



**LEI COMPLEMENTAR Nº 065**  
**DE 22 DE AGOSTO DE 2022.**

**DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CRUZEIRO DA FORTALEZA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Cruzeiro da Fortaleza **APROVA**, e, eu, Prefeito Municipal sanciona a seguinte Lei Complementar Complementar:

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - O Parcelamento e o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do território do Município de Cruzeiro da Fortaleza obedecerão às disposições contidas nesta Lei Complementar e nos anexos nela integrantes.

**Art. 2º** - A presente Lei Complementar tem como função:

- I - disciplinar os critérios de uso e ocupação do solo, integrados à política de parcelamento do solo;
- II - promover o crescimento controlado e hierarquizado no território do Município, através da congruência entre a hierarquia viária, zoneamento e parâmetros de uso e ocupação do solo, distribuindo as atividades de maneira equilibrada;
- III - proteger os fundos de vale, os mananciais e outras áreas de interesse ambiental;
- IV - promover a criação de novos espaços públicos e de lazer para a população, vinculada à preservação ambiental;
- V - criar mecanismos de ampliação do poder de fiscalização por parte do Município;



VI - regulamentar a abertura de novos loteamentos de maneira que sigam as recomendações urbanísticas e as diretrizes viárias voltadas à zona em que estiverem inseridos;

VII - regulamentar a abertura de novos loteamentos de maneira a evitar a ociosidade da infraestrutura;

VIII - ordenar a instalação de indústrias e serviços de grande porte em compatibilidade com o sistema viário, com a ocupação urbana consolidada e com as áreas de preservação ambiental;

IX - preservar o patrimônio histórico, arquitetônico e cultural existente no Município.

**Art. 3º** - A presente Lei Complementar tem como objetivos:

I – Indústrias:

- a) Planejar a expansão industrial prevendo a interação entre indústria e moradia;
- b) Possibilitar e incentivar a transição de usos para indústrias urbanas;
- c) Prever no zoneamento industrial atual a possibilidade de usos de transição: comércio, serviços e habitação;
- d) Exigir a realização de EIV e/ou estudo de impacto de tráfego para implantação de empreendimentos;
- e) Criar Zona de Desenvolvimento Econômico para incentivar a sua transição para usos mais compatíveis com a sua inserção urbana e com as necessidades de desenvolvimento econômico da cidade;

II – Moradia e adensamento:

- a) Transformar e conter ocupações irregulares dentro do perímetro urbano em ZEIS para facilitar a regularização jurídica e fundiária;
- b) Ampliar a quantidade de ZEIS em áreas providas de infraestrutura consolidada para criar alternativas à informalidade;
- c) Prever ZEIS no perímetro de expansão, sem comprometer a variabilidade de usos nas áreas de expansão para evitar precariedade de infraestrutura;
- d) Otimizar a ocupação de acordo com capacidade de suporte da infraestrutura viária e urbana as restrições ambientais;

III - Meio Ambiente:



- a) Proteger áreas de interesse ambiental e estimular usos compatíveis com as vulnerabilidades e potencialidades do território;
- b) Proteger áreas de risco de deslizamento de terra;
- c) Proteger APPs.

**§ 1º** - Considera-se Zona Urbana as áreas inclusas no interior dos perímetros urbanos, estabelecidos através da Lei Complementar do Perímetro Urbano.

**§ 2º** - Considera-se Zona Rural as áreas do Município não inseridas no perímetro urbano.

**Art. 4º** - Para fins desta Lei Complementar, o território do Município compõe-se de Macrozona de adensamento urbano (MZAU) referente à sede do Município e do Distrito do Brejo Bonito.

**Art. 5º** - As edificações de qualquer natureza, obras, empreendimentos, urbanização, parcelamentos, serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, ficam sujeitos às diretrizes e critérios estabelecidos nesta Lei Complementar, além das demais legislações pertinentes, federais, estaduais e municipais.

**§ 1º** - Fica sujeito às diretrizes e critérios estabelecidos nesta Lei Complementar a liberação, por parte do Município, dos alvarás de aprovação de projeto e construção.

**§ 2º** - Fica sujeito às diretrizes e critérios estabelecidos nesta Lei Complementar a liberação, por parte do Município, do alvará de conclusão da obra – Habite-se.

**§ 3º** - Fica sujeito às diretrizes e critérios estabelecidos nesta Lei Complementar a liberação, por parte do Município, do alvará de localização e funcionamento dos estabelecimentos das atividades industriais, comerciais e de



**MUNICÍPIO DE CRUZEIRO DA FORTALEZA**  
Praça do Santuário, nº 1373, Centro, Cruzeiro da Fortaleza/MG, CEP 38.735-000  
E-mail: [procuradoria@cruzeirodafortaleza.mg.gov.br](mailto:procuradoria@cruzeirodafortaleza.mg.gov.br)  
Fone-Fax: (34) 3835-1222



prestação de serviços que venham a funcionar no Município a partir de reformas ou construções novas.

**§ 4º** - No caso da abertura de estabelecimento industrial, comercial e prestação de serviços em edificações concluídas anteriormente à data de aprovação desta Lei Complementar, o interessado deve solicitar consulta prévia ao Município, ficando sujeito à fiscalização sobre as condições de salubridade e segurança da obra dependendo do tipo de atividade a ser implantada no local.

