industrial, para instalação de indústrias de até grande porte, do tipo incômodas ou perigosas.

**Art. 63** - Para efeito de novos parcelamentos, a ZI tem como áreas para os lotes:

I – área mínima de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);

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

**Art. 64** - A ZI tem o Coeficiente de aproveitamento máximo de 1,6 (um e seis décimos) vezes a área do lote.

**Art. 65** - A ZI 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. 66** - Para a ZI, a altura máxima das edificações será de 6 m. (seis metros).

<sup>22</sup> O inciso II do artigo 58 foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003, sendo a sua redação original a seguinte: “testada mínima de 12 m (doze metros)”.

<sup>23</sup> Alterado pela Lei Complementar nº 30/2005, de 07/12/2005, acompanhado dos anexos I e II.

# Câmara Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

§ 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, torres de resfriamento, chaminés e caixas d'água.

## Seção VII

### Zona de Preservação Permanente do Morro Caxambu e do Parque das Águas

**Art. 67<sup>24</sup>** – Consideram-se Zona de Preservação Permanente o Morro de Caxambu e do Parque das Águas, o perímetro das áreas criadas pelas Leis Municipais 772/84, 960/90, e Decreto Estadual no 40.288, de 1º de março de 1999, além da área contígua ao Centro de Convenções, para a futura expansão do Parque.

**Art. 68** - A ZPP tem o coeficiente de aproveitamento máximo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote.

**Art. 69** - 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. 70** - Para a ZPP a altura máxima das edificações será de 6 m. (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 VIII

### Zona de Ocupação Desestimulada – ZOD

<sup>24</sup> O *caput* do artigo nº 67 foi alterado pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003.

# Câmara Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**Art. 71** - Consideram-se Zonas de Ocupação Desestimada as áreas que deverão ser desocupadas a médio prazo, por oferecerem condições inadequadas de ocupação por representarem ameaças aos seus residentes e ao meio ambiente.

**Art. 72** - A população destas áreas será realocada sem prejuízos materiais e em condições adequadas e compatíveis com as que se encontrava até 180 (cento e oitenta) dias antes da entrada em vigor desta lei.

**Parágrafo único** - Para a realocação, cabe à Prefeitura Municipal a realização de cadastramento dos residentes, a identificação de áreas reconhecidas como vazios urbanos já possuidores de infra-estrutura urbana e a coordenação da realização dos trabalhos de transferência.

**Art. 73** – Não serão permitidas obras de ampliação de obras na ZOD, observadas as condições do artigo anterior.

**Art. 74** – Cabe à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano a competência para a delimitação das ZOD's.

## **Seção IX**

### **Zona de Interesse Social**

**Art. 75** – As Zonas de Interesse Social – ZIS – 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 ZIS se localizam em áreas de comunidades de baixa renda.

**§ 2º** - As ZIS deverão:

- I – incentivar a participação comunitária no processo de delimitação, planejamento, urbanização e regularização jurídica das ZIS;
- 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. 76-** 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. 77** - Não poderão ser delimitadas ZIS:

# Câmara Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

- 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. 78** - Para efeitos de novos parcelamentos, a ZIS tem como áreas para os lotes:

- I – mínima de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II – testada mínima de 5 m. (cinco metros).

**Art. 79** - A ZIS tem o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,6 (um e seis décimos) vezes a área do lote.

**Art. 80** - 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. 81** - Para a ZIS, a altura máxima das edificações será de 6 m. (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 X** **Zona Rural**

**Art. 82** - A Zona Rural – ZRU – é destinada preferencialmente às atividades agrícolas, pecuárias, extrativistas, agroindustriais e florestais.

**Parágrafo único** - Serão permitidas outras atividades nesta zona, desde que compatíveis com a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias, ouvidas a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e a Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

## **Seção XI** **Zona Universitária**

**Art. 83** - Considera-se Zona Universitária a área destinada à implantação do *campus* avançado da UNINCOR, tendo como característica a predominância de uso institucional voltado para as categorias de educação, saúde, lazer e cultura; está inserida no perímetro urbano, com restrição à verticalização e não permite a instalação de indústrias (vide Anexo II desta lei).

**Art. 84** – A ZU tem o coeficiente de aproveitamento máximo de 0,3 (três décimos) vezes a área do lote.

# Câmara Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**Art. 85** – A ZU tem como índices de ocupação do solo:

I – taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento);

II – taxa de área permeável mínima igual a 50% (cinquenta por cento)

**Art. 86** – Para a ZU a altura máxima das edificações será de 12 m. (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, caixa d'água e torres de resfriamento.

