



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

LEI N.º 1.794, DE 31 DE MAIO DE 2010.

INSTITUI A LEI DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE OURO BRANCO, ALTERA A LEI Nº 1.619, DE 2007 QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Ouro Branco, por seus representantes na Câmara de Vereadores, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas e as condições para o uso, a ocupação e o parcelamento do solo urbano do Município de Ouro Branco, em conformidade com o Plano Diretor Participativo.

Art. 2º Sujeitam-se às disposições desta Lei:

- I - a localização de usos e o funcionamento de atividades;
- II - as obras de edificações, no que se refere aos parâmetros urbanísticos;
- III - o licenciamento e a execução de parcelamentos do solo urbano.

Art. 3º A Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo deverá dispor, notadamente, sobre as seguintes matérias, observado o Plano Diretor e as demais legislações federais e estaduais:

- I - o detalhamento do zoneamento do Município;
- II - o uso misto entre residências e demais atividades urbanas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

III - os usos não permitidos ou restritos em cada zona;

IV - o estabelecimento de requisitos e a definição de parâmetros urbanísticos de ocupação do solo para cada zona;

V - a definição de locais com restrições para atividades especiais, geradoras de incômodos, tráfego e impacto ambiental e de vizinhança;

VI - as normas relativas ao parcelamento do solo urbano;

VII - os requisitos para aprovação de loteamentos, desmembramentos e remembramentos.

Art. 4º São diretrizes gerais da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo Urbano:

I - planejamento do desenvolvimento, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a prevenir e a corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

II - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e outros serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

III - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico sustentável;

IV - adoção de padrões de produção e consumo compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental, social e econômica;

V - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

VI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

VII - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação consideradas a situação sócio-econômica da população e as normas ambientais;

VIII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

IX - gestão democrática por meio de participação da população;

X - controle do uso e da ocupação do solo de modo a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) deterioração de áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental.

XI - proteção e recuperação do meio ambiente e respeito aos recursos naturais e ao patrimônio cultural como condicionantes da ocupação do solo;

XII - remoção da população localizada em área de risco;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

XIII - prioridade para a ocupação dos vazios urbanos que não atendam ao interesse coletivo, por meio do adensamento das áreas com capacidade de infra-estrutura;

XIV - estímulo à predominância do uso residencial, compatibilizando-o com outras atividades;

XV - adensamento máximo de edificação, observando a circulação de ventos, a insolação geral do entorno e a capacidade de suporte do sistema viário;

XVI - utilização dos gabaritos de altura máximos das edificações como fatores limitantes da verticalização.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Seção I Do Macrozoneamento

Art. 5º O município de Ouro Branco divide-se em:

- I – área urbana;
- II – área de expansão urbana;
- III – área industrial;
- IV – área rural;
- V – área de preservação.

Art. 6º A Área Urbana corresponde às porções de território já urbanizadas e àquelas passíveis de urbanização a curto prazo, em condições para atendimento à demanda de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nelas previstas.

Art. 7º A Área de Expansão Urbana corresponde às porções do território ainda não urbanizadas, e consideradas passíveis de urbanização a médio e longo prazo, respeitadas as normas ambientais, porém não ainda incluídas



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

como áreas disponíveis para execução de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nelas previstas.

Art. 8º A Área Industrial corresponde à porção do território reservada exclusivamente para implantação de empreendimentos industriais de médio e grande porte.

Art. 9º A Área Rural corresponde aos espaços não urbanizáveis destinados à prática da agricultura, pecuária, silvicultura, conservação dos recursos naturais e à contenção do crescimento da cidade.

Parágrafo único. Os perímetros urbanos, e portanto urbanizados, das vilas ou localidades, serão definidos em lei.

Art. 10. A Área de Preservação corresponde às porções do território municipal destinadas à criação de unidades de conservação para a Serra do Ouro Branco, bem como das áreas de preservação permanente, reservas e matas naturais, e ainda as vilas ou localidades e as áreas utilizadas e passíveis de uso rural, nela inseridas.

Art. 11. A delimitação das áreas urbana, de expansão urbana, industrial, rural e de preservação, está definida no Mapa de Macrozoneamento constante do Plano Diretor.

Art. 12. A divisão das áreas urbana e de expansão urbana em setores está definida no Mapa de Zoneamento, parte integrante do Plano Diretor, conforme Anexo IV desta Lei.

Seção II

Do Zoneamento de Usos

Art. 13. Para ordenação do uso e da ocupação do solo, o Município terá os seguintes tipos de zonas:

I - Zonas de Adensamento Restrito - ZAR, subdivididas em ZAR 1, 2, 3 e 4:



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

II - Zona Central - ZC;

III - Zonas Especiais - ZE, subdivididas em ZE 1 e 2;

IV - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

V - Zonas Industriais - ZI;

VI - Zona de Interesse Histórico - ZIH;

VII - Zonas de Proteção Ambiental - ZPAM subdivididas em ZPAM 1 e 2;

Parágrafo único. A delimitação das zonas está definida no Mapa de Uso e Ocupação do Solo do Plano Diretor.

Art. 14. As Zonas de Adensamento Restrito – ZAR são subdivididas, de acordo com o grau de adensamento desejado para cada região, em:

I - ZAR1 - Zona de Adensamento Restrito 1, regiões com pouca restrição ao adensamento e com topografia favorável a uma maior verticalização sem interferência na paisagem natural da Serra de Ouro Branco;

II - ZAR2 - Zona de Adensamento Restrito 2, regiões com índice pequeno de restrição em decorrência de uma menor dimensão dos lotes;

III - ZAR3 - Zona de Adensamento Restrito 3, regiões com índice médio de restrição em decorrência do dimensionamento dos lotes e de sua proximidade à Serra de Ouro Branco;

IV - ZAR4 - Zona de Adensamento Restrito 4, regiões com maior índice de restrição em decorrência de um maior dimensionamento dos lotes e de sua proximidade com o Lago Soledade e com a Serra de Ouro Branco.

Art. 15. A Zona Central - ZC, para áreas centrais, apresenta maior aproveitamento dos lotes e maior possibilidade de usos em função de infraestrutura existente.

Art. 16. As Zonas Especiais - ZE são aquelas destinadas à implantação de equipamentos urbanos de interesse municipal, subdivididas em:



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

I - ZE1, destinada exclusivamente à implantação de equipamentos institucionais de apoio e incentivo à cultura, ao lazer e ao turismo;

II - ZE2, destinada à implantação de equipamentos institucionais de educação, religiosos, de saúde, serviços de utilidade e sociais.

Parágrafo único. Cada área definida no Mapa de Uso e Ocupação como ZE2, ficará sujeita à regulamentação de parâmetros urbanísticos específicos, após a definição de sua destinação pela comunidade em Audiência Pública ou por meio do Orçamento Participativo.

Art. 17. As Zonas de Interesse Social - ZEIS são destinadas a programas de habitação social e que necessitam de critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 18. As Zonas Industriais - ZI são aquelas áreas destinadas à implantação dos quarteirões industriais, para empreendimentos de pequeno e médio portes, atuais e futuros.

Parágrafo único. A ocupação de qualquer uma das zonas industriais fica condicionada à elaboração e aprovação de estudos de impacto ambiental - EIA/RIMA e de vizinhança - EIV, na forma estabelecido pelo Plano Diretor, mesmo quando já houver empreendimentos instalados.

Art. 19. A Zona de Interesse Histórico - ZIH é aquela destinada à preservação do conjunto arquitetônico de valor histórico ao longo da Rua Santo Antônio, até a Capela Mãe dos Homens, incluindo a Praça Santa Cruz e seu entorno, conforme Mapa de Uso e Ocupação do Solo do Plano Diretor.

Art. 20. As Zonas de Proteção Ambiental - ZPAM, são as regiões que, por suas características de topografia, vegetação e paisagem natural, têm sua utilização restrita visando à sua preservação e são subdivididas de acordo com os índices de proteção desejados:

I - ZPAM1 - Zona de Proteção Ambiental 1, regiões com índice de Proteção Menor, com uso destinado a Parques Públicos com pequenos equipamentos de lazer e Infra-estrutura;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

II - ZPAM2 - Zona de Proteção Ambiental 2, regiões com índice de Proteção Grande, sem permissão de uso e apenas com edificações destinadas ao seu serviço de manutenção e segurança.

CAPÍTULO III DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Das Diretrizes Gerais

Art. 21. A disciplina do uso e ocupação do solo, observadas as disposições do Plano Diretor, será definida:

I - nas áreas urbana e de expansão urbana, por esta Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo;

II - na área rural, pelo plano de desenvolvimento da área rural;

III - na área industrial, pela lei que regulamentar a implantação da área industrial de Ouro Branco;

IV - na área de preservação, pela lei que instituir a unidade de conservação da Serra do Ouro Branco.

Art. 22. A Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo deverá adotar as seguintes tipologias de uso do solo:

I - residencial;

II - não residencial;

III - misto.

§ 1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar.

§ 2º. Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das seguintes atividades:



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

- I - comercial;
- II - de prestação de serviços;
- III - institucional;
- IV - industrial.

§ 3º. Considera-se uso misto aquele da área onde é admitido o uso residencial e o não-residencial.

Art. 23. Todos os usos serão permitidos no território do Município, desde que obedeçam as condições estabelecidas no Plano Diretor e os requisitos de instalação constantes desta Lei.

Seção II Dos Tipos de Usos

Art. 24. O uso residencial unifamiliar e multifamiliar será permitido nas seguintes Zonas: ZAR1, ZAR2, ZAR 3, ZAR 4, ZC, ZIH e ZEIS.

Parágrafo único. Não se admitirá o uso residencial nas zonas ZI, ZE1, ZE2, ZPAM1 e ZPAM2.

Art. 25. O uso institucional será classificado, de acordo com o Anexo II, em:

- I - uso institucional local;
- II - uso institucional intermediário;
- III - uso institucional regional.

§1º. O uso institucional local será:

- I - proibido em ZPAM1 e ZPAM2;
- II - permitido em ZE1, apenas para equipamentos de Cultura e Lazer e de Serviços de Utilidade, listados no Anexo II;
- III - permitido em ZAR3 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes; Av. Intendente Câmara; Av. Frederico Varnhagem; Av. Barão de Eschwege; Av. Cônego Luiz Vieira da Silva; Av. João Monlevade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

IV - permitido em ZAR4 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes e Av. Cônego Luiz Vieira da Silva;

V - permitido em vias locais nas demais zonas da área urbana.

§ 2º. O uso institucional intermediário será:

I - proibido em ZPAM1 e ZPAM2;

II - permitido em ZE1, apenas para equipamentos de Cultura e Lazer, listados no Anexo II;

III - permitido em ZAR3 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes; Av. Intendente Câmara; Av. Frederico Varnhagem; Av. Barão de Eschwege; Av. Cônego Luiz Vieira da Silva; Av. João Monlevade;

IV - permitido em ZAR4 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes e Av. Cônego Luiz Vieira da Silva;

V - permitido em vias coletoras nas demais zonas da área urbana.

§ 3º. O uso institucional regional será:

I - permitido apenas em ZE1 e ZE2, em vias coletoras de classe 1 ou nas vias arteriais, sendo que em ZE1 serão implantados apenas os equipamentos de Cultura e Lazer do Anexo II;

II - objeto de avaliação por estudos de impacto ambiental e/ou de vizinhança;

III - submetido à aprovação pelo Conselho das Cidades.

Art. 26. O uso comercial será classificado, de acordo com o Anexo II, em:

I - uso comercial local;

II - uso comercial intermediário;

III - uso comercial regional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

§ 1º. O uso comercial local será:

I - proibido em ZE2, ZPAM1 e ZPAM2;

II - permitido em ZE1 apenas para implantação dos equipamentos de Comércio e Alojamento além de alguns itens relacionados ao Comércio Diversificado, listados no Anexo II;

III - permitido em ZAR3 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes; Av. Intendente Câmara; Av. Frederico Varnhagem; Av. Barão de Eschwege; Av. Cônego Luiz Vieira da Silva; Av. João Monlevade;

IV - permitido em ZAR4 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes e Av. Cônego Luiz Vieira da Silva;

V - permitido em vias locais nas demais zonas da área urbana.

