

## **LEI Nº 1023, DE 19 DE MAIO DE 2014.**

“Dispõe sobre a Instituição da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza de Minas Gerais e dá outras providências”.

**NELI LEÃO DO PRADO**, Prefeita do Município de Fortaleza de Minas, Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, em seu artigo 69, Inciso, propõe a seguinte Lei:

### **Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza de Minas/MG**



**Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de  
Fortaleza de Minas/MG**

**Prefeita: Neli Leão do Prado  
Vice-Prefeito: Francisco Ronivaldo Rodrigues**

## Sumário

TÍTULO I.....	5
DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO.....	5
CAPÍTULO I.....	5
CAPÍTULO II.....	5
DO MACROZONEAMENTO E ZONAEAMENTO.....	5
<i>Seção I</i> .....	5
ZONA URBANA E EXPANSÃO URBANA.....	5
<i>Seção II</i> .....	6
ZONA DE CONSERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL.....	6
<i>Seção III</i> .....	6
ZONA RURAL.....	6
CAPÍTULO III.....	6
DO ZONEAMENTO URBANO.....	6
TÍTULO II.....	7
DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO.....	7
CAPÍTULO I.....	7
DA SEDE DE FORTALEZA DE MINAS.....	7
<i>Seção I</i> .....	7
ZONA RESIDENCIAL.....	7
<i>Seção II</i> .....	8
ZONA CENTRAL.....	8
<i>Seção III</i> .....	8
ZONA DE EMPREENDIMENTOS DE PORTE E INDUSTRIAL.....	8
<i>Seção IV</i> .....	9
ZONA DE EXPANSÃO URBANA.....	9
<i>Seção V</i> .....	9
DOS TIPOS DE USO DO SOLO NA ZONA URBANA.....	9
CAPÍTULO II.....	11
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	11
CAPÍTULO III.....	13
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS.....	13
<i>Seção I</i> .....	14
DOS RECUOS E AFASTAMENTOS.....	14
TÍTULO III.....	15
DAS PENALIDADES.....	15
CAPÍTULO I.....	15
DAS PENALIDADES.....	15
<i>Seção I</i> .....	16
DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE OCUPAÇÃO E USO DE SOLO.....	16
<i>Seção II</i> .....	17
DAS INFRAÇÕES AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS.....	17
TÍTULO IV.....	18
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS.....	18
ANEXO I – MACROZONEAMENTO.....	20
ANEXO II – ZONA URBANA E DE EXPANSÃO URBANA.....	20
ANEXO III – ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	20
ANEXO IV – VAGAS MÍNIMAS PARA ESTACIONAMENTO.....	20

## **LEI Nº 1023 DE 19 DE MAIO DE 2014**

Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo da Zona Urbana e Rural do Município de Fortaleza de Minas.

A PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA DE MINAS, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, torna público que a Câmara Municipal aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte lei complementar.

### **TÍTULO I DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO Capítulo I Das Disposições Preliminares**

**Art. 1** Esta lei estabelece os parâmetros para o uso e ocupação do solo no território do Município de Fortaleza de Minas.

### **Capítulo II DO MACROZONEAMENTO E ZONAEAMENTO**

**Art. 2** Fica o território do Município de Fortaleza de Minas ordenado em Macrozoneamento e Zoneamento considerando os seguintes princípios:

- I. Planejar o desenvolvimento do Município estimulando a ocupação e o uso do solo de acordo com as especificidades dos diferentes segmentos do território municipal;
- II. Promover a integração e a complementaridade entre as áreas urbanas e de conservação ambiental e proteção de mananciais;
- III. Manter a diversidade e a dinâmica dos espaços urbanos;
- IV. Permitir a participação dos munícipes na sua configuração.

**Art. 3** O Macrozoneamento e o Zoneamento dividem o território municipal nas seguintes zonas:

- I. Zona Urbana.
- II. Zona de Expansão Urbana
- III. Zona Rural

**Parágrafo Único.** O Macrozoneamento é apresentado no Anexo I

### **Seção I ZONA URBANA E EXPANSÃO URBANA**

**Art. 4** A zona Urbana tem por objetivo definir as áreas urbanas já ocupadas e as áreas de expansão urbana destinadas ao crescimento futuro, na sede e povoações.