## **Seção XII**

### **Áreas de Proteção Ambiental - APA**

**Art. 87** – Consideram-se Áreas de Proteção Ambiental as áreas nas quais as características do meio físico restringem o uso e a ocupação, visando à proteção, manutenção e recuperação dos aspectos paisagísticos, históricos, arqueológicos e científicos.

**Art. 88** - As Áreas 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;

V – as praças.

## **Seção XIII**

### **Áreas de Tratamento Paisagístico**

**Art. 89** – As Áreas de Tratamento Paisagístico – ATP – são destinadas ao tratamento paisagístico das faixas de domínio das rodovias e canteiros centrais dos entroncamentos de acesso à cidade.

**Parágrafo único** - Entende-se como tratamento paisagístico a adequação estética dos espaços com o plantio de espécimes vegetais, a colocação de dispositivos de segurança, acessos e calçadas para pedestres, mobiliário urbano, a sinalização e iluminação adequadas, mantidos sempre em perfeitas condições de uso.

## **TÍTULO II**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 90** – Esta Lei e sua execução ficam sujeitos a contínuo acompanhamento revisão e adaptação às circunstâncias emergentes, e será revista

# Câmara Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

anualmente pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, assessorada pelo COMPURB.

**Art. 91** – Os projetos que derem entrada dentro do prazo de 90 dias contados da data de publicação desta lei serão analisados, no que couber, de acordo com a legislação anteriormente em vigência, quanto às prescrições urbanísticas para edificações.

**Art. 92** - 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 dias a partir da publicação desta lei.

**Art. 93** – 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. 94** – São partes integrantes desta lei os seguintes anexos :

I – Tabela I – Zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo;

II – Tabela II – Listagem de categoria de uso para as zonas;

III – Tabela III – Vãos de Iluminação;

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.

**Art. 95** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Caxambu, 04 de outubro de 2000.

**Marcus Nagib Gadben**

Prefeito Municipal

**Mário Luiz Alves**

Secretário de Administração



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**TABELA I - ZONEAMENTO, PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE CAXAMBU<sup>25</sup>**

<b>ZONA</b>	Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )	Área máxima do lote (m <sup>2</sup> )	Testada Mínima do lote (m)	Coefficiente de ocupação (n x área lote)	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Área Permeável Mínima (%)	Altura da edificação (m)
<b>ZR1</b> - 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
<b>ZR2</b> - 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
<b>ZR3</b> - Predominância de uso residencial, área de adensamento, com restrição à verticalização, permite indústria de até médio porte ou toleradas.	200	-	10	3,2	60	10	18
<b>ZR4</b> - Predominância de uso residencial, área de expansão urbana, com restrição à verticalização, permite indústrias não-incômodas com até 300 m <sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).	600	-	20	1,6	50	30	6
<b>ZIH</b> - Zona de Interesse Histórico – Área de verticalização controlada, incorpora a área de proteção do Parque das Águas, delimitada pelo IEPHA.	360	-	12	3,6 / 2,8 *	60	10	24 / 12 **
<b>ZI</b> - Zona Industrial - 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
<b>ZPP</b> - Zona de Preservação Permanente do Morro Caxambu e Parque das Águas.				0,5	5	90	6
<b>ZOD</b> - Zona de Ocupação Desestimulada							
<b>ZIS</b> - Zona de Interesse Social – Permite parcelamentos, < 125 m <sup>2</sup> , área de prioridade de incentivos para indústrias domésticas.	125		5	1,6	70	10	6
<b>ZRU</b> - A Zona Rural é destinada às atividades agrícolas, pecuárias, extrativistas, agroindustriais e florestais.							
<b>ZU</b> - A Zona Universitária é destinada às atividades educacionais, recreativas, culturais e de saúde, correspondendo ao Campus da UNINCOR em Caxambu.				0,3	10	50	12
<b>APA</b> - 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.							
<b>ATP</b> - Áreas de Tratamento Paisagístico (dentro das faixas de domínio das rodovias)							

(\*) 3,6 para os imóveis situados à margem direita a juzante do Ribeirão Bengo, e 2,8 para os imóveis localizados à margem esquerda.

(\*\*) 24 m. para os imóveis à margem direita a juzante do Ribeirão Bengo, e 12 m. para os imóveis localizados à margem esquerda.

<sup>25</sup> A Tabela I - Zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo de Caxambu foi alterada pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003.