§ 2º. O uso comercial intermediário será:

I - proibido em ZE2, ZPAM1 e ZPAM2;

II - permitidos em ZE1 apenas para implantação dos equipamentos de Comércio e Alojamento listados no Anexo II;

III - permitido em ZAR3 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes; Av. Intendente Câmara; Av. Frederico Varnhagem; Av. Barão de Eschwege; Av. Cônego Luiz Vieira da Silva; Av. João Monlevade;

IV - permitido em ZAR4 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes e Av. Cônego Luiz Vieira da Silva;

V - permitido em vias coletoras nas demais zonas da área urbana

§ 3º. O uso comercial regional será:

I - proibido em ZE2, ZIH, ZPAM1, ZPAM2, ZAR3 e ZAR4;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

II - permitido em ZE1 apenas para implantação dos equipamentos de Comércio e Alojamento listados no Anexo II;

III - permitido em vias coletoras de classe 1 e vias arteriais da área urbana nas demais zonas da área urbana;

IV - objeto de avaliação por estudos de impacto ambiental e/ou de vizinhança.

Art. 27. O uso de serviços será classificado, de acordo com o Anexo II, em:

I - serviços de uso local;

II - serviços de uso intermediário;

III - serviços de uso regional.

§1º. Os serviços de uso local serão:

I - proibidos em ZE2, ZPAM1 e ZPAM2;

II - permitidos em ZE1 apenas implantação dos Serviços de Câmbio e de Educação e Cultura listados no Anexo II;

III - proibidos na ZIH, os serviços de reparação e conserto;

IV - permitido em ZAR3 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes; Av. Intendente Câmara; Av. Frederico Varnhagem; Av. Barão de Eschwege; Av. Cônego Luiz Vieira da Silva; Av. João Monlevade;

V - permitido em ZAR4 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes e Av. Cônego Luiz Vieira da Silva;

VI - permitidos em vias locais nas demais zonas da área urbana.

§ 2º. Os serviços de uso intermediário serão:

I - proibidos em ZPAM1 e ZPAM2;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

II - permitidos em ZE1 apenas para implantação dos Serviços de Câmbio e de Educação e Cultura listados no Anexo II;

III - proibidos na ZIH, os serviços de reparação e conserto e os serviços de transporte e comunicação;

IV - permitido em ZAR3 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes; Av. Intendente Câmara; Av. Frederico Varnhagem; Av. Barão de Eschwege; Av. Cônego Luiz Vieira da Silva; Av. João Monlevade;

V - permitido em ZAR4 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes e Av. Cônego Luiz Vieira da Silva;

VI - permitidos em vias coletoras nas demais zonas da área urbana.

§ 3º. Os serviços de uso regional serão:

I - proibidos em ZE2, ZIH, ZPAM1, ZPAM2, ZAR3 e ZAR4;

II - permitidos em ZE1 apenas para implantação dos Serviços de Hospedagem e Alimentação listados no Anexo II;

III - permitidos em vias coletoras de classe 1 e vias arteriais da área urbana nas demais zonas da área urbana;

IV - objeto de avaliação por estudos de impacto ambiental e/ou de vizinhança.

Art. 28. O uso industrial será classificado em:

I - uso industrial sem atividades incômodas;

II - uso industrial com atividades incômodas.

§ 1º. O uso industrial sem atividades incômodas será:

I - permitido apenas em ZI (quarteirões industriais);



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

II - objeto de avaliação por estudos de impacto ambiental e/ou de vizinhança;

§ 2º. O uso industrial com atividades incômodas será:

I - permitido apenas na área industrial;

II - objeto de avaliação por estudos de impacto ambiental e/ou de vizinhança;

III - submetido à aprovação pelo Conselho da Cidade ou por Consulta Pública.

Art. 29. O uso misto, caracterizado como aquele em que os usos residenciais, comerciais e de serviços são compatíveis, será permitido apenas em ZAR2, ZC, ZIH e ZEIS.

I - permitido em ZAR1 somente nas vias coletoras e estruturais;

II - permitido em ZAR3 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes; Av. Intendente Câmara; Av. Frederico Varnhagem; Av. Barão de Eschwege; Av. Cônego Luiz Vieira da Silva; Av. João Monlevade;

III - permitido em ZAR4 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes e Av. Cônego Luiz Vieira da Silva.

Art. 30. Os usos no entorno do projeto turístico da Estrada Real, cuja área deve ser definida em lei, ficam sujeitos à avaliação dos órgãos de regulação urbana e de apoio ao turismo e à aprovação pelo Conselho da Cidade.

Art. 31. A relação de todas as atividades, agrupadas conforme o tipo de uso está descrita no Anexo II.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Seção III

Do Direito de Permanência dos Usos

Art. 32. Podem permanecer, nos termos deste artigo, os usos regularmente instalados em data anterior à vigência desta Lei.

§ 1º. No caso de uso não-residencial ou misto que, em face das disposições estabelecidas nesta Lei, não se enquadre no zoneamento ou nos parâmetros urbanísticos, pode permanecer no local, desde que não cause incômodo.

§ 2º. Os usos não-residenciais industriais existentes, deverão ser transferidos para as zonas demarcadas como ZI ou, a longo prazo, para a área industrial.

§ 3º. Nas situações em desacordo com as normas em vigor, o empreendedor, quando da alteração ou substituição do uso ou da atividade existente, fica obrigado a cumprir as novas disposições relativas ao seu funcionamento, mesmo que impliquem em execução de obras.

§ 4º. A permanência das atividades permitidas neste artigo fica sujeita às normas ambientais, de obras, de posturas e sanitárias.

Seção IV

Dos Usos Geradores de Impacto

Art. 33. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:

- I – incômodo;
- II – tráfego;
- III – impacto à vizinhança;
- IV – impacto ambiental.

§ 1º. Os usos e atividades geradoras de incômodo, tráfego estão definidos nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

§ 2º. Os usos e atividades geradoras de impacto de vizinhança, que serão submetidos ao estudo de impacto de vizinhança – EIV, estão definidos no Plano Diretor.

§ 3º. Na ZIH não é permitida a instalação de qualquer empreendimento de impacto.

Art. 34. Os empreendimentos geradores de incômodo são aqueles causadores das seguintes repercussões:

I - geração de risco de segurança;

II - geração de efluentes poluidores nos estados sólido, líquido ou gasoso, inclusive odores, radiações ionizantes ou não ionizantes;

III - geração de ruídos e vibrações;

IV - geração de resíduos sólidos.

Art. 35. Os empreendimentos geradores de tráfego são aqueles causadores das seguintes repercussões:

I - atração de alto número de veículos leves;

II - atração de alto número de veículos pesados;

III - atração de alto número de pessoas.

Art. 36. As atividades causadoras de repercussões incômodas e de tráfego negativas ficam sujeitas ao exame prévio dos órgãos de regulação urbana e ambiental, visando:

I - o atendimento aos padrões e critérios estabelecidos e, normas ambientais, de posturas e sanitárias, em decorrência do exercício das atividades;

II - a adoção de medidas mitigadoras, que serão exigidas em função da análise das características da atividade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Art. 37. Os empreendimentos geradores de impacto, ambiental e de vizinhança, são aqueles definidos no Plano Diretor e nas normas ambientais em vigor.

Art. 38. As atividades geradoras de impacto, ambiental e de vizinhança, além de objeto de avaliação por estudos, ficam sujeitas ao exame prévio dos órgãos de regulação urbana e ambiental e à aprovação, quando requerida por lei, pelo Conselho das Cidades.

Seção V Dos Estacionamentos

Art. 39. As áreas de estacionamento são aquelas consideradas destinadas a absorver os veículos das vias de trânsito.

Parágrafo único. O número mínimo exigido de vagas por edificações obedecerá às seguintes proporções:

Tipo de Empreendimento	Mínimo de Vagas
Residências unifamiliares de até 50m ² de área construída	Isento
Residências unifamiliares acima de 50m ² de área construída	1 (uma) vaga
Residências multifamiliares	1 (uma) vaga por unidade
uso não-residencial de até 50m ² de área construída	Isento
uso não-residencial acima de 50m ² de área construída	1 (uma) vaga para cada 50m ²
Centros comerciais	1 (uma) vaga para cada 35m ²
Hotéis	1 (uma) vaga para cada 5 unidades
Indústrias	1 (uma) vaga para cada 200m ²

Art. 40. Os estacionamentos garantirão a seguinte proporção de vagas para deficientes físicos:

I – isento, para até 7 (sete) vagas comuns:

II – 1 (uma) vaga especial para 8 (oito) a 15 (quinze) vagas comuns;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

III – 2 (duas) vagas especiais para 16 (dezesesseis) a 30 (trinta) vagas comuns;

IV – 5% (cinco por cento) de vagas especiais para mais de 31 (trinta e uma) vagas comuns.

Art. 41. Os lotes com até 12 (doze) metros de testada poderão ter apenas uma entrada de garagem com largura máxima de 4,60m (quatro metros e sessenta centímetros).

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Seção I Das Diretrizes Gerais

Art. 42. A definição de parâmetros urbanísticos será feita para cada zona, compreendendo, no mínimo, os seguintes índices:

I – coeficiente máximo de aproveitamento do lote;

II – coeficiente mínimo de aproveitamento do lote;

III – taxa máxima de ocupação;

IV – taxa mínima de permeabilidade;

V – número mínimo de vagas de estacionamento;

VI – dimensões mínimas e máximas dos lotes;

VII – tamanho mínimo da testada;

VIII – altura máxima da edificação;

IX – altura máxima na divisa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

X – afastamentos frontais;

XI – afastamentos laterais;

XII – afastamento de fundos.

Seção II

Do Coeficiente Máximo de Aproveitamento e do Coeficiente Mínimo de Aproveitamento

Art. 43. O potencial construtivo para edificações é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo coeficiente máximo de aproveitamento – CA da zona em que se situa.

§ 1º. O coeficiente máximo de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º. Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote e da taxa de ocupação, não serão computados como área real construída:

I – as áreas de circulação vertical (escadas e elevadores) e as áreas de circulação horizontal (halls, corredores e patamares), para edificações multifamiliares, quando de uso comum;

II – as varandas abertas em unidades residenciais, em até 10% (dez por cento) da área do pavimento em que se localiza;

III – as áreas correspondentes a caixas d'água, casa de máquinas e subestações;

IV – os depósitos de lixo de até 6m² (seis metros quadrados);

V – a portaria, zeladoria e guarita;

VI – as áreas para estacionamento e seus acessos em:

a) edificações residenciais unifamiliares;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

b) subsolo das edificações residenciais multifamiliares e não-residenciais, quando localizadas em terrenos em declive e que utilizem essa área para garagem;

VII – as áreas destinadas ao lazer de uso comum.

§ 3º. Para edificações de uso não-residencial, excluídas aqueles que comprovem por razões técnicas a necessidade de pé direito duplo, o cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote e da taxa de ocupação, observará o seguinte:

I – para o pé direito de até 4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros), será considerada apenas a área do piso;

II – para pé direito entre 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros), será considerada 1,5 (uma e meia) vezes a área do piso;

III – para pé direito acima de 5,80m (cinco metros e oitenta centímetros), será considerada 2 (duas) vezes a área do piso.

Art. 44. O coeficiente mínimo de aproveitamento é a relação básica entre a área da edificação e a área do lote para cumprir a função social da propriedade urbana.

Parágrafo único. A ocupação em coeficiente inferior ao mínimo sujeita o proprietário do imóvel, em conformidade com os artigos 5º a 8º do Estatuto da Cidade, aos seguintes instrumentos:

I – Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II – IPTU progressivo no tempo;

III – Desapropriação para fins de reforma urbana com pagamento da indenização mediante títulos da dívida pública.

Art. 45. Os coeficientes máximo e mínimo de aproveitamento são definidos para cada zona, de acordo com a seguinte tabela:



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

ZONAS	Coeficiente Máximo de Aproveitamento – CA	Coeficiente Mínimo de Aproveitamento
ZAR1	Lotes ate 360 m ² = 2,5	0,15
		0,15
ZAR2	Lote ate 360m ² = 1,5	0,15
ZAR3	1,5	0,15
ZAR4	1,5	0,15
ZC	2,5	0,15
		0,15
ZIH	1,5	0,15
ZEIS	Lotes até 250m ² = 1,0	0,15
ZPAM1	0,05	-
ZPAM2	0,025	-
ZI	-	-
ZE1	1,0	-
ZE2	-	-

§ 1º. Na Avenida Mariza de Souza Mendes, da altura do Rotor (Praça Ozanan Coelho) ate a altura da Avenida Cônego Luiz Vieira da Silva, que se encontra delimitada respectivamente na ZAR2, ZAR3 e ZAR4, e, nas Avenidas Maria Firmina e Raymundo Campos, para lotes a partir de 360 m², serão aplicáveis os seguintes coeficientes: coeficiente máximo de aproveitamento = 2,1 e coeficiente mínimo de aproveitamento = 0,15.