**Art. 5** Os perímetros da Zona Urbana e de Expansão Urbana urbano da sede estão definidos e descritos no Anexo II.

**Art.6** as propriedades seccionadas pelo limite do perímetro urbano da sede, serão consideradas urbanas caso a parcela remanescente na zona rural seja inferior a 02.00.00 (dois) hectares.

## **Seção II**

### **ZONA DE CONSERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL**

**Art. 7** As Zonas de Conservação e Recuperação Ambiental tem como objetivo restringir e adequar o uso e a ocupação, visando à proteção, a manutenção e a recuperação dos aspectos paisagísticos, históricos, arqueológicos e científicos.

**Art. 8** São consideradas Zonas de Conservação e Recuperação Ambiental:

- I. As nascentes e as faixas marginais de proteção de águas superficiais;
- II. As florestas e demais formas de vegetação que contribuam para a estabilidade das encostas sujeitas à erosão e deslizamentos;
- III. As bacias de drenagem das águas pluviais;
- IV. Áreas degradadas, pela ação do poder público ou pela iniciativa privada;

## **Seção III**

### **ZONA RURAL**

**Art. 9** Na Zona Rural, não será permitido o parcelamento ou loteamento, destinado ao uso rural, que resultem em módulos abaixo do valor estipulado pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) e sua infraestrutura básica será de responsabilidade exclusiva do empreendedor e/ou do proprietário, respeitando-se a legislação ambiental vigente.

**Art. 10** Na Zona Rural, serão permitidas atividades destinadas a explorações agrícolas, pecuárias, extrativas vegetais, minerais, industriais, eco turístico e àquelas destinadas a implantação de sistemas de saneamento como sistema de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de limpeza pública e manejo de resíduos sólidos e de drenagem e manejo das águas pluviais, de acordo com as legislações estaduais e municipais vigentes e ouvidos o Departamento Municipal de Planejamento e demais órgãos pertinentes.

## **Capítulo III**

### **DO ZONEAMENTO URBANO**

**Art. 11** A Zona Urbana de Fortaleza de Minas corresponde à área urbana hoje ocupada, complementada pela zona de expansão urbana.

**Art. 12** O Zoneamento Urbano de Fortaleza de Minas (cujo perímetro está especificado no Anexo III) fica estabelecido pela definição e delimitação das seguintes zonas, considerando-se a proteção ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, o meio físico, a disponibilidade de infraestrutura e a capacidade de adensamento e o grau de incômodo e poluição ao meio ambiente:

- I. Zona Residencial – ZR
- II. Zona Central – ZC
- III. Zona de Empreendimentos de Porte e Industrial – ZEP
- IV. Zona de Expansão Urbana – ZEU
- V. Áreas de Interesse Ambiental – AIA
- VI. Áreas de Intervenção Urbana – AIU

**TÍTULO II**  
**DA OCUPAÇÃO E USO DO SOLO**  
**Capítulo I**  
**DA SEDE DE FORTALEZA DE MINAS**

**Art. 13** A ocupação e uso do solo em cada zona estão regulamentados na classificação das atividades em categorias de uso e da sua distribuição entre as zonas e foram definidas em função das normas relativas à sua densidade, regime de atividades, dispositivos de parcelamento do solo, que configuram o regime urbanístico.

**Seção I**  
**ZONA RESIDENCIAL**

**Art.14** As Zonas Residenciais – ZR são destinadas basicamente aos usos habitacionais unifamiliar, permitindo com restrições uso econômico de atendimento local e uso institucional obedecendo aos seguintes parâmetros de ocupação:

- I. Para efeitos de novos parcelamentos são exigências das ZR(s):
  - a. Área mínima de 125 m<sup>2</sup>(cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 05(cinco metros);
- II. Coeficientes de aproveitamento:
  - a. Máximo de 2 (duas) vezes a área do lote;
  - b. Mínimo de 0,10 (um décimo) vezes a área do lote;
- III. Índices de ocupação do solo:
  - a. Taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento);
  - b. Taxa de permeabilidade mínima igual a 15% (quinze por cento);

IV - Gabarito máximo das edificações será de 4 (quatro) pavimentos;

**Parágrafo Único:** Acima do gabarito só será permitida a construção de reservatórios de água e terraços.

## **Seção II**

### **ZONA CENTRAL**

**Art. 15** - A zona central – ZC – que corresponde as áreas do centro tradicional da cidade, com ocupação caracterizada por uso múltiplos como: residencial, econômico e institucional em que a concentração de usos comerciais e de prestação de serviços se acha consolidada, sendo possível a instalação de usos econômicos de atendimento local e geral, e institucionais desde que sejam internalizados aos próprios terrenos os efeitos causados ao funcionamento do sistema viário, pela atratividade de pessoas ou demanda de área de estacionamento e pela necessidade de movimentos de veículos para carga e descarga e obedecera aos seguintes parâmetros de ocupação:

I. Para efeitos de novos parcelamentos são exigências da ZC:

a. Área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 10 (dez) metros.