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**TABELA II – LISTAGEM DAS CATEGORIAS DE USO PARA AS ZONAS**

USO	TIPO	CATEGORIA	ZONA
COMERCIAL	VAREJISTA	GÊNEROS ALIMENTÍCIOS EVENTUAL	ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS, ZOD, ZRU ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS, ZOD, ZRU, ZPP
	DIVERSIFICADO	CONSUMO EXCEPCIONAL CONSUMO LOCAL / DIVERSÕES LOCAL SETORIAL URBANO REGIONAL / DEPÓSITO DE MATERIAIS EM GERAL (até 1000 m <sup>2</sup> ) POSTOS DE ABASTECIMENTO	ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS, ZOD, ZRU, ZPP ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS, ZOD, ZRU, ZPP ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS, ZOD ZR1, ZR2, ZR3, ZIH ZR1, ZR3 ZR1, ZR3 ZR1, ZR2, ZR3, ZRU
	ATACADISTA	GÊNEROS ALIMENTÍCIOS MATERIAIS DE GRANDE PORTE PRODUTOS PERIGOSOS PRODUTOS AGROPECUÁRIOS E EXTRATIVOS DIVERSIFICADO	ZR1, ZR3 ZR1, ZR3 ZI ZR3, ZRU, ZI ZR1, ZR3
SERVIÇOS	LOCAL	PESSOAIS E DOMICILIARES EDUCAÇÃO SÓCIO-CULTURAIS HOSPEDAGEM DIVERSÕES ESTÚDIOS E OFICINAS	ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS, ZOD ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS, ZOD ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS, ZOD, ZRU ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS
	DIVERSIFICADOS	ESCRITÓRIOS E NEGÓCIOS PESSOAIS 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, ZR3, ZIH ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZOD, ZRU ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZOD ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZOD ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZRU ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZOD, ZRU, ZPP ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZOD ZR1, ZR2, ZR3, ZIS, ZOD ZR1, ZR2, ZR3 ZR3, ZRU



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

INSTITUCIONAL	LOCAL	EDUCAÇÃO LAZER E CULTURA SAÚDE ASSISTÊNCIA SOCIAL CULTO COMUNICAÇÃO	ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS, ZU ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS, ZU ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZR4, ZIS, ZU ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS
	DIVERSIFICADOS	EDUCAÇÃO LAZER E CULTURA SAÚDE ASSISTÊNCIA SOCIAL ADMINISTRAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO	ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS, ZRU, ZU ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS, ZU ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZU ZR1, ZR2, ZR3, ZIH, ZIS, ZOD ZR1, ZR2, ZR3, ZIH ZR1, ZR2, ZIH
	REGIONAL	EDUCAÇÃO LAZER E CULTURA ADMINISTRAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO	ZR1, ZR3, ZIH, ZU ZR1, ZR3, ZIH, ZPP, ZU ZR1, ZR3, ZR ZR1, ZR3, ZIH
INDUSTRIAL	GERAL	NÃO INCÔMODAS TOLERADAS INCÔMODAS PERIGOSAS	ZR1, ZR2, ZR3, ZR4 (até 300 m <sup>2</sup> ), ZIH, ZIS, ZOD ZR1, ZR2 (ATÉ 500 m <sup>2</sup> ), ZR3, ZI ZR3 (até 1000 m <sup>2</sup> ), ZI ZI
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS, ZOD, ZRU
	MULTIFAMILIAR		ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZIH, ZIS,
AGROPECUÁRIO	HORTIFRUTIGRANJEIRO		ZR3, ZR4, ZRU



## TABELA III – ÁREAS MÍNIMAS PARA VÃOS DE ILUMINAÇÃO

26

Denominação	Número de Pavimentos				
	1 a 2	3 a 4	5 a 6	7 a 8	9 a 10
Poço de ventilação e exaustão	2,25 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Largura mínima	1,50 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>	2,50 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Poço de exaustão	1,80 m <sup>2</sup>	1,80 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
Largura mínima	1,50 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	2,5 m <sup>2</sup>

POÇO DE VENTILAÇÃO E EXAUSTÃO – Quando houver abertura de compartimentos habitáveis (quartos e salas).

POÇO DE EXAUSTÃO – Quando houver abertura de compartimentos não habitáveis (banheiros, despensas e corredores).

<sup>26</sup> A tabela III – Áreas mínimas para vãos de iluminação foi alterada pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003.