§ 2º. O coeficiente de aproveitamento para ZC será aplicável desde que o volume do edifício não se sobreponha ou interfira nas visadas da Praça e das áreas tombadas do Centro Histórico.

§ 3º. Na ZIH, o coeficiente máximo de aproveitamento será aplicável desde que o volume do edifício não se sobreponha ou interfira nas visadas da Praça e das áreas tombadas do Centro Histórico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Art. 45. Para os empreendimentos localizados nas zonas ZE2 e ZI, os parâmetros serão definidos de acordo com o tipo de edificação, observadas as normas desta Lei e sujeitos à avaliação do Conselho da Cidade.

Seção III

Da Taxa Máxima de Ocupação e da Taxa Mínima de Permeabilidade

Art. 46. A taxa máxima de ocupação – TO, é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

Parágrafo único. O cálculo da taxa de ocupação se faz da seguinte forma:

$$\text{Área projetada horizontalmente da edificação} = \frac{\text{Área do terreno} \times \text{Taxa de Ocupação}}{100}$$

Art. 47. A taxa mínima de permeabilidade – TP é a relação entre a área total e a área descoberta e permeável do terreno, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

Parágrafo único. O cálculo da área mínima permeável de um terreno se faz da seguinte forma:

$$\text{Área mínima permeável} = \frac{\text{Área do terreno} \times \text{Taxa de Permeabilidade}}{100}$$

Art. 48. A taxa máxima de ocupação e a taxa mínima de permeabilidade são definidos para cada zona, de acordo com a seguinte tabela:

ZONAS	Taxa Máxima de Ocupação – TO	Taxa Mínima de Permeabilidade – TP
ZAR1	65%	20%
ZAR2	Lote com menos de 360m ² = 70% Lote a partir de 360m ² = 65%	20%
ZAR3	60%	20%
ZAR4	Lote até 600 m ² = 60% Lote maior que 600 m ² = 50%	20%
ZC	70%	20%



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

ZIH	70%	20%
ZEIS	70%	20%
ZPAM1	5%	95%
ZPAM2	2,5%	97,5%
ZI	-	30%
ZE1	50%	30%
ZE2	-	30%

Art. 49. A taxa máxima de ocupação para os empreendimentos localizados nas zonas ZE1, ZE2 e ZI será definido de acordo com o tipo de edificação, observadas às normas desta Lei e sujeitos à avaliação do órgão de regulação urbana.

Art. 50. A utilização de piso intertravado ou caixas para captação de águas pluviais pode reduzir a taxa mínima de permeabilidade para até 12% (doze por cento).

§ 1º. O cálculo da área permeável para piso intertravado se faz da seguinte forma:

Área mínima permeável = Área permeável exigida – Área de piso intertravado

§ 2º. O cálculo da área permeável para caixas de captação se faz da seguinte forma:

Volume da caixa de captação = (Total da área permeável necessária – Área permeável existente) x 30 litros

§ 3º. O volume de água armazenado nas caixas de captação de águas pluviais poderá ser utilizado na manutenção de jardins, áreas externas e descargas sanitárias, contribuindo para menor utilização da água tratada.

§ 4º. O disposto neste artigo não se aplica as edificações instaladas em ZPAM1 e ZPAM2.

Seção IV

Dos Afastamentos Frontal, Lateral e de Fundos



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Art. 51. Os afastamentos representam as distâncias que devem ser observadas obrigatoriamente entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos.

§ 1º. O afastamento frontal é a distância mínima entre a edificação e a testada do terreno.

§ 2º. O afastamento lateral é a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais do terreno.

§ 3º. O afastamento de fundos é a distância mínima entre a edificação e a divisa de fundos do terreno.

Art. 52. Os afastamentos frontal, lateral e de fundos são definidos para cada zona, de acordo com a seguinte tabela:

ZONAS	Afastamento Frontal Mínimo	Afastamento Lateral Mínimo	Afastamento de Fundos Mínimo
ZAR1	3,0m	1,50 m	-
ZAR2	Testada da quadra 3,0m	Edificação com altura até 6,0m = Isento Edificação com altura maior que 6,0m = 1,50m	3m quando não houver afastamento frontal
ZAR3	3,0m	1,5	-
ZAR4	afastamento predominante da quadra, mínimo 4m	Lote até 600 m ² = 1,5m Lote maior que 600 m ² = 3,0m	-
ZC	Testada quadra	Edificação com altura até 6,0m = Isento Edificação com altura maior que 6,0m=1,50m	3,0m
ZIH	Testada quadra	-	-
ZEIS	1,5m	Edificação com altura até 6,0m = Isento Edificação com altura maior que 6,0m =1,50m	-



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

ZPAM1	3,0m	3,0m	6,0m
ZPAM2	3,0m	3,0m	6,0m
ZI	3,00m p/ portaria	-	-
ZE1	3,0m	3,0m	6,0m
ZE2	-	-	-

§ 1º. Quanto ao afastamento frontal deve ser observado:

I – na ZAR2, ZC e ZIH, o afastamento deve obedecer aos padrões predominantes da testada da quadra, determinados pelo Cadastro Imobiliário Municipal;

II – na ZE2, os parâmetros serão definidos de acordo com o tipo de edificação;

III – na ZI, os quarteirões industriais deverão ser delimitados com cerca viva ao longo do alinhamento da rua, sem recuos, exceto na portaria de acesso, cujo afastamento frontal mínimo fica estabelecido em 3 (três) metros;

IV – Na ZAR4, para loteamento existente deve prevalecer o afastamento predominante da quadra, mínimo de 4m. Para loteamento ou parcelamento novo o afastamento frontal mínimo será de 4m.

§ 2º. Quanto aos afastamentos lateral e de fundos, a distância mínima será estabelecida de acordo com o tipo de edificação, quando o empreendimento estiver localizado nas zonas ZE 2 e ZI.

§ 3º. Nos lotes de esquina quando o uso for residencial unifamiliar um dos recuos mínimos de frente poderá ser reduzido à metade do estabelecido.

Seção V

Das Alturas Máximas das Edificações e das Divisas

Art. 53. A altura máxima da edificação é a distância medida:



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

I – para terrenos em declive, entre a cota do passeio, onde se dá o encontro de cada divisa lateral com o respectivo alinhamento e a cobertura do último pavimento;

II – para terrenos em aclave, entre o ponto médio do terreno, calculado a partir da média aritmética entre as cotas de alinhamento frontal e de fundos, e a cobertura do último pavimento.

Art. 54. A altura máxima na divisa é a maior altura permitida para uma edificação quando esta estiver junto às suas divisas laterais ou de fundos.

Art. 55. As alturas máximas das edificações e na divisa são definidas para cada zona, de acordo com a seguinte tabela:

ZONAS	Altura Máxima da Edificação	Altura Máxima na Divisa
ZAR1	15,0 m	Não permite
ZAR2	Lote ate 360m ² = 10,0 m	5,0 m
ZAR3	6,0 m	Não permite
ZAR4	6,0 m	Não permite
ZC	12,0 m	6,0 m
ZIH	10,0 m	5,0 m
ZEIS	Lotes até 250m ² = 6,0 m	5,0 m
ZPAM1	5,0 m	Não permite
ZPAM2	5,0 m	Não permite
ZI	Lote até 2500m ² = 9,0 m Lote maior que 2500m ² = 12,0 m	Não permite
ZE1	9,0 m	Não permite
ZE2	9,0 m	Não permite

§ 1º. As alturas são contadas da laje de piso à laje de cobertura das edificações.

§ 2º. Na Avenida Mariza de Souza Mendes, da altura do Rotor (Praça Ozanan Coelho) até a altura da Avenida Cônego Luiz Vieira da Silva, que se encontra delimitada respectivamente na ZAR2, ZAR3 e ZAR4, e, nas



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Avenidas Maria Firmina e Raymundo Campos, para lotes a partir de 360 m², a altura máxima da edificação será de 15 m e a altura máxima na divisa será de 5m.

§ 3º. Na ZIH, para projeto de nova edificação ou para projeto de ampliação de edificação existente, a altura máxima permitida será de 10 m desde que o volume do edifício não se sobreponha ou interfira nas visadas da Praça e das áreas tombadas do Centro Histórico.

Art. 56. As edificações com altura igual ou superior a 12m (doze metros) alturas só poderão localizar-se em vias arteriais ou coletoras, conforme a hierarquização viária.

Art. 57. As zonas que permitem edificações sem afastamentos laterais e de fundos, desde que não haja aberturas nas divisas, devem respeitar as seguintes determinações:

I – a altura máxima não ultrapasse os valores máximos estabelecidos na tabela, contados a partir da cota do passeio, onde se dá o encontro de cada divisa lateral com o respectivo alinhamento, para terrenos em declive;

II – a altura máxima não ultrapasse os valores estabelecidos na tabela, contados a partir do ponto médio do terreno, calculado a partir da média aritmética entre as cotas de alinhamento frontal e de fundos, para terrenos em aclave.

Art. 58. Será permitido o aproveitamento do subsolo nos terrenos em declive sem computo de áreas edificadas, a fim de estimular o aproveitamento das áreas de fundação.

Seção VI

Da Regularização das Edificações

Art. 59. Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, ainda que não observem a legislação em vigor, concluídas até a data da vigência desta Lei, desde que possuam acesso independente e tenham condições mínimas de higiene, segurança de uso, estabilidade e habitabilidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Parágrafo único. Quanto aos procedimentos para regularização das edificações observar-se-á o seguinte:

I – requerimento do proprietário ou representante legal;

II – realização de vistoria por fiscal do Município no imóvel, no prazo de até 60 (sessenta) dias da data do requerimento;

III – parecer favorável de órgão técnico, no prazo de até 60 (sessenta) dias da realização da vistoria;

IV – recolhimento pelo proprietário de taxa de regularização de imóveis, disposta na forma devida, como condição para retirada do alvará/habite-se, no prazo de até 30 (trinta) dias da notificação escrita com parecer.

CAPÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Das Diretrizes Gerais

Art. 60. O parcelamento do solo urbano no Município de Ouro Branco tem por objetivos:

I – orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

II – prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III – evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;

IV – assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Art. 61. Na área rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo rural, definido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Seção II

Do Parcelamento do Solo em Área Urbana ou de Expansão Urbana

Art. 62. O parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido nas áreas urbana e de expansão urbana, na forma desta Lei.

Parágrafo único. O parcelamento só será permitido:

I – em áreas contíguas àquelas já urbanizadas;

II – com a instalação dos sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário e drenagem pluvial e de rede de energia elétrica.

Art. 63. O parcelamento do solo urbano do Município de Ouro Branco poderá ser realizado por loteamento, desmembramento ou remembramento.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, bem como de lotes para a formação de novos lotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, com aproveitamentos do sistema viário existente e registrado, e que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificação dos já existentes.

§ 3º. Considera-se remembramento o agrupamento de lotes contíguos para a constituição de unidades maiores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

§ 4º. Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 5º. Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

Art. 64. Não poderão ser objeto de parcelamento urbano as seguintes áreas:

I – alagadiças ou sujeitas a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;

II – aterradas com material nocivo à saúde;

III – onde a declividade seja superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas estabelecidas pelo órgão de regulação urbana;

IV – sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

V – onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI – em áreas de preservação permanente e proteção ambiental;

VII – que integrem Unidades de Conservação, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;

VIII – onde os níveis de poluição impeçam condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

IX – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infra-estrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Art. 65. São consideradas não-edificáveis as seguintes áreas do território municipal:

I – as áreas de preservação permanente – APP's;

II – as áreas situadas em Zona de Preservação Ambiental – ZPAM 2;

III – as faixas de 15 (quinze) metros ao longo das faixas de domínio de rodovias federais, estaduais e municipais, ferrovias e das redes de alta tensão, ressalvadas as exigências da legislação específica.

Parágrafo único. Não será permitida a realização de construções de qualquer natureza em áreas não-edificáveis, exceto de guaritas de segurança, equipamentos de manutenção e nas situações permitidas pelo Plano Diretor.