II – Coeficientes de aproveitamento:

a. Máximo igual a 2 (duas) vezes a área do lote;

b. Mínimo igual 0,10 (um décimo) vezes a área do lote.

III – Índices de ocupação do solo:

a. Taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);

b. Taxa de permeabilidade mínima igual a 20% (vinte por cento);

IV – Gabarito máximo das edificações será de 04 (quatro) pavimentos;

**Parágrafo Único:** Acima do gabarito só será permitida a construção de reservatórios de água e terraços.

**Art. 16** - A zona central é delimitada pelas ruas Padre Licínio, Tiradentes, Santa Cruz, Rua 1º de Março, Rua 8 de setembro e Praça do Rosário.

## **Seção III**

### **ZONA DE EMPREENDIMENTOS DE PORTE E INDUSTRIAL**

**Art. 17** – Zona de Empreendimento de Porte Industrial – ZEP correspondente à área que apresenta boa condição de acessibilidade e oferta de infraestrutura efetiva ou potencial, adequadas aos usos econômicos e industriais diversificadas, desde que sejam minimizados os impactos sociais e aqueles causados ao meio ambiente e sejam internalizados aos empreendimentos os efeitos causados ao funcionamento do sistema viário, pela atratividade de pessoas ou demanda de área de estacionamento e pela

necessidade de movimentos de veículos para carga e descarga e obedecerá aos seguintes parâmetros de ocupação:

- I. Para efeitos de novos parcelamento são exigências das ZEP(s)
  - a. área mínima de 300m<sup>2</sup>(trezentos metros quadrados);
  - b. Testada mínima de 12m(doze) metros;
- II. Coeficientes de aproveitamento:
  - a. Máximo igual a 1,8 (um inteiro e oito décimo) vezes a área do lote;
  - b. Mínimo igual a 0,10 (um décimo) vezes a área do lote;
- III. Índices de ocupação do solo:
  - a. Taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
  - b. Taxa de permeabilidade mínima igual a 20% (vinte por cento);
- IV. Gabarito máximo das edificações será de 4 (quatro) pavimentos;

**Parágrafo único:** Em casos especiais as construções acima do gabarito dependerão de análise da Prefeitura de Fortaleza de Minas.

#### **Seção IV ZONA DE EXPANSÃO URBANA**

**Art. 18** Zona de Expansão Urbana – ZEU – correspondente às áreas ainda vazias dentro do perímetro urbano ou áreas isoladas, fora do perímetro urbano de interesse da municipalidade e propícias a ocupação pelas condições do sítio natural e possibilidade de instalação de infraestrutura.

**Parágrafo Único.** Para efeitos de novos parcelamentos nas ZEU (s) os parâmetros de uso e ocupação do solo serão definidos pelas diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal, conforme prevê o artigo 20.

#### **Seção V DOS TIPOS DE USO DO SOLO NA ZONA URBANA**

**Art. 19** A Zona Urbana de Fortaleza de Minas se caracteriza por usos múltiplos como residencial, econômico de atendimento local e geral, misto, institucional e industrial impactante ou não, mas compatíveis com o uso residencial, permitindo a continuidade desses usos, sendo as seguintes categorias de uso:

- I. Uso residencial, que se refere ao uso destinado à moradia, podendo ser:
  - a. Uso Residencial unifamiliar, no caso de uma moradia por lote;
  - b. Uso Residencial multifamiliar, no caso de várias moradias por lote, sendo que, as moradias podem agrupar-se horizontalmente, em vilas ou casas geminadas, ou verticalmente, nos edifícios de apartamentos.
- II. Uso Econômico, que engloba as atividades de comércio e serviços, podendo ser:



a. De Atendimento Local, com área construída máxima de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), e que se destinam ao atendimento das necessidades cotidianas da população, não produzindo poluição sonora, atmosférica ou ambiental de qualquer natureza, não conflitantes com o uso residencial;

b. De atividade geral, atividades com área construída acima de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e até 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e cujos impactos sobre o espaço urbano sejam mitigados por dispositivos de controle da poluição sonora e atmosférica e da emissão de efluentes diversos, exceto aqueles relacionados como Usos Especiais no artigo 21.