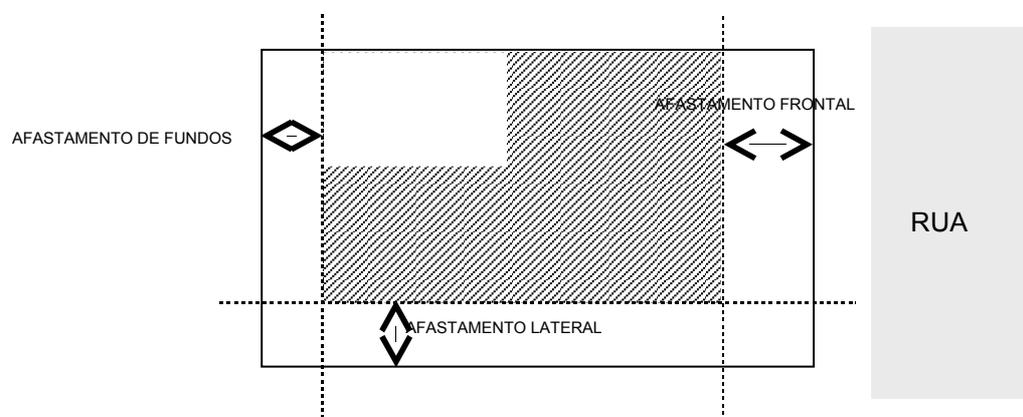


## ANEXO I - GLOSSÁRIO DE DEFINIÇÕES

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

**ACRÉSCIMO** - 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.

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



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**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.

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

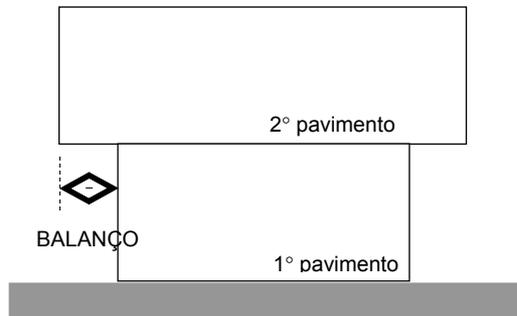
**BAIXA DE CONSTRUÇÃO** - Documento expedido pela Prefeitura que habilita uma edificação ao uso, após o término de sua obra.

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



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais



**BAR** - Estabelecimento comercial que serve refeições ligeiras e bebidas, inclusive alcólicas, 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.

**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



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

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.

**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.



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**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.

**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 m<sup>2</sup> (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.



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**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.

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

**LANCHONETE** - Estabelecimento comercial onde se servem refeições ligeiras e bebidas, exceto alcólicas, 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, elevadores e outros, modifica a forma, a área ou a altura de compartimentação.



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**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.

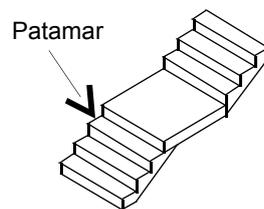
**OFICINA** - É a edificação destinada a conserto ou reparação de máquinas ou equipamentos.

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

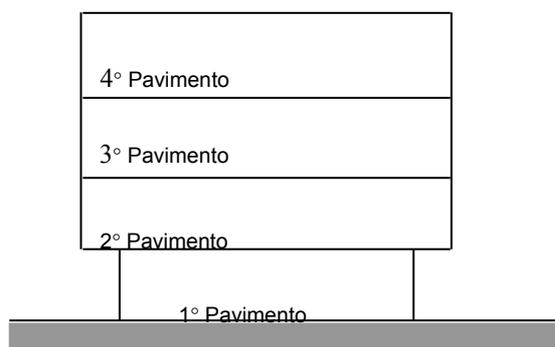
**PASSEIO** - Faixa em geral sobrelevada, pavimentada ou não, ladeando logradouros ou circundando edificações, destinada exclusivamente ao trânsito de pedestres.

**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.

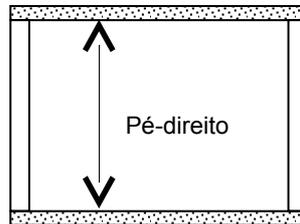


**PÉ-DIREITO** - É a distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais



**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.

**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.

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



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**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 alcóolicas.

**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.

**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.



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

VIA PRIMÁRIA - Também denominada como via arterial ou preferencial. É aquela destinada a circulação de veículos entre áreas 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.

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.



---

## 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, antigüidades, 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;  
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;



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

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 m<sup>2</sup> 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;  
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

Aubos e fertilizantes;



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

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.

## S - SERVIÇOS

### S1 - SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL

#### S1.1 - SERVIÇOS PESSOAIS E DOMICILIARES

Alfaiate e similares, chaveiro, sapateiro, eletricista, 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



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

## 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);  
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.

## S2.6 - SERVIÇOS DE DIVERSÕES



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

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, arneiros, ferreiros, balanças;  
Brinquedos;  
Cantarias, marmoraria;  
Desratização, dedetização, higienização;  
Elétricos – aparelhos, elevadores;  
Embalagem, rotulagem e encaixotamento;  
Esportivos, recreativos (artigos);  
Extintores, funilaria, serralheria;  
Gráfica, clicheria, 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

### 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.



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

## 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, filмотeca, 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).