Art. 66. As dimensões mínimas do lote, bem como sua testada mínima são definidos para cada zona, conforme a seguinte tabela:

ZONAS	Dimensão Mínima do Lote	Testada Mínima do Lote
ZAR1	360m ²	12m
ZAR2	200m ²	10m
ZAR3	240m ²	12m
ZAR4	360m ²	12m
ZC	200m ²	10m
ZIH	200m ²	10m
ZEIS	150m ²	10m
ZPAM1	5.000m ²	12m
ZPAM2	-	-
ZI	2.000m ²	12m
ZE1	5.000m ²	12m
ZE2	5.000m ²	12m

§ 1º. O lote máximo admitido na ZEIS será de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), salvo quando se tratar de edificações residenciais multifamiliares incluídas em programas de habitação de interesse social.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

§ 2º. A face de quadra não pode exceder a 204m (duzentos e quatro metros) de extensão.

Seção III

Da Reserva de Áreas para Parcelamentos

Art. 67. Nos loteamentos residenciais, comerciais e industriais, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, parte da área total da gleba a ser loteada deve ser transferida ao patrimônio público do Município, com a seguinte discriminação:

I – 12% (doze por cento), no mínimo, para áreas verdes;

II – 8% (oito por cento), no mínimo, para uso institucional, destinada a equipamentos comunitários;

III – a área resultante do traçado e dimensões das vias projetadas para o sistema viário, atendendo às diretrizes expedidas pelo Município;

IV – a somatória dos incisos I, II e III não pode ser inferior a 35%(trinta e cinco por cento) da área a ser loteada;

V – faixas de proteção ao longo de corpos d'água, desde o seu nível mais alto em faixa marginal, que não poderão ser computadas como espaços livres de uso público, com largura mínima de cada lado de:

a) 30 (trinta) metros dos rios e córregos;

b) 30 (trinta) metros no entorno das várzeas, lagos e lagoas;

c) 50 (cinquenta) metros no entorno de reservatórios;

d) 50 (cinquenta) metros no entorno das nascentes.

§ 1º. Áreas verdes são os espaços livres de uso público, como praças, jardins e parques.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

§ 2º. Equipamentos urbanos são os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 3º. Equipamentos comunitários são os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

Art. 68. As áreas verdes transferidas ao Município deverão apresentar as seguintes características:

I – continuidade;

II – acesso direto ao sistema viário;

III – dimensão mínima de 400m² (quatrocentos metros quadrados);

§ 1º. Não poderão ser computados para o cálculo da reserva de áreas verdes, os canteiros centrais ao longo das vias, bem como as áreas consideradas não-parceláveis ou não-edificáveis.

§ 2º. Até 30% (trinta por cento) das áreas verdes reservadas ao Município, poderão ser distribuídas em outro local em função da carência comprovada pelo órgão de regulação ambiental.

§ 3º. Quando o parcelamento localizar-se em gleba com áreas de preservação permanente (APPs), as áreas verdes, preferencialmente, serão demarcadas de forma contígua às APPs, visando à implantação de parques lineares.

Art. 69. As áreas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários deverão apresentar as seguintes características:

I – continuidade;

II – acesso direto ao sistema viário;

III – testada mínima igual ou superior a 2 (duas) vezes o parâmetro para a zona;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

IV – declividade máxima de 15% (quinze por cento).

Art. 70. O Município poderá substituir até a quarta parte do total reservado aos equipamentos urbanos e comunitários a serem transferidas, por lotes urbanizados e dotados de infra-estrutura, para utilização em programas de habitação popular de interesse social.

Parágrafo único. Quando o cálculo do número de lotes resultar em fração, arredonda-se para o número inteiro imediatamente superior, sem prejuízo da reserva de áreas estabelecida no artigo 68.

Art. 71. Nos desmembramentos e remembramentos em loteamento irregular, a reserva de áreas verdes e para equipamentos urbanos e comunitários será exigida na forma o disposto no artigo 68.

Parágrafo único. Nos desmembramentos e remembramentos em loteamento regular, será exigida a reserva de novas áreas quando a gleba a ser desmembrada tiver área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

Seção V

Do Sistema Viário

Art. 72. As vias públicas projetadas para os novos loteamentos são classificadas como:

- I – arterial;
- II – coletora;
- III – local;
- IV – de pedestres;
- V – ciclovia;
- VI – mistas.

§1º. Entende-se por:



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

I – arteriais: as vias ou trechos com volume de tráfego significativo, utilizadas para deslocamentos intra-urbanos de maior distância, possuindo de alta à média fluidez de tráfego, baixa acessibilidade e restrita integração com o uso e a ocupação do solo;

II – coletoras: as vias ou trechos que articulam as vias arteriais e as locais, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, havendo integração entre seu uso funcional e o uso e a ocupação do solo, podendo ser subdivididas em classe 1, 2, 3 e 4;

III – locais: as vias ou trechos com baixo volume de tráfego e baixa velocidade dos veículos, caracterizando-se pela integração direta com o uso e a ocupação do solo, podendo ser subdivididas em classe 1, 2, 3 e 4;

IV – de pedestres: as vias cujas funções principais são o acesso do pedestre às edificações, ao lazer e ao convívio social, não se prevendo o acesso de veículos, exceto em situações de emergência;

V – ciclovias: as vias ou pistas laterais separadas fisicamente de outras, destinadas exclusivamente ao tráfego de bicicletas;

VI – mistas: as vias ou trechos com as mesmas funções da via de pedestre, admitindo, no entanto, os veículos de passeio para acesso às edificações e, apenas em casos eventuais ou emergenciais, a entrada de veículos pesados.

§ 2º. O Código de Trânsito e Transporte relacionará as vias do Município, com a respectiva classificação e hierarquização, conforme as características, dimensões, fluxo de veículos e velocidade permitida.

Art. 73. O sistema viário dos novos loteamentos deve obedecer, no mínimo, às dimensões definidas na seguinte tabela:

Componentes das Vias	Via Arterial	Via Coletora	Via Local
Faixa de Passeio	6,00m	5,00m	4,00m
Largura da Via	12,00m	10,00m	7,00m
Ciclovias	2,00m	-	-
Largura total	20,00m	15,00m	11,00m



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Art. 74. Não poderão ser loteadas glebas que não tenham acesso direto a vias públicas ou que não estejam em boas condições de tráfego.

§ 1º. O projeto de loteamento deverá incorporar ao seu traçado viário os trechos que o Município indicar a fim de assegurar a continuidade do sistema viário da cidade.

§ 2º. O proprietário de gleba cujo acesso ao sistema viário somente possa ser feito através de terreno de propriedade pública, poderá parcelá-la, desde que não haja interesse público em contrário e que arque com as despesas decorrentes de sua construção.

§ 3º. Caberá ao Município determinar a localização e a geometria do acesso ao parcelamento a que se refere o parágrafo segundo deste artigo.

Art. 75. O plano de arruamento deverá prever a confrontação de todos os lotes com pelo menos uma via pública.

§ 1º. As vias do loteamento deverão localizar-se em áreas cuja topografia e a condições de insolação dos lotes favoreçam a sua instalação.

§ 2º. Os lotes não poderão ter frente exclusiva para vias de pedestres, salvo em casos de regularização fundiária de caráter social de ocupações já implantadas.

§ 3º. Em nenhum caso, as vias do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, somente admitida a canalização dos cursos d'água nas situações permitidas pelas normas ambientais e com a aprovação d órgão de regulação ambiental.

Art. 76. As vias que compõem o sistema viário deverão estar detalhadas no projeto de loteamento e conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- terraplanagem;
- II – meio-fio;
- III – sarjeta;
- V – drenagem de águas superficiais;
- V – pavimentação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Parágrafo único. Além do detalhamento a que se refere o caput deste artigo, o Município poderá fazer outras especificações a fim de garantir a sustentabilidade do empreendimento.

Art. 77. As redes de distribuição de esgoto, mestra e de distribuição de água, deverão ser construídas sob o sistema viário.

Seção VI

Das Responsabilidades

Art. 78. São de responsabilidade do loteador, o projeto, a execução e o custeio de:

I – demarcação das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, dos lotes e das áreas não-edificáveis;

II – abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;

III – implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público existente junto ao terreno a parcelar;

IV – implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada;

V – implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia existente junto ao terreno a parcelar;

VI – pavimentação do leito carroçável das vias;

VII – arborização de calçadas, com espécies adequadas às áreas urbanas.

Parágrafo Único. As obrigações do loteador, enumeradas nos incisos anteriores, deverão ser por ele cumpridas, às próprias custas, sem ônus para o Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Art. 79. Cabe ao Município ou a seus concessionários ou permissionários:

I – disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação, pelo empreendedor, dos elementos de infra-estrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento;

II – a implantação dos elementos de infra-estrutura complementar não-exigidos do empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos;

III – a operação e a manutenção:

a) da infra-estrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos;

b) das áreas destinadas a uso público nos loteamentos.

§ 1º. Cabe aos concessionários ou permissionários de energia elétrica a implantação da rede de distribuição de energia elétrica em ZEIS.

§ 2º. A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários necessários a cargo do Município devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

§ 3º. A operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar e das áreas destinadas a uso público passam à responsabilidade do Município a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras.

Art. 80. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos e da infra-estrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir da averbação da convenção de condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no *caput* aos assentamentos objeto de regularização fundiária mediante usucapião especial coletivo para fins de moradia e concessão de uso especial coletivo para fins de moradia,



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

instituídos na forma de condomínio especial, caso em que a manutenção fica a cargo do Município ou de seus concessionários ou permissionários.

Art. 81. Será exigida garantia do empreendedor para a execução das obras de infra-estrutura, podendo este optar entre qualquer uma das seguintes modalidades:

I – lotes caucionados;

II – seguro garantia;

III – glebas em outras áreas, desde que possam ser objeto de urbanização nos termos desta Lei;

IV – lotes em outros empreendimentos;

V – fiança bancária.

§ 1º A garantia oferecida deverá ser igual ou superior ao valor orçado no cronograma físico-financeiro de execução da infra-estrutura.

§ 2º A forma de cálculo das obras de infra-estrutura serão fixadas pelo Município.

Art. 82. A assinatura de instrumento de garantia de execução da infra-estrutura pelo loteador é requisito prévio indispensável para a expedição da licença urbanística, salvo na hipótese prevista no inciso I do artigo anterior, quando o compromisso será firmado após o registro do loteamento.

Art. 83. A liberação da garantia ao empreendedor somente ocorrerá depois que as obras de infra-estrutura forem devidamente vistoriadas pelos órgãos municipais competentes e aceitas pelo Município.

§ 1º. Fica assegurada a liberação proporcional das garantias oferecidas pelo empreendedor, de acordo com a evolução e execução parcial das obras, desde que devidamente vistoriadas pelos órgãos municipais competentes e aceitas pelo Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

§ 2º. Findo o prazo fixado no cronograma físico-financeiro, o Município providenciará a realização das obras não executadas ou não concluídas, promovendo o levantamento das importâncias despendidas e atualizadas monetariamente para a execução das garantias oferecidas.

Seção VII

Da Aprovação dos Projetos de Loteamento

Art. 84. Os projetos de loteamento serão submetidos à avaliação e acompanhamento pelos órgãos de regulação urbana e ambiental, que poderão exigir os estudos e as medidas necessárias para a adequação da proposta à legislação.

§ 1º. O loteamento em área urbana será aprovado pelo órgão de regulação urbana, ouvidos, obrigatoriamente, os setores responsáveis por saneamento, obras, meio ambiente, trânsito e transporte.

§ 2º. O loteamento em área de expansão urbana ou em área contígua aos perímetros urbanos das vilas ou localidades, além de submetido à avaliação dos órgãos municipais, deverá ser aprovado pelo Conselho da Cidade.

Art. 85. O empreendedor deverá protocolizar requerimento de loteamento, com a seguinte documentação:

I – identidade do requerente;

II – registro do imóvel ou documento que autorize a concessão do uso assinado pelo proprietário;

III – declaração negativa de débitos do imóvel com o município, emitida pela Divisão de Arrecadação e Fiscalização da Prefeitura;

IV – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART de Projetos;

V – comprovante de pagamento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS dos profissionais (topógrafo, engenheiro ou arquiteto);



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

VI – autorização para supressão vegetal concedido pelo órgão responsável pelo Meio Ambiente.