I. Uso Institucional, que compreende os espaços e instalações destinadas à de controle das edificações e atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer, com especial atenção na sua implantação quanto aos aspectos de segurança de seus usuários, e com relação àqueles relacionados com Usos Especiais no artigo 21.

II. Uso misto, que corresponde à associação de dois ou mais usos no mesmo imóvel, desde que os usos em estejam em conformidade com a respectiva zona.

III. Uso Industrial, que se subdivide em:

a. Não Impactante de Pequeno Porte: estabelecimentos com área construída máxima de 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, não ocasionando, independentemente de usos de métodos especiais de controle da poluição, qualquer dano à saúde, ao bem estar e à segurança das populações vizinhas;

b. Não Impactante de Médio Porte, são estabelecimentos com área construída entre 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e 1000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, não ocasionando, independentemente de usos de métodos especiais de controle da poluição, qualquer dano à saúde, ao bem estar e à segurança das populações vizinhas;

c. Não Impactante de Grande Porte, são estabelecimentos com área construída acima de 1000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, não ocasionando, independentemente de usos de métodos especiais de controle da poluição, qualquer dano à saúde, ao bem estar e à segurança das populações vizinhas;

d. Impactante: estabelecimentos, independentemente do seu porte, que causem poluição atmosférica, hídrica ou sonora, e representem incômodo para as populações vizinhas, exigindo, no seu processo produtivo, instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, de diminuição dos ruídos, etc, sendo sua implantação, objeto de projeto e licenciamento específicos, aprovados pelos órgãos competentes.

**Parágrafo único:** Visando à redução de impactos que quaisquer empreendimentos causem ao ambiente urbano, pela geração de efluentes de qualquer natureza, pela

atração de pessoas ou demanda de área de estacionamento e pela necessidade de movimento de veículos para carga e descarga na área central, serão adotados os seguintes critérios:

1. Reserva de área para estacionamento, carga e descarga dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal;
2. Implantação de sinalização dos acessos;
3. Definição de trajeto e horário de acesso dos veículos pesados de forma a compatibilizar a circulação com o sistema viário existente;
4. Atividades que geram riscos de segurança:
5. Aprovação de projeto específico de Prevenção e Combate a Incêndio;
6. Para atividades geradoras de efluentes poluidores, odores e/ou gases:
  - a. Tratamento da fonte poluidora por meio de equipamentos e materiais;
  - b. Implantação de programas de monitoramento;

**Art. 20** As atividades econômicas de prestação de serviços localizadas nas vias coletoras e arteriais respeitarão as limitações das zonas em que se situam e as medidas mitigadoras de impactos, de maneira que suas ocupações não prejudiquem o escoamento do fluxo de tráfego e a articulação viária.

**Art. 21** A instalação, a construção, a ampliação e o funcionamento de indústrias e de quaisquer empreendimentos que venham sobrecarregar a infra estrutura urbana, ou repercutir significativamente no meio ambiente e no espaço urbano, ficam sujeitos à avaliação do impacto urbanístico causado e ao licenciamento ambiental, a cargo dos órgãos competentes, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis, sempre priorizando o interesse público.

**Parágrafo único.** Nesses casos deverá ser exigida a elaboração de estudos ambientais e de impactos específicos na vizinhança, de acordo com a legislação urbanística e ambiental vigentes, considerando o Estudo de Impacto de Vizinhança.

## **Capítulo II**

### **DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 22** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização imobiliária;
- V. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. Ventilação e iluminação;

VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

**Parágrafo Único.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

**Art. 23** A instalação, a ampliação ou o funcionamento dos empreendimentos de impacto de vizinhança ficam sujeitos a licenciamento específico a cargo do poder público municipal, ouvidos os órgãos e conselhos municipais das áreas afins.