### 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.



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

## 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 m<sup>2</sup>

Materiais de comunicação, gráficas;

Artigos de material plástico, confecções, calçados;

Sorvetes;

Gelo com gás freon com refrigerante;

Produtos de padaria.

### 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 m<sup>2</sup> 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;



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

Produtos alimentares de origem vegetal, borracha natural;  
Conservas de carne, laticínios;  
Refinação e moagem de açúcar;  
Gelo (com amônia como refrigerante);  
Vinagre, vinhos, bebidas alcóolicas, refrigerantes, sucos e xaropes;  
Rações;  
Destilação de álcool;  
Açúcar natural, fumo;  
Todas as indústrias toleradas com mais de 2.500 m<sup>2</sup> 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.

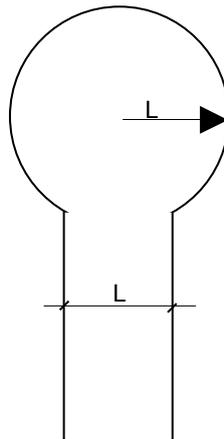
## A - USO AGRÍCOLA E PECUÁRIO

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



## ANEXO III - ILUSTRAÇÕES

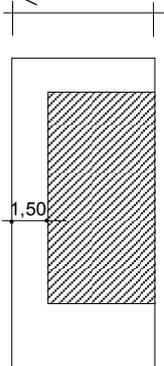
**Desenho 1** – Praças de retorno de vias sem saída (*culs-de-sac*).  
Este desenho faz referência ao artigo 17 da Lei de Zoneamento,  
Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Caxambu.



**Desenho 2** - Afastamentos laterais para edificações de gabaritos diferentes.  
Estes desenhos fazem referência aos artigos 29 e 30 da Lei de Zoneamento,  
Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Caxambu.

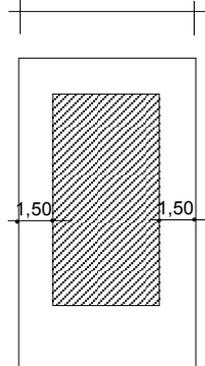
ZR1, ZR2, ZR3  
Afastamento  
1 lateral

< 12,00 m



ZR1, ZR2, ZR3  
afastamento  
2 laterais

> 12,00 m.