Parágrafo único. Para aprovação inicial do projeto de loteamento, será ainda exigida a apresentação de:

I – levantamento planialtimétrico;

II – projeto de movimentação e contenção de terra, assinados por profissional habilitado;

III – projeto arquitetônico assinado por profissional habilitado.

Art. 86. O Município indicará, dentro de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrega do pedido, na planta apresentada, as seguintes diretrizes:

I – o traçado básico das ruas e estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário;

II – o tipo de pavimentação indicado;

III – a área e a localização, quando houver, das faixas de domínio de áreas de preservação permanente ou rodovias, ferrovias, linhas de transmissão e dutos;

IV – a área e a localização aproximada dos terrenos a serem destinados às áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários;

V – o enquadramento da gleba no zoneamento de uso;

VI – as normas e requisitos, estabelecidos pelo Município e seus concessionários e permissionários, para a implantação das obras de infraestrutura das redes de energia elétrica e iluminação pública, abastecimento de água, drenagem pluvial e esgotamento sanitário;

VII – as espécies de árvores recomendadas para arborização;

VIII – o padrão das placas para logradouros públicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Parágrafo único. As diretrizes expedidas poderão ser alteradas em atendimento ao interesse público, a critério do Município e mediante comunicação ao interessado.

Art. 87. Atendidas as diretrizes do artigo anterior, o requerente organizará o projeto definitivo, que deverá ser apresentado em arquivo digital e duas vias impressas encadernadas, com capa, identificação e índice, contendo:

I – projeto de loteamento, com os seguintes requisitos:

a) planta na escala 1:1.000, com curvas de nível de metro em metro e arruamento;

b) planta na escala 1:1.000 da divisão territorial com a localização de espaços verdes e espaços reservados para uso institucional e público, bem como o dimensionamento e numeração das quadras e dos lotes, azimutes e outros elementos necessários para a caracterização e o perfeito entendimento do projeto;

c) perfis longitudinais no eixo de cada uma das vias do loteamento, em escala 1:1.000 horizontal e 1:100 vertical;

d) memorial justificativo, descrevendo o projeto e indicando: 1. a denominação, situação e caracterização da gleba; 2. os limites e confrontantes; 3. a área total projetada e as áreas parciais de lote por lote e do conjunto dos lotes; 4. a área total das vias, dos espaços verdes e dos reservados a uso institucional e público, fixando o percentual com relação à área total; 5. outras informações que possam concorrer para o julgamento do projeto e de sua adequada incorporação ao conjunto urbano;

e) memorial descritivo das vias conforme o Código de Trânsito e Transporte, e as diretrizes;

f) enquadramento de acordo com o zoneamento de usos;

II – projeto de pavimentação asfáltica de todas as suas vias de circulação, com galerias de águas pluviais, contendo memorial de cálculo em



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

função da vazão, meio-fio com sarjetas, e projeto da pavimentação dos passeios;

III – projeto de energia elétrica e de iluminação pública, aprovado previamente pelo órgão competente, com indicação das fontes de fornecimento, localização de postes e pontos de iluminação pública, atendendo à totalidade dos lotes do loteamento, com iluminação pública em todas as vias;

IV – projetos de abastecimento de água potável e de rede coletora de esgotos, aprovados previamente pelo órgão competente, atendendo todos os lotes do loteamento;

V – projeto de arborização das praças e vias públicas, indicando as espécies fitológicas, previamente aprovado pelo órgão de regulação ambiental;

VI – projeto de esgotamento cloacal e de tratamento de esgotos, conforme parecer dos órgãos de regulação ambiental e de saneamento básico;

VII – minuta de contrato de promessa de compra e venda dos lotes;

VIII – memorial descritivo dos projetos técnicos de implantação do loteamento;

IX – planilha de cálculo analítico do projeto e elementos para locação do loteamento e de suas vias de circulação, usando coordenadas UTM e cotas altimétricas do IBGE;

X – quadro estatístico com a discriminação de:

- a) número de quadras;
- b) número de lotes por quadra;
- c) número total de lotes;
- d) área total da gleba a ser loteada;
- e) área total da gleba a ser arruada;
- f) área destinada a espaços livres, de uso público;
- g) área destinada a uso institucional;
- h) área limítrofe às águas correntes e dormentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

XI – memorial descritivo, contendo:

- a) memorial de cada quadra;
- b) memorial da área geral do loteamento;
- c) memorial dos terrenos doados e caucionados ao Município.

XII – projeto das placas de nomenclatura de todas as vias públicas do loteamento, conforme padrão fornecido pelo Município.

§ 1º. O projeto de loteamento, estando de acordo com o disposto nesta Lei e na legislação federal, estadual e municipal pertinente, será aprovado pelo Município.

§ 2º. O Município não aprovará projeto de loteamento, ou qualquer de seus componentes, incompatível com:

- I – as diretrizes básicas do Plano Diretor;
- II – as conveniências de circulação e de desenvolvimento da região;
- III – outro motivo de relevante interesse urbanístico.

Art. 88. O Município analisará, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data do protocolo do projeto, o processo de loteamento e proferirá, através do órgão competente sua decisão. Decorrido o prazo, seu silêncio importará em aprovação do projeto.

Parágrafo único. O projeto será aprovado por decreto.

Art. 89. Estando o projeto de loteamento de acordo com as disposições desta Lei e da legislação federal, estadual e municipal pertinentes, o loteador firmará Termo de Acordo, no qual se obrigará a:

- I – transferir ao Município as áreas a que se refere o artigo 68;
- II – afixar, no loteamento, após a sua aprovação, em local perfeitamente visível, placa indicativa contendo as seguintes informações:
 - a) nome do loteamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

- b) nome do loteador;
- c) número do decreto de aprovação e data de sua expedição;
- d) declaração de estar o loteamento registrado no Registro de Imóveis;
- e) nome do responsável técnico pelo loteamento, com o respectivo número de registro no CREA e no Município;

III – cumprir, integralmente, e nos prazos estabelecidos, as responsabilidades que lhe cabem;

IV – facilitar a fiscalização permanente do Município, durante a execução das obras e serviços;

V – não efetuar a venda de lotes, antes de:

- a) concluídas as obras e serviços de infra-estrutura;
- b) cumpridas as demais obrigações impostas pela legislação;
- c) registrado o loteamento no Ofício Imobiliário competente.

§ 1º. Realizadas as obras e os serviços de infra-estrutura exigidos, o interessado comunicará ao Município, por escrito, o término dos trabalhos apresentando os atestados de conclusão emitidos pelos respectivos órgãos responsáveis por cada obra ou serviço.

§ 2º. Se as obras e serviços forem realizados em desacordo com as diretrizes expedidas pelo Município, com a legislação pertinente e com o avençado no Termo de Acordo, o Município intimará o interessado a que os refaça.

§ 3º. Na hipótese prevista no parágrafo anterior, não será aprovado o loteamento, nem expedido o competente alvará, antes do pleno cumprimento das exigências estabelecidas pelo Município.

Art. 90. O registro do loteamento e os contratos de compra e venda de imóveis serão feitos na forma da legislação federal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Art. 91. A denominação dos loteamentos deverá ser submetida à homologação do Município, após consulta ao ofício imobiliário competente.

§ 1º. Não será permitida a mesma denominação de loteamento já existente ou com aprovação já requerida.

§ 2º. A denominação do loteamento constará do respectivo decreto de aprovação.

§ 3º. A denominação das vias de circulação far-se-á de acordo com a legislação pertinente, podendo, para tal, ser encaminhadas sugestões pelo loteador, que poderão ser acolhidas pelo Município.

Art. 92. As demais normas quanto aos procedimentos para análise e aprovação dos projetos de loteamento e construção constarão do Código de Obras.

Seção VIII

Do Desmembramento

Art. 93. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao Município, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I – a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II – a indicação do tipo de uso predominante no local;

III – a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 94. Os desmembramentos deverão atender, além do contido na legislação federal, no mínimo os seguintes requisitos:

I – os lotes obedecerão às dimensões mínimas definidas nesta Lei;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

II – o Município indicará nas plantas, por ocasião da solicitação de diretrizes, as ruas ou estradas existentes ou projetadas a serem respeitadas;

III – em qualquer gleba objeto de parcelamento, todas as parcelas deverão ter acesso por vias públicas oficiais, conectadas à rede viária.

Seção IX

Do Remembramento

Art. 95. Para a aprovação de projeto de remembramento, o interessado apresentará requerimento ao Município, acompanhado de certidão atualizada da matrícula dos lotes, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta dos imóveis a serem lembrados contendo:

I – a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II – a indicação do tipo de uso predominante no local;

III – a indicação dos lotes a serem lembrados.

Art. 96. No remembramento, é obrigatória a manutenção do percentual de área transferido ao Município no parcelamento original.

§ 1º. Pode o remembramento objetivar a implantação de condomínio ou chaceamento em parcelamento aprovado.

§ 2º. O requerimento de remembramento será deferido, mediante cumprimento das diretrizes estabelecidas pelo Município e previsão de urbanização compatível com o novo parcelamento proposto.

CAPÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 97. Os infratores a qualquer dispositivo desta Lei ficam sujeitos, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, previstas na legislação federal, às penalidades definidas nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Art. 98. Quem, de qualquer modo, incorrer em infrações previstas nesta Lei, ficará sujeito a:

I – pagamento de multa pecuniária;

II – obrigação de regularizar a situação.

Art. 99. As multas e os prazos máximos para a regularização das infrações deverão obedecer a seguinte tabela:

Item	Infração	Multa	Regularização
1	Iniciar parcelamentos de qualquer natureza sem autorização ou em áreas proibidas por lei	R\$ 3.000,00	30 dias
2	Promover desmembramentos ou remembramentos de lotes urbanos sem autorização ou em desacordo com os parâmetros técnicos	R\$ 500,00/lote	05 dias
3	Alteração danosa, contrárias à Lei em parcelamentos aprovados	R\$ 3.000,00	15 dias
4	Implantação de lotes com áreas e divisas menores que o mínimo estipulado em lei	R\$ 500,00/lote	15 dias
5	Implantação de vias de circulação com caixas menores que o mínimo estipulado em lei	R\$ 1.500,00	15 dias
6	Implantação de parcelamentos com áreas públicas ou de preservação menores que o mínimo estipulado em lei	R\$ 5.000,00	10 dias
7	Iniciar loteamentos, desmembramentos e arruamentos sem projetos aprovados	R\$ 1.500,00	10 dias
8	Construir em loteamentos não autorizados	R\$ 500,00/lote	10 dias
9	Efetuar compromissos de compra e venda, cessão de direito ou contrato de venda em parcelamentos não autorizados	R\$500,00/contrato	10 dias
10	Não instalar infra-estrutura urbana no prazo previsto no Decreto de Aprovação do parcelamento	R\$ 5.000,00	30 dias

§ 1º. O pagamento da multa não exime o infrator da correção da infração.

§ 2º. A reincidência implicará na aplicação da multa em dobro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

§ 3º. Os prazos para regularização referem-se à obrigatoriedade para iniciar as medidas corretivas.

§ 4º. Além das multas, quando for o caso, o infrator estará sujeito às penalidades previstas nos artigos 37, 38, 50, 51 e 52 da Lei Federal n.º 6766/79.

Art. 100. A obra em andamento, seja de loteamento, desmembramento, remembramento, abertura de vias, ou edificação, será embargada, sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando:

I – não tiver projeto aprovado;

II – o respectivo projeto não for cumprido ou alterado sem regularização junto ao Município;

III – o proprietário ou responsável pela obra recusar-se a atender a qualquer notificação do Município referente às disposições desta Lei.

§ 1º. Durante a vigência do embargo, só será permitida a execução de obras e serviços indispensáveis à correção das infrações.

§ 2º. Para os efeitos desta Lei, considera-se resistência ao embargo, a continuação dos trabalhos na obra sem a adoção das providências exigidas na intimação.

§ 3º. Para assegurar a paralisação da obra embargada, o Município poderá, se for o caso, requisitar força policial, observados os requisitos legais.

§ 4º. Ao embargo, poderá caber um único recurso suspensivo, no prazo máximo de 48h (quarenta e oito horas), contados da notificação, à autoridade superior do órgão competente, mediante prévio depósito do valor da multa cabível, que deverá emitir um parecer no prazo máximo de 48h (quarenta e oito horas) acatando ou não.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES RELATIVAS AO PLANO DIRETOR



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Art. 101. A Lei nº 1.619, de 13 de dezembro de 2007, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 38.....