**§1º.** São impactantes os empreendimentos públicos ou privados que venham sobrecarregar a capacidade da infraestrutura urbana, o sistema viário ou aqueles que possam oferecer risco à segurança, à saúde ou à vida das pessoas, ou provocar danos ao ambiente natural ou construído.

**§2º.** São considerados empreendimentos de Impacto de Vizinhança:

- I. Projetos exclusivamente residenciais com área superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- II. Projetos mistos, com área máxima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), nos quais a área destinada a uso comercial não exceda de ¼ (um quarto) da área edificada;
- III. Qualquer outro tipo de projeto (uso misto, comercial, institucional e industrial) com área construída superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- IV. Aqueles com capacidade de aglomeração ou de uso educacional que reúnam mais de 400 (quatrocentas) pessoas simultaneamente;
- V. Os postos de serviços para veículos automotores.
- VI. Sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de limpeza pública e manejo de resíduos sólidos e drenagem urbana e manejo das águas pluviais.

**§3º.** O Proponente fica obrigado a publicar, em órgãos da imprensa do Município de Fortaleza de Minas, a autorização para realização de Empreendimentos de Impacto Urbano e Empreendimentos de Impacto de Vizinhança.

**Art. 24** A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

**Art. 25** Ficam classificados como Usos Especiais, aqueles causadores de impactos ao meio ambiente urbano, sendo sua implantação, objeto de projeto e licenciamento específicos, aprovados pelos órgãos ambientais competentes:

- I. Estações e subestações de concessionárias de serviços públicos;
- II. Estabelecimentos de ensino de 1º, 2º e 3º;
- III. Hospitais, clínicas e maternidades;
- IV. Hotéis e similares;
- V. Atividades com horário de funcionamento noturno, após as 22hs;
- VI. Conjuntos habitacionais de interesse social;
- VII. Centros comerciais, mercados e supermercados com área construída acima de 500,00m<sup>2</sup>;
- VIII. Postos de serviços com venda de combustíveis;

- IX. Comercialização de explosivos, fogos de artifício e gás liquefeito;
- X. Comércio atacadista;
- XI. Distribuidores e depósitos com área construída acima de 500,00m<sup>2</sup>;
- XII. Aterros sanitários e unidades de compostagem de resíduos sólidos, inclusive o tratamento de resíduos de saúde;
- XIII. Cemitérios e necrotérios;
- XIV. Matadouros e abatedouros;
- XV. Centro de convenções;
- XVI. Terminais de passageiros e carga;
- XVII. Estádios esportivos;
- XVIII. Presídios;
- XIX. Quartéis de Corpo de Bombeiros;
- XX. Oficinas mecânicas, funilarias e serralherias
- XXI. Antenas de recepção e transmissão de sinais de televisão, de telefonia fixa e móvel, de rádio e similares.
- XXII. Unidades necessárias à implantação do sistema coleta, afastamento e de tratamento de esgotos.

**Art. 26** A ocupação e o uso já existentes na época da aprovação desta Lei, de edificações em áreas impróprias, ou que não se enquadram nas definições estabelecidas podem permanecer no local como uso não conforme, adotando medidas que amenizem os impactos causados e sendo vedada sua expansão, sem estudos de impacto ambiental, permitindo-se apenas as obras necessárias a sua manutenção de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes.

**Parágrafo único.** Pequenas indústrias não produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes com área construída máxima de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), são permitidas em todas as zonas, desde que apresentem autorização ou licenciamento ambiental aprovado pelos órgãos competentes, de acordo com a legislação ambiental e sanitária vigentes.

**Art. 27** A alteração de uso da edificação só poderá ocorrer se o novo uso proposto esteja em conformidade com a sua respectiva Zona e mediante autorização da Prefeitura.

