PREFEITURA DE ARAGUARI
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº...../2025.

Substitui o anexo I da Lei Complementar nº 206, de 17 de fevereiro de 2023, que "Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo, bem como do Zoneamento, dando outras providências".

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARAGUARI Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 71, inciso III, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O Anexo I, Mapa de Zoneamento Urbano da Sede Municipal de Araguari, de que trata o inciso I do § 1º, do art. 2º da Lei Complementar nº 206, de 17 de fevereiro de 2023, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo, bem como do Zoneamento, dando outras providências, fica substituído doravante pelo Anexo constante desta Lei Complementar

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, mantidos inalterados os demais dispositivos da Lei Complementar nº 206, de 17 de fevereiro de 2023, desde que não modificados.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 9 de junho de 2025.

RENATO CARVALHO FERNANDES

Mariel Cadena da Matta

JUSTIFICATIVA:
Senhor Presidente, Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores!

É com grande satisfação de exteriorizamos a nossa saudação aos Eminentes Membros do Poder Legislativo Municipal, oportunidade que submetemos à elevada apreciação desta Casa Legislativa, em obediência ao que dispõe a Lei Orgânica do Município de Araguari, o Projeto de Lei Complementar que "Substitui o anexo I da Lei Complementar nº 206, de 17 de fevereiro de 2023, a qual 'Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo, bem como do Zoneamento, dando outras providências'."

O presente Projeto de Lei Complementar visa promover a atualização do Anexo I da Lei Complementar Municipal nº 206, de 17 de fevereiro de 2023, que trata do Mapa de Zoneamento Urbano da Sede Municipal de Araguari. A medida ora proposta decorre da constatação de inconsistências técnicas quanto à classificação de determinadas áreas urbanas, cuja realidade consolidada de uso diverge do enquadramento normativo atual.

Em especial, observa-se que a margem esquerda da Avenida das Codornas, no sentido BR-050 para o centro urbano, bem como toda a extensão da Rua Raul José Belém, encontram-se classificadas como Zona Residencial 2 (ZR2). Contudo, referidas vias já se consolidaram, há anos, como eixos de serviços e comércio, abrigando diversos empreendimentos com alvarás de funcionamento emitidos em períodos anteriores à vigência da Lei Complementar nº 206/2023.

A inadequação do zoneamento atual impõe limitações indevidas ao desenvolvimento dessas atividades econômicas, desconsiderando a realidade fática e a função social do uso já existente e devidamente autorizado. Ressalta-se que, de acordo com o artigo 5º, inciso VII, da mencionada Lei Complementar, as Zonas Mistas (ZM) são precisamente as áreas de transição entre zonas residenciais e eixos de vias de serviço, nas quais se admite a convivência entre atividades comerciais, de serviços e residenciais, inclusive aquelas potencialmente incômodas, desde que não nocivas ou perigosas.

Diante disso, propõe-se a reclassificação das áreas supracitadas para Zona Mista (ZM), de forma a:

- Corrigir o enquadramento legal, harmonizando-o com o uso consolidado;
- Valorizar os empreendimentos ali instalados, conferindo segurança jurídica e urbanística;
- Favorecer a atividade econômica local, em consonância com os objetivos do art. 3º da Lei Complementar nº 206/2023, em especial os incisos I, II e IV, que tratam da compatibilização de usos urbanos, equilíbrio na ocupação do solo e promoção do desenvolvimento ordenado;
- Resguardar os princípios da razoabilidade e da função social da propriedade urbana, conforme preconiza a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade.

Por fim, destaca-se que a alteração proposta se fundamenta no art. 67 da própria Lei Complementar nº 206/2023, que admite a revisão e atualização das delimitações de zonas mediante legislação específica, justamente para adequar o zoneamento urbano às dinâmicas e transformações observadas no tecido urbano.

Assim, espera-se que esta medida contribua para a regularização do uso do solo nas áreas citadas, garantindo a coerência normativa e promovendo o desenvolvimento urbano sustentável do Município de Araguari.

Desta forma, em face do exposto, solicito a apreciação e decorrente aprovação do Projeto de Lei Complementar *in comentum*, nos moldes em que se encontra redigido.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI, Estado de Minas Gerais, em 9 de junho de 2025.

Renato Carvalho Fernandes
Prefeito

www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 14/04/2025

LEI COMPLEMENTAR Nº 206 , DE 17 DE FEVEREIRO DE 2023.

Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo, bem como do Zoneamento, dando outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARAGUARI Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono, com base no art. 71, inciso III, da **Lei Orgânica** do Município, a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar tem por objetivo integrar a implantação de atividades e usos diferenciados entre si, mas complementares em todo território municipal e sua necessária compatibilização com a qualidade das estruturas ambientais urbanas e naturais, bem como do equilíbrio das relações sociais de vizinhança, em conformidade com a Lei Complementar nº **166**, de 29 de junho de 2020, que dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor do Município de Araguari, e mediante o:

I - Macrozoneamento Ambiental do Município, que envolve as regiões do território municipal, caracterizadas pelas áreas urbanas e rurais;

II - Zoneamento Urbano, que é o processo de orientação, distribuição, disciplinamento e controle da localização, dimensionamento, intensidade e tipo de uso do solo nas áreas urbanizadas.

Art. 2º A organização do espaço urbano municipal é definida por esta Lei Complementar por meio de zonas, cada qual com parâmetros urbanísticos específicos, em especial para o uso do solo e para a ocupação construtiva dos imóveis em atividades funcionais sobre o território.

§ 1º São partes integrantes desta Lei Complementar os seguintes anexos: (Parágrafo Único transformado em § 1º pela Lei Complementar nº **224**/2024)

I - Anexo I, com o Mapa de Zoneamento Urbano da Sede Municipal de Araguari;

II - Anexo II, com Mapa do Macrozoneamento Ambiental do Município de Araguari;

III - Anexo III, contendo o Quadro de Adequação dos Usos às Zonas;

IV - Anexo IV, com o Quadro de Índices Urbanísticos para a Zona Urbana;

V - Anexo V, com os Usos Adequados para a Zona de Urbanização Específica de Interesse Turístico;

VI - Anexo VI, com o Quadro de Índices Urbanísticos para as Sedes dos Distritos;

VII - Anexo VII, com a Área Mínima de Estacionamento;

VIII - Anexo VIII, com a Classificação dos Usos e Atividades Econômicas.

§ 2º Consideram-se integradas automaticamente ao Anexo VIII, Classificação Nacional de Atividades Econômicas, de que trata o inciso VIII do § 1º deste artigo, todas as alterações procedidas e publicadas pelo IBGE - Gestor da CNAE, posteriores à edição desta Lei Complementar. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº **224**/2024)