.....

§ 1º. *A delimitação do perímetro urbano, com as confrontações existentes, está descrita no Anexo III.*

§ 2º. *A delimitação da área industrial, com as confrontações existentes, está descrita no Anexo III-A”*

“Art. 43.....

.....

VII – a delimitação das áreas das vilas ou localidades e dos respectivos perímetros urbanos, quando houver, com base em estudos cartográficos e imagens de satélite.

Parágrafo único. O plano de desenvolvimento da área rural, quando delimitar perímetros urbanos de vilas ou localidades onde houver essa caracterização, estabelecerá normas especiais de ocupação e uso do solo.”

“Art. 49.....

.....

Parágrafo único.....

I – o coeficiente máximo de aproveitamento do solo urbano não poderá ser superior a 2,5 (dois vírgula cinco);

II – o coeficiente mínimo de aproveitamento será de, pelo menos, 0,15 (zero vírgula quinze);

III – a taxa de ocupação máxima das edificações no terreno não poderá ser superior a 70% (setenta por cento);

IV – a taxa de permeabilidade será de, no mínimo, 20% (vinte por cento);



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

V – os lotes urbanos deverão ter, no mínimo, 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área e 10 m (dez metros) de testada, inclusive nos loteamentos na Zona Especial de Interesse Social.”

“Art. 53.....

.....
III – as faixas de 15 (quinze) metros ao longo das faixas de domínio de rodovias, federais, estaduais e municipais, ferrovias e das redes de alta tensão, ressalvadas as exigências de legislação específica.”

“Art. 57.....

Parágrafo único....

.....
V – a revisão das disposições que tratam da construção de marquises, sacadas e/ou alpendres, de forma a impedir o avanço sobre afastamentos frontais e logradouros públicos.”

“Art. 59.....

Parágrafo único....

.....
IV – elaboração de um Plano Municipal de Habitação de Interesse Social em conformidade com a Lei Federal n. 11.124, de 2005;

V – execução de um programa de assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social para garantia do direito à moradia adequada das famílias de baixa renda, na forma da Lei Federal n. 11.888 de 2008.”

“Art. 60.....

.....
IV – demarcação urbanística;

V – legitimação de posse.”

Art. 77.....

.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

§ 1º. O Município, em conformidade com as diretrizes nacionais do saneamento básico e com a Lei Federal n.º 11.445/2007, elaborará seu plano de saneamento básico e desenvolverá mecanismos institucionais que compatibilizem as ações de saneamento básico, habitação, desenvolvimento urbano, preservação do meio ambiente e gestão dos recursos hídricos, buscando integração com outros Municípios, nos casos em que se exigirem ações conjuntas.

§ 2º. Os serviços públicos de saneamento básico serão prestados com base nos seguintes princípios fundamentais:

I – universalização do acesso;

II – integralidade, compreendida como o conjunto de todas as atividades e componentes de cada um dos diversos serviços de saneamento básico, propiciando à população o acesso na conformidade de suas necessidades e maximizando a eficácia das ações e resultados;

III – abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos realizados de formas adequadas à saúde pública e à proteção do meio ambiente;

IV – disponibilidade, em todas as áreas urbanas, de serviços de drenagem e de manejo das águas pluviais adequados à saúde pública e à segurança da vida e do patrimônio público e privado;

V – adoção de métodos, técnicas e processos que considerem as peculiaridades locais e regionais;

VI – articulação com as políticas de desenvolvimento urbano e regional, de habitação, de combate à pobreza e de sua erradicação, de proteção ambiental, de promoção da saúde e outras de relevante interesse social voltadas para a melhoria da qualidade de vida, para as quais o saneamento básico seja fator determinante;

VII – eficiência e sustentabilidade econômica;

VIII – utilização de tecnologias apropriadas, considerando a capacidade de pagamento dos usuários e a adoção de soluções graduais e progressivas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

IX – transparência das ações, baseada em sistemas de informações e processos decisórios institucionalizados;

X – controle social;

XI – segurança, qualidade e regularidade;

XII – integração das infra-estruturas e serviços com a gestão eficiente dos recursos hídricos.

“Art. 84. Os instrumentos a que se refere o artigo 83 são aplicáveis nas zonas ZAR1, ZAR2, ZAR3, ZC, ZIH e ZEIS, delimitadas no Mapa de Uso e Ocupação do Solo.”

“Art. 109.....

.....
IV – Zonas de Preservação Ambiental – ZPAM 1 e ZPAM 2.”

“Art. 117.....

.....
II – preservação de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

.....
§ 1º. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III.

§ 2º. Os imóveis já edificadas na Zona de Interesse Histórico – ZIH, na forma da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, terão direito a exercer em outro local ou alienar potencial construtivo referente à diferença entre o coeficiente de ocupação existente e o máximo permitido.”

“Art. 120.....

.....
VII – Demarcação Urbanística;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

VIII – Legitimação de Posse.

§ 1º. Os instrumentos relacionados nos incisos I a III e VII e VIII estão regulamentados em legislação federal própria e nesta Lei.”

“Art. 127.....

.....

XI – intervenções em Áreas de Preservação Permanente – APPs.”

Art. 102. O capítulo V do Título IV da Lei nº 1.619, de 13 de dezembro de 2007 passa a vigorar acrescido da seguinte seção e artigos:

“Seção V – Da Demarcação Urbanística e da Legitimação de Posse

Art. 124-A. Na forma da Lei Federal n. 11.977, de 2009, o Município poderá promover a regularização fundiária de assentamentos urbanos por meio da aplicação dos seguintes instrumentos:

I – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;

II – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.”

Art. 103. A Lei nº 1.619, de 13 de dezembro de 2007, para assegurar a prestação de contas da execução do Plano Diretor, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

Art. 137-A. O Poder Público Municipal, através do Poder Executivo, apresentará, trimestralmente, ao Conselho da Cidade e em audiência pública na Câmara Municipal, para análise e ampla divulgação, relatório



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

detalhado sobre a execução financeira-orçamentária e execução física das metas e diretrizes fixadas por este Plano Diretor.

Art. 104. O artigo 141 da Lei nº 1.619, de 13 de dezembro de 2007, que trata da composição do Conselho da Cidade passa a vigorar com a seguinte redação:

”Art. 141. O Conselho da Cidade será composto por 10 (dez) conselheiros sendo:

I – 3 (três) representantes do Poder Executivo;

II – 1 (um) representante do Poder Legislativo;

III – 6 (seis) representantes de entidades da Sociedade Civil , eleitos por seus respectivos segmentos na Conferência Municipal da Cidade ou na forma como ela dispuser, sendo:

a) um dos Movimentos Populares;

b) um do setor Empresarial;

c) um dos Trabalhadores;

d) um técnico do Sistema CONFEA/CREA;

e) um das entidades de Ensino e Pesquisa;

f) um das Organizações Não-Governamentais.

Parágrafo Único. Cada conselheiro será designado acompanhado de um suplente.”

Art. 105. Os artigos 159, 160 e 165 da Lei nº 1.619, de 13 de dezembro de 2007, que tratam de prazos de elaboração e revisão de leis, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 159. O Município, através do Poder Executivo, encaminhará, no prazo apontado, os seguintes projetos para revisão ou elaboração de leis que complementam o Plano Diretor:



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

I – revisão do Código de Posturas, até 31 de julho de 2010;

II – revisão do Código de Obras e Edificações, até 31 de julho de 2010;

III – revisão do Código Sanitário, até 30 de novembro de 2010;

IV – revisão do Código de Limpeza Urbana, até 30 de novembro de 2010;

V – elaboração da Lei de Trânsito e Transporte, até 30 de novembro de 2010;

VI – elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, até 30 de novembro de 2010;

VI – elaboração do Plano de Desenvolvimento da Área Rural, até 31 de julho de 2011.

Art. 160. Serão regulamentados por leis específicas a serem elaboradas e encaminhadas pelo Poder Executivo até 30 de novembro de 2010, os seguintes instrumentos contidos no Plano Diretor:

I – parcelamento, edificação e utilização compulsória; IPTU progressivo no tempo; e desapropriação-sanção;

II – direito de preempção;

III – tombamento de patrimônio imóvel;

IV – transferência do direito de construir;

V – plano de regularização fundiária.

Art. 165. Este Plano Diretor deverá ser revisado até 31 de dezembro de 2013.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Art. 106. Ficam revogados da Lei nº 1.619, de 13 de dezembro de 2007:

I – o artigo 41, caput e parágrafo único;

II – o inciso II do art. 53;

III – os artigos 161 e 162.

Art. 107. A Lei nº 1.619, de 13 de dezembro de 2007 passa a vigorar acrescida em seu artigo 167 do inciso III-A e do Anexo III-A – Delimitação do perímetro da Área Industrial, nestes termos:

Anexo III-A – Delimitação do perímetro da Área Industrial

Área com 400.000 metros quadrados com as seguintes confrontações: tem início na margem direita da via estrutural LO3-VE1 que tem o nome de Alameda Fernando de Oliviera Silva ao lado do ponto mais elevado do Corte do Gurita, divisa entre os municípios de Ouro Branco e Congonhas. Segue no rumo Noroeste pelo espigão que divide os dois municípios em uma distância aproximada de 1500 metros pela divisa de municípios passando limdeiro à área da Valemix até a rodovia MG 443, que liga Ouro Branco a Congonhas. Volta margeando a rodovia no sentido a Ouro Branco até encontrar o trevo de entroncamento com a via LO3-VE1 e, por esta, no sentido geral sul até o ponto de início.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 108. Em conformidade com o plano de regularização fundiária e com a legislação aplicável, nas situações existentes de loteamentos irregulares, as dimensões mínimas dos lotes e testadas, poderão ser flexibilizados, desde que aprovados pelo Conselho da Cidade e obedecidas aos parâmetros aceitáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Art. 109. Esta Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, com o Mapa de Uso e Ocupação do Solo, em anexo, complementa o Plano Diretor Participativo de Ouro Branco.

Parágrafo único. Esta Lei deverá ser revisada juntamente com a revisão prevista para o Plano Diretor em 2013.

Art. 110. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 111. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ouro Branco, 31 de maio de 2010.

Pe. Rogério de Oliveira Pereira

Prefeito Municipal

Rosângela Ferreira da Costa Braga

Procuradora Geral



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

ANEXO I

GLOSSÁRIO

ACESSO – Entrada ou chegada de uma edificação.

ACRÉSCIMO – Aumento de uma edificação, seja horizontal ou verticalmente.

ADENSAMENTO – Intensificação na utilização do solo

AFASTAMENTOS – são as distâncias entre a edificação e seu alinhamento (afastamento frontal) ou suas divisas laterais e de fundos (afastamento lateral e de fundos).

ALINHAMENTO – É o limite entre o lote e o logradouro público.

ALTURA MÁXIMA NA DIVISA – É a maior altura permitida para uma edificação quando esta estiver junto às suas divisas laterais e/ou de fundos.

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO – É o documento emitido pela Prefeitura após a análise dos projetos, e que permite o início e/ou prosseguimento das obras de edificação.

ÁREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO – É a área destinada a iluminar e ventilar os compartimentos de uma edificação, e que varia de acordo com o tipo de uso (prolongado ou transitório).

ÁREA DE ESTACIONAMENTO – É a área destinada aos veículos em uma edificação.

ANDAR – O mesmo que pavimento.

ÁREA LÍQUIDA – É a diferença entre a área total da edificação e as áreas que podem ser descontadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.

ÁREA TOTAL – É a área total da edificação, medida externamente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

ÁREA PERMEÁVEL – É a área do lote, sem qualquer edificação, destinada a absorção das águas pluviais.

CIRCULAÇÃO HORIZONTAL – Espaço destinado à circulação de pessoas dentro de um mesmo pavimento.

CIRCULAÇÃO VERTICAL – Espaço destinado à circulação de pessoas de um pavimento para o outro.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – É o potencial construtivo do lote, obtido através da multiplicação da área total pelo coeficiente estipulado para cada zona.

DESMEMBRAMENTO – considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes, destinados a edificação, bem como de lotes para a formação de novos lotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado e que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

DIVISA – São os limites laterais e de fundos do lote.

EDIFICAÇÃO – São as construções destinadas a abrigar os diversos usos, a saber, residencial, comercial, serviços, industrial ou institucional.