### **Capítulo III** **DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

**Art. 28** Os parâmetros urbanísticos destinados a controlar a ocupação e o uso de solo em cada zona (Anexo IV - Vagas Mínimas para Estacionamento) são:

- I. Tamanho mínimo do lote e frente mínima.
- II. Coeficiente máximo de aproveitamento, que corresponde ao fator que multiplicado pela área do lote definirá o potencial construtivo daquele lote;

- III. Coeficiente mínimo de aproveitamento, que corresponde ao fator que multiplicado pela área do lote definirá a área mínima a ser edificada no respectivo lote;
- IV. Taxa de ocupação (TO), que corresponde à relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno e que deve ser conjugada com as exigências de recuos e afastamentos, prevalecendo o valor mais restritivo;
- V. Gabarito, que corresponde ao número máximo de pavimentos, inclusive o térreo;
- VI. Recuos e afastamentos, que são as faixas entre a edificação e os limites laterais e de fundos dos lotes (afastamentos laterais e de fundos) e entre a edificação e o alinhamento do lote no logradouro público (recoo frontal),
- VII. Taxa de permeabilidade (TP), que corresponde à porção do terreno que deverá sempre ser conservada em seu estado natural;
- VIII. Vagas mínimas de estacionamento, que definem o número mínimo de vagas para estacionamento de veículos em função de cada uso, com o objetivo de minimizar conflitos no sistema viário.

### **Seção I**

#### **DOS RECUOS E AFASTAMENTOS**

**Art. 29** Para garantir a ventilação e a insolação das unidades, nas edificações até 2 (dois) pavimentos, inclusive subsolos, os recuos laterais e de fundos, se existirem, do corpo principal da edificação serão de no mínimo 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros), e nas edificações acima de 2(dois) pavimentos os afastamentos aumentarão 50 cm (cinquenta centímetros) por pavimento adicionado.

**Parágrafo único.** Os pilotis, de uso comum dos condôminos, poderá ser utilizado até 50% (cinquenta por cento) como área de estacionamento de veículos, no caso de subsolo, seu uso deverá destinar-se exclusivamente a estacionamento, respeitando-se as condições de iluminação e ventilação e a Taxa de Permeabilidade.

**Art. 30** - Os recuos frontais serão de 2,00(dois metros), exceto nos arruamentos já existentes, que poderão acompanhar a legislação existente antes da aprovação desta Lei.

**Art. 31** Em lotes situados em esquina, nenhum elemento construtivo poderá avançar no espaço definido pela projeção horizontal de um triângulo isósceles cujos lados iguais terão 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) a partir do vértice comum que é coincidente com a esquina, até a altura mínima de 3,00m (três metros), dentro da projeção dos limites do lote.

**Art. 32** A altura máxima na divisa lateral e de fundos em edificações sem recuo será de 8,00m (oito metros), do ponto mais alto do telhado até a cota do piso do terreno mais baixo, não sendo permitida aberturas nesses casos.

**Art. 33** O número mínimo de vagas para estacionamento de veículos será calculado de acordo com o Anexo IV – Vagas Mínimas para Estacionamento.

**§1º.** O rebaixamento do meio-fio para acesso dos veículos às edificações terá no máximo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura para cada acesso e máximo de 0,40m (quarenta centímetros) de comprimento;

**§2º.** Cada vaga de estacionamento terá largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

**§3º.** O corredor de circulação dos veículos terá a largura mínima de 3,00m (três metros), quando as vagas de estacionamento formarem, em relação a ele, ângulos de 30° (trinta graus), 45° (quarenta e cinco graus) ou 90° (noventa graus).

**TÍTULO III**  
**DAS PENALIDADES**  
**Capítulo I**  
**DAS PENALIDADES**

**Art. 34** A infração ao disposto nesta Lei Complementar implica a aplicação de penalidades ao agente que lhe der causa nos termos deste capítulo.

**Parágrafo único.** O infrator de qualquer preceito desta Lei complementar deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste capítulo.

**Art. 35** Em caso de reincidência, o valor da multa prevista nas seções seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

**§1º.** Para fins desta Lei Complementar, considera-se reincidência:

- I. O cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;
- II. A persistência no descumprimento da Lei Complementar, apesar de já punido pela mesma infração.

**§2º.** O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

**§3º.** A multa será automaticamente lançada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite vistoria para comprovar a regularização da situação.

**Art. 36** A aplicação de penalidade de qualquer natureza e só seu cumprimento em caso algum dispensa o infrator da obrigação a que esteja sujeito de cumprir a disposição infringida.

**Art. 37** Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei Complementar, a Prefeitura Municipal representará ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), em caso de manifesta demonstração de incapacidade técnica ou idoneidade moral do profissional infrator.

**Art. 38** A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

**Art. 39** Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei Complementar não especificados anteriormente, o infrator deverá ser punido com multa no valor equivalente a 5 (cinco) UFIM – Unidade Fiscal do Município, valor base para medida dos tributos cobrados pela Prefeitura Municipal ou referência utilizada.