ZIS  
afastamento  
1 lateral

> 6,00 m



ZIS  
sem  
afastamento

< 6,00 m

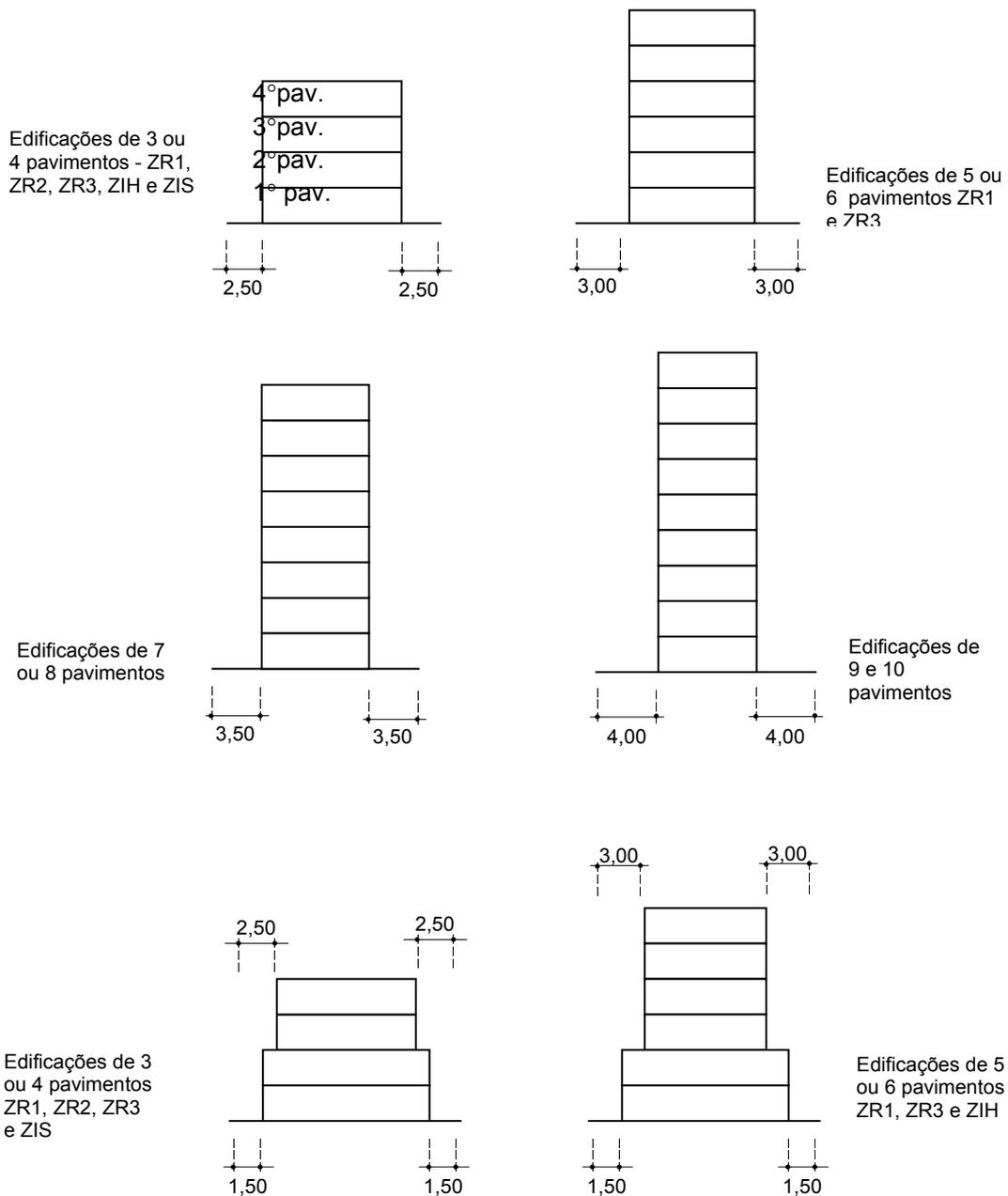




# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

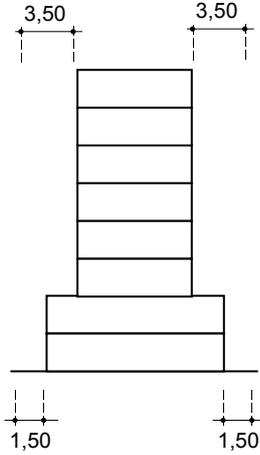
**Desenho 3** - Afastamentos laterais para edificações de gabaritos diferentes.  
Estes desenhos fazem referência ao art. 31 da Lei de Zoneamento,  
Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Caxambu.



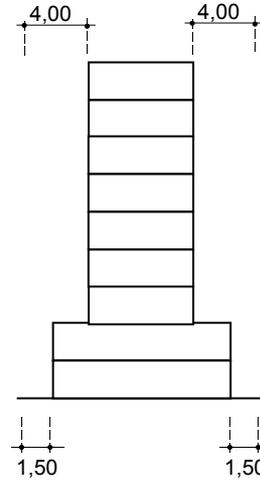


# Prefeitura Municipal de Caxambu

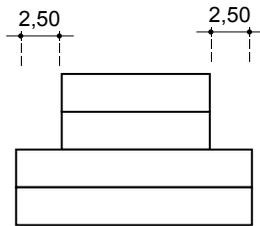
Estado de Minas Gerais



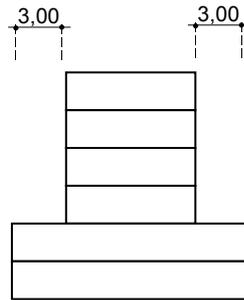
Edificações de 7  
ou 8 pavimentos  
ZR1



Edificações de  
9 e 10  
pavimentos  
ZR1



Edificações de 3  
ou 4 pavimentos  
ZIS



Edificações de 5  
ou 6 pavimentos  
ZIH



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

---

## ANEXO IV – RELAÇÃO DE RUAS E LOCALIDADES POR ZONA

---

### ZR1 - Zona Residencial 1

BR-267 (do lado do Bairro Exposição), BR-354 (do entroncamento até o ponto mais estreito do curso d'água, próximo ao Bairro Novo Horizonte).

Avenidas Ápio Cardoso (lado Centro), Gabriel Alves Fernandes, João Pinheiro, Major Penha, Ruas Dr. Enout (entre Renato Silva e Policarpo Viotti), Policarpo Viotti, João Pinheiro (entre Virgílio Esaú e Dr. Viotti), João Carlos (entre Virgílio Esaú e Dr. Viotti), Major Penha (entre Cesário Alvim e Dr. Viotti), Elias Ferreira, Ivon Curi, Teixeira Leal, Afonso Pena, Pinto de Moura, Manoel Joaquim, Afonso Pena, Paulo Alves, Rui Barbosa (entre Pinto de Moura e Afonso Pena), Vinte e Um de Abril (entre Teixeira Leal e Paulo Alves), Magalhães Pinto, Carlos Bustamante.