FACHADA – São todas as faces externas da edificação.

GABARITO – É a altura máxima de uma edificação.

GARAGEM – Área coberta destinada a guarda de veículos.

GLEBA – Propriedade de área igual ou superior a 10.000m²

HABITE-SE – Documento emitido pela Prefeitura após vistoria e conferência final da edificação com os projetos que foram aprovados, habilitando-a para uso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

LOGRADOURO PÚBLICO – São as vias públicas destinadas ao trânsito de veículos e com áreas específicas para trânsito de pedestres (calçadas).

LOTE – Parte menor de um loteamento ou desmembramento, com frente para um logradouro público e destinado a receber uma edificação.

LOTEAMENTO – É a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

PARCELAMENTO – É a divisão de uma área em lotes, seja por desmembramento ou por loteamento.

PASSEIO – São as áreas destinadas ao trânsito de pedestres dos logradouros públicos.

PAVIMENTO – Espaço de uma edificação situada no mesmo plano.

PÉ-DIREITO – É a distância vertical entre o piso e o teto de uma edificação.

PISO – É a designação para o plano horizontal de uma edificação.

REMEMBRAMENTO – É o reagrupamento de lotes autônomos contíguos.

SUBSOLO – É a área da edificação cujo piso está abaixo do ponto mais baixo do alinhamento ou, cuja laje de cobertura esteja abaixo do ponto mais alto do alinhamento.

TAXA DE OCUPAÇÃO – É a área máxima permitida para a projeção horizontal da edificação;

TAXA DE PERMEABILIDADE – É a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para auxiliar na absorção das águas pluviais.

TESTADA – É toda a extensão do lote coincidente com o logradouro público. O mesmo que alinhamento.

USO COMERCIAL – É a utilização de uma determinada edificação para atividades de caráter comercial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

USO INDUSTRIAL – É a utilização de uma determinada edificação para atividades de caráter industrial.

USO INSTITUCIONAL – É a utilização de uma determinada edificação para equipamentos de uso comunitário.

USO MISTO – É a utilização de uma determinada edificação para uso residencial e não residencial, concomitantemente.

USO RESIDENCIAL – É a utilização de uma determinada edificação exclusivamente para habitação. Pode ser unifamiliar (apenas uma unidade) ou multifamiliar (mais de uma unidade).



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

ANEXO II DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

A – USO RESIDENCIAL

Residências unifamiliares

Residências multifamiliares

B – USO NÃO RESIDENCIAL

I.1. USO INSTITUCIONAL LOCAL

- proibido em ZPAM1 e ZPAM2;
- permitido em ZE1, apenas para equipamentos de Cultura e Lazer e de Serviços de Utilidade;
- permitido em ZAR3 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes; Av. Intendente Câmara; Av. Frederico Varnhagem; Av. Barão de Eschwege; Av. Cônego Luiz Vieira da Silva; Av. João Monlevade;
- permitido em ZAR4 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes e Av. Cônego Luiz Vieira da Silva;
- permitido em vias locais nas demais zonas da área urbana

I.1.1 – CULTURA E LAZER

Mostras artesanais e folclóricas

Parques infantis

Praças

I.1.2 – EDUCAÇÃO

Escolas excepcionais

Escolas de idiomas

Escolas primeiro grau

Escolas segundo grau

Jardim de infância e maternais



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

I.1.3 – RELIGIOSO

Associações religiosas
Congregações religiosas
Templos

I.1.4 – SAÚDE

Clínicas especializadas sem internação
Posto de saúde pública
Posto de vacinação
Serviços de enfermagem
Serviços veterinários

I.1.5 – SERVIÇOS DE UTILIDADE

Agencia de correios e telégrafos
Postos policiais

I.1.6 - SOCIAL

Associações de bairros
Associações de moradores

I.2. USO INTITUCIONAL INTERMEDIÁRIO

- proibido em ZPAM1 e ZPAM2;
- permitido em ZE1, apenas para equipamentos de Cultura e Lazer;
- permitido em ZAR3 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes; Av. Intendente Câmara; Av. Frederico Varnhagem; Av. Barão de Eschwege; Av. Cônego Luiz Vieira da Silva; Av. João Monlevade;
- permitido em ZAR4 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes e Av. Cônego Luiz Vieira da Silva;
- permitido em vias coletoras nas demais zonas da área urbana.

I.2.1 – CULTURA E LAZER

Museus
Associações desportivas e recreativas
Quadra de esportes



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

I.2.2 – EDUCAÇÃO

Centro de formação profissional

Cursos Supletivos

Cursos pré-vestibular

Institutos para portadores de deficiência

I.2.3 – SAÚDE

Bancos de sangue

Clínicas especializadas com internação

Clínicas veterinárias

Institutos de fisioterapia

Laboratório de análises clínicas

Laboratório radiológicos

Serviços de ambulância

I.2.4 – SERVIÇOS DE UTILIDADE

Cartórios

Capela velório

Postos telefônicos

Posto de identificação/Posto de atendimentos de serviços públicos (PSIU)

Previdência privada

Previdência pública

I.2.5 – SOCIAL

Comitês políticos

Confederações e Federações

Conselhos

Cooperativas

Diretórios estudantis

Órgãos de assistência a empresas

Sedes de movimentos sociais

I.3. USO INSTITUCIONAL REGIONAL

- permitido apenas em ZE1 e ZE2, em vias coletoras de classe 1 ou nas vias arteriais, sendo que em ZE1 serão implantados apenas os equipamentos de Cultura e Lazer;



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

- objeto de avaliação por estudos de impacto ambiental e/ou de vizinhança;
- submetido à aprovação pelo Conselho da Cidade.

I.3.1 – CULTURA E LAZER

Centro de convenções

Centro de feiras, exposições e outros eventos

Clubes

Estádios

Ginásio Poliesportivo

Jardins botânicos

Jardins zoológicos

Parques

Praças de esportes

I.3.2 – EDUCAÇÃO

Universidades

I.3.3 – RELIGIOSO

Seminários religiosos

I.3.4 – SAÚDE

Hospitais

Hospitais veterinários

Manicômios

Policlínicas

Pronto socorro

Serviços veterinários de alojamento

I.3.5 – SERVIÇOS PÚBLICOS DE UTILIDADE

Corpo de bombeiro

Delegacia de policia

Empresas de energia elétrica, água e esgoto

Fórum e tribunais

Repartições públicas municipais, estaduais e federais



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

I.3.6 – TRANSPORTE

Terminal rodoviário

Terminal de cargas

C.1. USO COMERCIAL LOCAL

- proibido em ZE2, ZPAM1 e ZPAM2;
- permitido em ZE1 apenas para Hospedagem e Alimentação, além das modalidades de Comércio Diversificado, identificadas abaixo;
- permitido em ZAR3 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes; Av. Intendente Câmara; Av. Frederico Varnhagem; Av. Barão de Eschwege; Av. Cônego Luiz Vieira da Silva; Av. João Monlevade;
- permitido em ZAR4 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes e Av. Cônego Luiz Vieira da Silva;
- permitido em vias locais nas demais zonas da área urbana

C.1.1 – HOSPEDAGEM E ALIMENTAÇÃO

Bares, lanchonetes, restaurantes e similares (área até 30 m²)

Lanches em trailer (área 30m²)

Bomboniere

Casa de carnes

Confeitaria

Gelo

Laticínios e frios

Mercearia

Padaria

Produtos hortifrutigranjeiros

Sorveterias

C.1.2 – COMÉRCIO DIVERSIFICADO (até 100m²)

Antiquários

Aparelhos e artigos de cine foto (permitido em ZE1)

Aparelhos de uso pessoal

Aquários e peixes ornamentais

Armarinhos



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Artesanatos

Artigos de borracha e couro

Artigos de cama, mesa e banho

Artigos desportivos e recreativos

Artigos de escritório

Artigos de uso doméstico e pessoal

Artigos de vestuário

Artigos esotéricos

Artigos e suprimentos de informática

Artigos para decoração

Artigos para festa

Artigos para forração

Artigos para pintura artística

Artigos religiosos

Bazares

Bicicletas

Brinquedos

Cosméticos (permitido em ZE1)

Drogarias e farmácias (permitido em ZE1)

Embalagens

Equipamentos de pequeno porte sem incomodo ambiental

Equipamentos e materiais elétricos e eletrônicos

Ferragens

Ferramentas

Fitas e discos (permitido em ZE1)

Floricultura (permitido em ZE1)

Instrumentos musicais

Joalheria e relojoaria

Jornais e revistas (permitido em ZE1)

Livrarias e papelarias (permitido em ZE1)

Materiais plásticos

Materiais de serigrafias, silk-sreen

Metais e pedras preciosas

Molduras

Objetos de artes e adornos (permitido em ZE1)

Óticas (permitido em ZE1)

Perfumaria (permitido em ZE1)

Produtos de limpeza



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Produtos naturais

Sapataria

Tecidos

C.2 – USO COMERCIAL INTERMEDIARIO

- proibido em ZE2, ZPAM1 e ZPAM2;
- permitido em ZE1 apenas para implantação de equipamentos para Hospedagem e Alimentação;
- permitido em ZAR3 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes; Av. Intendente Câmara; Av. Frederico Varnhagem; Av. Barão de Eschwege; Av. Cônego Luiz Vieira da Silva; Av. João Monlevade;
- permitido em ZAR4 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes e Av. Cônego Luiz Vieira da Silva;
- permitido em vias coletoras nas demais zonas da área urbana

C.2.1 – HOSPEDAGEM E ALIMENTAÇÃO

Bares (de 30m² a 100m²)

Hotéis

Pensões

Pousadas

Restaurantes (de 30m² a 100m²)

C.2.2 – COMÉRCIO DIVERSIFICADO

Aparelho de uso comercial

Aparelhos elétricos e eletrônicos

Armas e munições

Artigos de apicultura

Artigos de caça e pesca

Artigos de gesso

Artigos de uso comercial e industrial

Artigos e produtos veterinários

Artigos funerários

Artigo gráficos



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Artigos em madeira

Artigos, materiais e equipamentos médicos, odontológicos, laboratoriais e hospitalares

Artigos para camping

Artigos piscina

Baterias e acumuladores

Eletrodomésticos

Lavanderias

Lubrificantes

Maquinas de pequeno porte sem incomodo ambiental

Tintas

Toldos

Vidraçaria

C.2.3 – COMÉRCIO ESPECIALIZADO

Equipamentos de segurança

Materiais de acabamento de edificações

Motocicletas

Moveis

Peças e acessórios de maquinas, motores e implementos agrícolas

Peças e acessórios para veículos inclusive som

Piscinas

Pneus automotivos

Produtos para agropecuária

Show room

Uso do grupo C.1 com área > 100 e < 300 m²

C.3. USO COMERCIAL REGIONAL

- proibido em ZE2, ZIH, ZPAM1, ZPAM2, ZAR3 e ZAR4;
- permitido em ZE1 apenas para implantação de equipamentos para Hospedagem e Alimentação;
- permitido em vias coletoras de classe 1 e vias arteriais da área urbana nas demais zonas da área urbana;
- objeto de avaliação por estudos de impacto ambiental e/ou de vizinhança



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

C.3.1 - HOSPEDAGEM E ALIMENTAÇÃO

Bares (acima de 100m²)

Boates

Casas de show

Hotéis

Restaurantes (acima de 100m²)

C.3.2 – COMÉRCIO DIVERSIFICADO

Equipamentos de energia solar

Lojas de departamentos

Shopping center

C.3.3 – COMÉRCIO ESPECIALIZADO

Comercio atacadista, distribuidores e depósitos

Equipamentos gráficos

Posto de abastecimento

Super e hipermercados

Veículos

Veículos, maquinas e equipamentos agrícolas e da construção civil

Usos do grupo C.2 com área superior a 300 m²

S.1. SERVIÇO DE USO LOCAL

- proibido em ZE2, ZPAM1 e ZPAM2;
- proibido na ZIH, os serviços de Reparação e Conserto e os Serviços de Transporte e Comunicação;
- permitido em ZE1 apenas para implantação de Serviços de Câmbio e de Educação e Cultura;
- permitido em ZAR3 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes; Av. Intendente Câmara; Av. Frederico Varnhagem; Av. Barão de Eschwege; Av. Cônego Luiz Vieira da Silva; Av. João Monlevade;
- permitido em ZAR4 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes e Av. Cônego Luiz Vieira da Silva;
- permitido em vias locais nas demais zonas da área urbana