**Art. 40** Para efeito desta Lei Complementar, a UFIM é aquela vigente na data em que a multa for aplicada.

**Art. 41** Os prazos previstos nesta Lei Complementar contar-se-ão por dias corridos.

**Parágrafo único.** Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo e feriado.

**Art. 42** A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com o município, participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal, diretamente ou através de empresas as quais sejam sócios.

**Art. 43** Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão seus valores atualizados com base no Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice de atualização monetária que vier a substituí-lo, em vigor na data da liquidação da dívida.

**Art. 44** Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior acrescida de 2/3 (dois terços) de seu valor.

**Art. 45** Os licenciamentos concedidos na vigência das leis anteriores para parcelamento e edificação cujas obras não tenham se iniciado até a data da promulgação desta Lei Complementar serão cancelados.

## **Seção I**

### **DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE OCUPAÇÃO E USO DE SOLO**

**Art. 46** O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei Complementar enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 10 (dez) dias.

**§1º.** O descumprimento da obrigação referida no caput implica:

- I. Pagamento de multa diária no valor equivalente a:
  - a. 2 (duas) UFIM, no caso de atendimento local e mistos;
  - b. 4 (quatro) UFIM, no caso dos empreendimentos industriais não impactantes e dos usos de atendimento geral;
  - c. 10 (dez) UFIM, no caso de empreendimentos industriais impactantes e dos serviços ou atividades classificados como de uso especial;

II. Interdição do estabelecimento ou da atividade, após 5 (cinco) dias de incidência da multa;

**§1º.** O valor da multa diária referida no parágrafo anterior é acrescido do valor básico:

- I. A cada 30 (trinta) dias de incidência daquela, caso não tenha havido interdição;
- II. a cada 5 (cinco) dias, por descumprimento da interdição.

**§1º.** No caso de atividades poluentes, é cumulativa com aplicação da primeira multa a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

**§2º.** Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto este persistir, o valor da multa diária é equivalente a 15 (quinze) UFIM, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.

**§3º.** Para os fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrado no auto de infração respectivo.

## **Seção II**

### **DAS INFRAÇÕES AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

**Art. 47** O acréscimo irregular de área em relação ao aproveitamento permitido sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor do metro quadrado da área construída pelo número de metros quadrados acrescidos, dividindo-se esse produto por dois.

**§1º.** Se a área irregular acrescida se situar em cobertura será o valor da multa aumentado em 50% (cinquenta por cento).

**§2º.** O valor do metro quadrado da edificação deve ser definido conforme Planta de Valores Imobiliários utilizados para o cálculo do ITBI.

**Art. 48** A construção de mais unidades que o permitido sujeita o proprietário da edificação a multa correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor de cada unidade acrescida, apurado conforme os critérios utilizados para o cálculo do ITBI.

**Art. 49** A desobediência aos parâmetros máximos, referentes à Taxa de Ocupação sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 2 (duas) UFIM por metro quadrado, ou fração, de área irregular.

**Art. 50** A desobediência às limitações de número máximo de pavimentos sujeita o proprietário ao pagamento de multa no valor equivalente a 2 (duas) UFIM por metro cúbico, ou fração de volume superior permitido, calculado a partir da limitação imposta.

**Art. 51** O desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 2 (duas) UFIM por metro quadrado ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.

**Art. 52** A invasão de afastamentos e recuos mínimos estabelecidos nesta Lei Complementar sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor



equivalente a 2 (duas) UFIM por metro quadrado por pavimento invadido, calculado a partir da limitação imposta.

**Art. 53** O descumprimento do número mínimo de vagas de estacionamento disposto nesta Lei Complementar implica no pagamento de multa no valor equivalente a 10 (dez) UFIM por vaga a menos.

#### **TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 54** O Executivo promoverá, após a aprovação desta Lei Complementar, a capacitação sistemática dos funcionários municipais, de forma a garantir a aplicação e eficácia desta Lei Complementar e do conjunto de normas urbanísticas.

**Art. 55** Ao Executivo Municipal caberá divulgar, após a aprovação desta Lei Complementar, as normas urbanísticas municipais, por intermédio dos meios de comunicação disponíveis, manter exemplares desta acessíveis à comunidade.