Todo o **Bairro Jardim Exposição**.

### ZR2 - Zona Residencial 2

**Santa Rita** – BR-267, entre o Ribeirão Bengo e o limite do perímetro urbano, do lado do ribeirão);

Ruas Amâncio P. Corrêa, Antônio M. Ferreira, A, B, Delcides R. Andrade, Didimo R. Pereira, Guanabara, Guilherme Gouvêa, João D. Araújo, Josias D. Caetano, 4, 5.

**Jardim Alice** – Ruas C, D, E, F, Laudelino S. de Azevedo, Josias D. Caetano, Amâncio Corrêa, João D. Araújo.

**Trançador** – Av. Ápio Cardoso (toda a margem esquerda a juzante até a Magalhães Pinto), Av. Rio Branco, Ruas Nhá Chica, Joaquim dos Santos, Amazonas, Maranhão, Piauí, Ceará, Bahia, Santa Catarina, Rio Grande, Minas, B, C, D, E, F, G, H, I, M, R, M. Teodoro e demais vias do bairro.

**Loteamento São José** – Todas as vias.

**Parque dos Ipês** - Ruas José P. Ferreira, Papa João Paulo II.

**Centro** - Ruas José C. Mello, Mons. J. de Deus (até R. A. Macedo), Princesa Isabel.

### ZR3 - Zona Residencial 3

**BR-354** (do lado do centro, entre o entroncamento com a BR-267, até o final da ZR1; dos dois lados desde o Bairro Novo Horizonte até o cruzamento com Av. Evaristo Guedes, do lado do Bairro Santo Antônio até o limite sul do perímetro urbano).

Todos os Bairros: **Belvedere, Caxambu Velho, Jardim Alvorada, Jardim Santa Terezinha, Observatório, São Januário** (exceto Av. Gabriel Alves Fernandes), **Vista Alegre, Novo Horizonte, Santo Antônio, Portal de Caxambu, Loteamento Umuarama, Loteamento Jardim das Nações**<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup> O Loteamento Jardim das Nações foi incluído pela Lei Complementar nº 20/2003, de 14/08/2003.



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**Centro e Jardim Imperial:** Ruas Benjamin Constant, Capistrano Filho, Cesário Alvim, Getúlio Vargas, Marcos Rosental, Maria Conceição Nogueira, M. Lício, Praxedes Costa, Olímpia, Rui Barbosa (entre Afonso Pena e Marcos Rosental), Teodoro Pinto de Moura, Silvestre Ferraz, 21 de abril (entre Paulo Alves e Marcos Rosental),

## **ZR4 - Zona Residencial 4**

**Compreende a área de expansão urbana** – Compreendida entre a margem oeste do Córrego Glória, o lado sul da área, o Loteamento José M. Leite, Avenida José M. Leite, Rua Adão Augusto Gomes (a partir do Centro de Convenções), inclusive todas as vias do **Vale das Colinas** e Rua José Sacramento.

## **ZIH – Zona de Interesse Histórico**

Avenidas Camilo Soares, João Pessoa

Praça Cônego J. Moreira

Ruas Américo de Macedo, Conselheiro Mayrink, Costa Guedes, Dom Ximenes e seu prolongamento até o final da ZOD, Dr. Enout (até Renato M. Silva), Dr. Mário Milward, Dr. Viotti, João Constantino, João Carlos Melo (entre Dr. Viotti e Cons. Mayrink), João Pinheiro (entre Dr. Viotti e João Carlos Melo), Major Penha (entre Dr. Viotti e Cons. Mayrink), Mons. J. de Deus (entre R. A. Macedo e Cons. Mayrink) Sete de Setembro, Paes Leme, Renato M. Silva, T. Nascimento, Wenceslau Brás.

Travessa N. S. dos Remédios

## **ZIS - Zonas de Interesse Social**

### **ZIS - Zona de Interesse Social - Santa Tereza**

Ruas Afonso R. Filho, Florentino Aníbal, Aristides Junqueira Cotti, Antônio R. Campos, Aristóteles Cotti, José C. Filho, José R. Sacramento, José Custódio da Silva, Maria L. C. Zeferino, B, C, F, G, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, T, U, X, Z.

Todos os becos.

### **ZIS - Zona de Interesse Social - Alto Santa Rita**

BR-267 do lado do Alto Santa Rita (entre o prolongamento da Rua Guanabara e o prolongamento da Rua Quatro)

Ruas Felipe de Miranda, Joaquim Tobias, Francisco S. Filho, Sebastião Bernardes, 13, 14, 17, 19, 21.

Todos os becos.