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

S.1.1 – SERVIÇOS CÂMBIO

Casas lotéricas

Caixa eletrônico bancário

S.1.2 – SERVIÇOS DOMICILIARES E PESSOAIS

Agência de casamento

Barbeiros

Bombeiro-eletricista

Centros de estética

Chaveiros

Confecção e reparação de artigos de vestuários sob medida

Dedetização

Estilista

Jardinagem e Paisagismo

Locação de artigos de vestuários

Massagens, saunas, duchas e banhos

Salões de beleza

S.1.3 – SERVIÇOS DE REPARAÇÃO E CONSERTO

Borracharia

Recarga de Extintores

Recondicionamento de peças e acessórios

Reparação de armas de fogo

Reparação de artigos de couro e similares, sapateiro, engraxate

Reparação de bicicleta

Reparação de instalações de gás, elétrica e hidráulica

Reparação de ferramentas

Reparação e conservação de máquinas, aparelhos e equipamentos de pequeno porte

Reparação e instalação de antenas

Reparação e instalação de computadores, periféricos e impressoras

Serviços de reparação de moveis



S.1.4 – SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO E CULTURA

Agencia de intercambio cultural
Agencia de turismo
Cursos aula particular
Cursos diversos
Locações de filmes, discos, livros, vídeos games

S.1.5 – SERVIÇOS DE SAÚDE

Laboratório de prótese dentária
Consultórios
Consultórios veterinários
Posto de coleta de material biológico
Serviços de esterilização

S.1.6 – SERVIÇOS DIVERSIFICADOS

Administração de consórcio
Administração de imóveis
Administração de ticket, vales, cartões, e fichas
Agencia e publicidades e propaganda
Assistência técnica e rural
Associações
Confecção de carimbos
Empreiteira de serviços de construção
Escritórios
Estúdios de esculturas, desenho e pintura artística
Estúdio fotográfico
Gravação, lapidação, e verificação de jóias e pequenos objetos
Locação de artigos, aparelhos, maquina, equipamentos de pequeno porte
Locação de marcas e patentes
Profissionais autônomos
Provedor-internet
Serviços de auditoria
Serviços de comunicação e programação visual
Serviços de decoração
Serviços de informática
Serviços de investigação particular



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

Serviços de jornalismo e comunicação
Serviços de montagem de divisórias
Serviços de montagem de quiosques
Serviços de promoção e organização de eventos
Serviços de serigrafia/ silk-screen
Serviços de tornearia
Serviços de tradução e documentação
Serviços de vigilância
Serviços gerais de pintura, exceto veículos
Serviços gráficos, editoriais, e de reprodução
Sindicatos

S.1.7 – SERVIÇOS DE TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO

Auto-escolas

Locação, compra e venda de telefones

S.2. SERVIÇOS DE USO INTERMEDIÁRIO

- proibidos em ZE2, ZPAM1 e ZPAM2;
- proibidos na ZIH, os serviços de Reparação e Conserto e os Serviços de Transporte e Comunicação;
- permitidos em ZE1, os equipamentos para implantação de Serviços de Câmbio e de Educação e Cultura;
- permitido em ZAR3 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes; Av. Intendente Câmara; Av. Frederico Varnhagem; Av. Barão de Eschwege; Av. Cônego Luiz Vieira da Silva; Av. João Monlevade;
- permitido em ZAR4 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes e Av. Cônego Luiz Vieira da Silva;
- permitido em vias coletoras nas demais zonas da área urbana



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

S.2.1 – SERVIÇOS CÂMBIO

Casas de Cambio
Crédito Habitacional
Distribuidoras e Corretoras de Títulos e Valores
Estabelecimentos bancários
Instituições de aplicações financeiras, financiamento, investimento e credito
Sociedade de capitalização
Sedes administrativas de empresas

S.2.2 – SERVIÇOS DOMICILIARES E PESSOAIS

Administração de condomínios
Escritório de limpeza e conservação de edificações

S.2.3 – SERVIÇOS DE REPARAÇÃO E CONserto

Capotarias
Instalação, reparação e conservação para acessórios de veículos, inclusive som
Reparação de baterias e acumuladores
Reparação de veículos e motocicletas, incluindo lanternagem e pintura
Reparação e conservação de maquinas, aparelhos e equipamentos de médio porte

S.2.4 – SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO E CULTURA

Academias de ginástica e esportivas
Cinemas, teatros e auditórios
Escola de dança, musica e natação
Escola de esportes
Estúdio de gravação

S.2.5 – SERVIÇOS DE SAÚDE

Clínica dentária
Clínica com internação
Clínica de especialidades
Clínica veterinária
Laboratório de análises clínicas



S.2.6 – SERVIÇOS DIVERSIFICADOS

Agência de empregos, treinamento e seleção

Casa de jogos

Locação de aparelhos e artigos de uso comercial

Locação de artigo, aparelho, maquinas e equipamentos de médio porte.

Locação de mão de obra

Serviços de lavanderia e tinturaria para comércio e industria

Serviços funerários

Usos do grupo S.1 com área superior a 100m²

S.2.7 – SERVIÇOS DE TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO

Emissoras de radiodifusão

Emissoras de vídeo, comunicação

Emissora de televisão

Estacionamentos e edifícios-garagem

Posto de serviço de veículos e lavajato

Prestação de serviço de veículos

Prestação de serviço de entrega a domicilio

Transporte de documentos

Transporte em motocicleta

Transporte escolar

S.3. SERVIÇOS USO REGIONAL

- proibidos em ZE2, ZIH, ZPAM1, ZPAM2, ZAR3 e ZAR4;
- permitidos em ZE1 apenas para Serviços de Hospedagem e Alimentação;
- permitidos em vias coletoras de classe 1 e vias arteriais da área urbana nas demais zonas da área urbana;
- objeto de avaliação por estudos de impacto ambiental e/ou de vizinhança

S.3.1 – SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM E ALIMENTAÇÃO

Apart-hotel

Casas de recepção e salões de festa

Serviços de alimentação (acima de 150 m²)



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

S.3.2 – SERVIÇOS DE REPAROS E CONSERTOS

Montagem industrial
Recondicionamentos de motores de combustão interna
Reparação de veículos
Reparação de maquina aparelhos e equipamentos de grande porte

S.3.3 – SERVIÇOS DIVERSIFICADOS

Autopistas para diversão
Brinquedos mecânicos e eletrônicos
Escritório com pátio de maquinas, equipamentos e veículos
Garagem de empresa de transporte de passageiros
Garagem de empresa de transporte de carga
Garagem de serviço de guindaste e reboque
Guarda moveis
Leiloeiros
Locação de artigos, aparelhos, maquinas e equipamentos de grande porte
Locação de maquinas e equipamentos agrícolas
Uso do grupo II com área superior à estipulada
Parques de diversões

S.3.4 – SERVIÇOS DE TRANSPORTE E COMUNICAÇÃO

Locação e arrendamento de veículos automóveis
Locação e guarda de caçambas
Transporte de mudança e valores, com pátio de veículos
Transporte e coleta de lixo

Z.1. USO INDUSTRIAL SEM ATIVIDADES INCÔMODAS

- permitido apenas em ZI (quarteirões industriais);
- objeto de avaliação por estudos de impacto ambiental e/ou de vizinhança;
- submetido à aprovação pelo Conselho das Cidades ou por Consulta Pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

Z.1.1 – INDÚSTRIAS DE PEQUENO PORTE NÃO INCÔMODAS (até 1.000m² de área construída)

Artigos de plástico

Gráficas

Indústria de alimentos

Indústria de roupas e calçados

Indústrias de pequeno porte sem atividades incômodas

Maquinas e equipamentos de pequeno porte

Pequenas indústrias não poluentes

Produtos metalúrgicos

Produtos siderúrgicos

Z.1.2 – INDÚSTRIAS DE MÉDIO PORTE NÃO INCÔMODAS OU DE PEQUENO PORTE COM POUCO INCÔMODO (até 2.500m² de área construída)

Marcenarias

Marmorarias

Maquinas e equipamentos de médio porte

Maquinas e equipamentos de pequeno porte com pequeno incomodo

Maquinas e equipamentos de uso industrial

Médias industrias não poluentes

Serralherias

Z.2. USO INDUSTRIAL COM ATIVIDADES INCÔMODAS

- permitido apenas na área industrial;
- objeto de avaliação por estudos de impacto ambiental e/ou de vizinhança;
- submetido à aprovação pelo Conselho das Cidades ou por Consulta Pública.

Industrias de pequeno, médio e grande porte com atividades incômodas

C. USO MISTO

- **usos: residencial + comércio e/ou serviços**
- **permitido em ZAR2, ZC, ZIH e ZEIS;**



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS
Procuradoria Geral

- permitido em ZAR1 somente nas vias coletoras e estruturais;
- permitido em ZAR3 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes; Av. Intendente Câmara; Patriótica, Consider, Av. Frederico Varnhagem; Av. Barão de Eschwege; Av. Cônego Luiz Vieira da Silva; Av. João Monlevade;
- permitido em ZAR4 somente nas vias: Av. Mariza Souza Mendes e Av. Cônego Luiz Vieira da Silva.

ANEXO III - DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS (Tabela-Síntese)

	Coeficiente Máximo de Aproveitamento – CA	Coeficiente Mínimo de	Taxa Máxima de Ocupação – TO	Taxa Mínima de Permeabilidade	Afastamento Frontal Mínimo	Afastamento Lateral Mínimo	Afastamento de Fundos	Altura Máxima da Edificação	Altura Máxima na Divisão
ZAR1	2,5	0,15	65%	20%	3,0m	1,5 m	-	15,0 m	Não perm
ZAR2	Lote com menos de 360m ² = 1,5	0,15	70%	20%	Testada da quadra	Edificação com altura até 6,0m = isento	3m quando não houver afastamento	10,0 m ^I 15,0 m	5,0 m Não perm
ZAR3	1,5	0,15	60%	20%	3,0m	1,5m	-	6,0 m ^{II}	Não Per
ZAR4	1,5	0,15	Lote até 600 m ² = 60%	20%	afastamento predominante da	Lote até 600 m ² = 1,5m Lote maior que 600 m ² = 3,0m	-	6,0 m ^{III}	Não perm
ZC	2,5 ^{IV}	0,15	70%	20%	Testada quadra	Edificação com altura até 6,0m = isento	3,0m	12,0 m	6,00 m
ZIH	1,5 ^V	0,15	70%	20%	Testada quadra	-	-	10,0 m ^{VI}	5,0 m
ZEIS	1,0 para lotes até 250m ²	0,15	70%	20%	1,5m	Edificação com altura até 6,0m = isento	-	6,0m ^{VII}	5,0 m
ZPAM1	0,05	-	5%	95%	3,0m	3,0m	6,0m	5,0 m	Não perm
ZPAM2	0,025	-	2,5%	97,5%	3,0m	3,0m	6,0m	5,0 m	Não perm
ZI	-	-	-	30%	3,00m p/ portaria	-	-	Lote até 2500m ² = 9,0 m	Não perm
ZE1	1,0	-	50%	30%	3,0m	3,0m	6,0m	9,0 m	Não perm
ZE2	-	-	-	30%	-	-	-	9,0 m	Não perm

- I Contados da laje de piso à laje de cobertura;
- II Contados da laje de piso à laje de cobertura;
- III Contados da laje de piso à laje de cobertura;

IV, V e VI Desde que não interfiram nas visadas da Praça e das áreas tombadas do Centro histórico.

VII Contados da laje de piso à laje de cobertura;

1 - Para lotes a partir de 360 m² na Av. Mariza S.Mendes até altura da Av. Cônego Luiz Vieira, que encontram-se delimitados respectivamente na ZAR2, ZAR3, ZAR4 e nas Avenidas Maria Firmina e Raymundo Campos aplicam-se os seguintes coeficientes: coeficiente máximo de aproveitamento: 2,1; coeficiente mínimo de aproveitamento= 0,15; afastamento frontal mínimo= 3,0 m; altura máxima da edificação: 15 m; altura máxima na divisa 5,0 m;

2 – É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do vizinho na forma do artigo 1301 e §§ do Código Civil.

3 - Nos lotes de esquina quando o uso for residencial unifamiliar um dos recuos mínimos de frente (afastamento frontal) poderá ser reduzido a metade do estabelecido.

Anexo IV - Mapa de Zoneamento