**Art. 56** O Executivo providenciará após aprovação desta Lei Complementar, a atualização e compatibilização das normas legais com as diretrizes estabelecidas por esta Lei.

**Art. 57** Os projetos de obras que derem entrada no prazo de até 90 dias após a publicação desta Lei Complementar serão analisados no que couber, de acordo com a legislação anterior quanto às prescrições urbanísticas para edificações.

**Art. 58** Ficam revogadas as disposições em contrário.

**Art. 59** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Fortaleza de Minas (MG), 19 de maio de 2014.

**Adenilson Queiroz  
Presidente da Câmara**

**Ernane Moreira Dias  
Vice-presidente**

**Marcio Domingues Andrade  
Secretário**



## GLOSSÁRIO

**ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**ADENSAMENTO** – Intensificação do uso do solo.

**AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO E RECUO FRONTAL** – Menor distância entre a edificação e o alinhamento, medida deste. Regula a insolação e ventilação dos logradouros, e as áreas para ajardinamento frontal.

**AFASTAMENTO LATERAL OU RECUO LATERAL E DE FUNDOS MÍNIMOS** – Menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medidas das mesmas. Regula a insolação e ventilação das edificações.

**ALINHAMENTO** – Limite entre o lote e o logradouro público.

**ÁREA DE CARGA E DESCARGA** – Área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

**ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE** – Área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

**ÁREA DE ESTACIONAMENTO** – Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

**IMPACTO URBANÍSTICO** – Impacto socioeconômico-cultural na paisagem urbana, causado por um empreendimento ou uma intervenção urbana.

**LOGRADOURO PÚBLICO** – Área de terreno destinada pela Prefeitura ao uso e trânsito públicos.

**LOTE** – Porção do terreno parcelado, com frente para via pública e destinado a receber edificação.

**PASSEIO** – Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

**PAVIMENTO** – Espaço de uma edificação situado no mesmo piso, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, sobreloja, o mezanino e o sótão.

**PILOTIS** – Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalação de lazer e recreação.

**NÚMERO DE PAVIMENTOS** – é a quantidade de andares que as edificações podem ter acima do solo.

**SERVIÇO DE USO COLETIVO** – Espaço e instalações destinados à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer.

**TALVEGUE** – Linha sinuosa ao fundo de um vale por onde correm as águas; linha de interseção dos planos de uma encosta.

**TAMANHO DO LOTE** – É definido pela testada e área mínima. Regula o parcelamento de solo.

**TAXA DE OCUPAÇÃO** – É relação percentual entre a parte permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.

**TESTADA** – Maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltada para uma mesma via.

**USO MISTO** – Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

**USO RESIDENCIAL** – O exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais e verticais, destinadas à habitação permanente.

**Anexo I – Macrozoneamento****Anexo II – Zona Urbana e de Expansão Urbana****Anexo III – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo****Anexo IV – Vagas Mínimas para Estacionamento**

<b>Categorias de Uso</b>	<b>Classificação da Via</b>	<b>Área das Edificações (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Número Mínimo de Vagas</b>
Residencial Unifamiliar	Arterial		01 vaga por unidade
	Coletora		
	Local		
Residencial Multifamiliar	Arterial		01 vaga por unidade
	Coletora	Áreas ≤ 40 m <sup>2</sup>	01 vaga por 3 unidades
		40 m <sup>2</sup> ≤ Áreas ≤ 70 m <sup>2</sup>	02 vagas por 3 unidades
		Áreas ≥ 70 m <sup>2</sup>	03 vagas por 3 unidades
	Local	Áreas ≤ 40 m <sup>2</sup>	01 vaga por 3 unidades
		40 m <sup>2</sup> ≤ Áreas ≤ 70 m <sup>2</sup>	02 vagas por 3 unidades
Áreas ≥ 70 m <sup>2</sup>		01 vaga por unidade	
Não residencial	Arterial		01 vaga para cada 100 m <sup>2</sup>
	Coletora		01 vaga para cada 120 m <sup>2</sup>
	Local		01 vaga para cada 150 m <sup>2</sup>
Observação: No caso de usos mistos, o cálculo do número mínimo de vagas para estacionamento seguirá a seguintes regras:			
a) Da categoria de uso residencial uni e multifamiliar para a parte residencial;			
b) Da categoria de uso não residencial para a parte não residencial.			