### **ZIS - Zona de Interesse Social - Vila Verde**

Avenida Evaristo Guedes (a partir do cruzamento com 25 de Dezembro).

Ruas dos Hibiscos, das Murtas, dos Faveiros, Bauíneas, dos Ipês, Ipês Mirins, Acácias, Quaresmeiras, Lagustres, Leucenas, Flamboyants, Sibipirunas, Rosas, das Magnólias, Santa Bárbara e demais ruas do bairro.



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

---

## **ZOD - Zona de Ocupação Desestimulada**

Alto do Bosque

Rua Floriano Peixoto (do lado de cima do Ribeirão Bengo até a última rua de acesso ao Alto do Bosque) e demais ruas do Bairro.

## **ZPP - Zona de Preservação Permanente do Morro Caxambu e do Parque das Águas**

Estrada de acesso ao Morro Caxambu.

Ruas Adão Augusto Gomes (do lado do Ribeirão do Bengo), Dom Ximenes, Floriano Peixoto (até a Av. José Ferreira Leite, do lado do Ribeirão do Bengo), José Ferreira Leite (do lado do Ribeirão do Bengo, até o limite do terreno do Centro de Convenções).

## **Zona Rural**

Todas as áreas do perímetro municipal, excluídas a área urbana e a área de expansão urbana

## **ZI - Zona Industrial**

BR-354 (no trecho compreendido entre o no lado do Bairro Sarezinho, desde o limite Sul do perímetro urbano, até o lado sul da Av. Henrique Monat).  
Rua Vinte e Cinco de Dezembro, Rua José Teodoro.



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

## Lei Complementar nº 30/2005

Institui a área de diretrizes especiais da Zona de Interesse Histórico

A Câmara Municipal de Caxambu, Estado de Minas Gerais, por seus representantes aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte lei:

**Art. 1º** - Fica instituída, nos termos do artigo 88 da Lei Complementar nº 10/2000 (Plano Diretor do Município de Caxambu), a Área de Diretrizes Especiais da Zona de Interesse Histórico (ADE-ZIH), cuja delimitação e os parâmetros de aplicação são os previstos nesta lei.

**Art. 2º** - A área de diretrizes especiais de que trata esta lei abrange toda a Zona de Interesse Histórico, definida pela Lei Complementar Municipal nº 11/2000.

**Art. 3º** - A instituição da ADE de que trata esta lei tem os seguintes fundamentos e objetivos:

I - Proteção do patrimônio cultural e da paisagem urbana, notadamente a preservação do cone de visualização que compreende a poligonal com vértices na portaria do Parque das Águas "Dr. Lyzandro Carneiro Guimarães", na Igreja de Santa Isabel da Hungria e na Igreja Matriz de Nossa Senhora dos Remédios, buscando preservar a visibilidade dos bens culturais tombados;

II - Controle e solução de fatores de deterioração ambiental e social;

III - Incentivo à ocupação sustentável dos vazios urbanos existentes, racionalizando a ocupação do solo urbano em relação ao uso da infra-estrutura já existente;

IV - Possibilidade de regularização de obras clandestinas, proporcionando atualização do cadastro de imóveis do município e o aumento da arrecadação do IPTU;

V - Incremento ao desenvolvimento econômico do município, através do incentivo à instalação de novos empreendimentos, compatíveis com o Plano Diretor, com a Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e com esta lei;

VI - Redução da altura das edificações, com a conseqüente diminuição da carga e da profundidade das fundações, reduzindo os impactos adversos sobre as águas subterrâneas e, em especial, sobre os aquíferos hidrominerais.



# Prefeitura Municipal de Caxambu

Estado de Minas Gerais

**Art. 4º** - Para que se atinjam os objetivos referidos no artigo anterior será permitido o aumento da taxa de ocupação dos imóveis até o limite de 80%, com a concomitante redução da altura máxima das edificações em relação às fixadas pela Lei Complementar nº 11/2000, de acordo com os modelos de ocupação apresentados na tabela e nos desenhos esquemáticos que integram os anexos da presente lei.

**Parágrafo único** - Ficam mantidos os atuais limites dos demais índices urbanísticos fixados para a ZIH pela Lei de Zoneamento.

**Art. 5º** - As construções, reformas, modificações ou ampliações de obras e edificações circunscritas na Zona de Interesse Histórico e iniciadas antes da publicação desta lei, sem prévia licença da Prefeitura, poderão ser regularizadas mediante requerimento do interessado à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, desde que se enquadrem em um dos modelos de ocupação instituídos pela presente lei.

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

Caxambu, 07 de dezembro de 2005.

**Isaac Rosental**  
**Prefeito Municipal**