**§ 5º** - A Defesa Civil responsável pelo município e os órgãos competentes do Município podem solicitar alterações nas edificações que irão abrigar atividades de comércio, indústria e prestação de serviços caso se julgue necessário após a devida fiscalização.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS DEFINIÇÕES E CONCEITOS**

**Art. 6º** - Para os efeitos de interpretação e aplicação desta Lei Complementar, adotam-se as definições e conceitos adiante estabelecidos:

- I - Gleba: é a área de terra bruta que ainda não foi objeto de loteamento;
- II - Loteamento: é a subdivisão de área ainda não parcelada, em lotes, vias públicas, áreas institucionais e de recreação pública;
- III - Quadra: é a porção de terreno, subdividida ou não em lotes, limitada por via pública ou limite de propriedade ou linha de demarcação de perímetro urbano;
- IV - Lote: é a porção de terreno lindeiro a uma via pública, resultante de um loteamento;
- V - Dimensão do Lote: estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela(s) testada(s) e área mínima do lote;
- VI - Coeficiente de Aproveitamento (CA): é o fator numérico estabelecido para cada uso nas diversas zonas, pelo qual se multiplica a área do lote para obtenção da área total máxima permitida de construção, definido pela seguinte fórmula:  $CA = \frac{\text{área construída computável}}{\text{Área do lote}}$



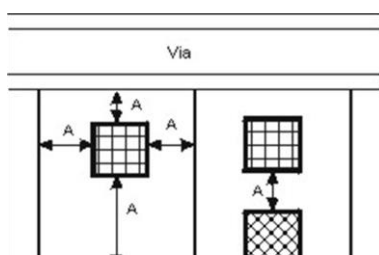
VII – Coeficiente de Aproveitamento Básico: que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

VIII – Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: que é a aquele abaixo do qual o imóvel pode ser considerado subutilizado, considerado igual a 0,1 ou um décimo da área do terreno;

IX – Coeficiente de Aproveitamento Máximo: que não pode ser ultrapassado;

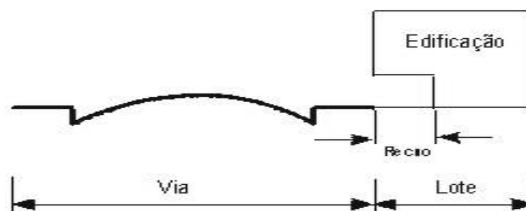
X - Taxa de Ocupação (TO): é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;

XI - Afastamento das Divisas Laterais: é a menor distância entre duas edificações, ou a menor distância perpendicular entre uma edificação e as linhas divisórias laterais do lote onde ela se situa;



XII - Recuo Frontal: é a distância mínima perpendicular entre a parede frontal da edificação no pavimento térreo, incluindo o subsolo, e o alinhamento predial existente ou projetado. Sua exigência visa criar uma área livre de qualquer tipo de construção para utilização pública;

XIII - Taxa de Permeabilidade Mínima: é o percentual da área do terreno que deve ser



mantido permeável;

XIV - Referência Altimétrica (RA): é a cota de altitude oficial adotada em um Município em relação ao nível do mar;

XV - Altura da Edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno;



XVI - Número de Pavimentos: é o número de pavimentos de uma edificação contados a partir do pavimento térreo da mesma;

XVII - Margem de Proteção: são as faixas de terreno envolvendo os cursos d'água, nascentes, represas, córregos ou fundos de vale, dimensionadas de forma a garantir a preservação dos recursos naturais e o perfeito escoamento das águas pluviais nas bacias hidrográficas;

XVIII - Zona: é a porção da cidade com uma conceituação específica e sujeita a regimes urbanísticos próprios, a qual será delimitada por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, divisas de lote ou faixas paralelas a determinadas vias, contadas a partir da faixa de domínio ou da testada do lote;

XIX - Consulta prévia para obtenção de Alvará de Licença para Localização e Funcionamento (Consulta Comercial): documento expedido pelo órgão municipal competente, que informa sobre a legislação e condiciona a atividade requerida;

XX - Alvará de Licença para Localização e Funcionamento: documento expedido pelo órgão municipal competente que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade num determinado endereço;

XXI - Consulta prévia para obtenção de Alvará de Licença para construção (Consulta Prévia para Construção): documento expedido pelo órgão municipal competente, que informa os parâmetros urbanísticos de lote ou área de acordo com a legislação;

XXII - Alvará de Licença para Construção: licença expedida pelo órgão municipal competente, que autoriza a execução, a ampliação e/ou reforma de obras sujeitas a sua fiscalização;

XXIII - Alvará de Demolição: documento expedido pelo órgão municipal competente que autoriza a demolição de edificação;

XXIV - Certificado de Conclusão de Obras (Habite-se): certificado concedido pelo Município que atesta a conclusão da obra e a satisfação de todas as exigências técnicas da edificação ou espaço aberto construído.

**Art. 7º** - Os dados relativos ao quanto é o máximo permitido construir em determinada zona (CA=Coeficiente de Aproveitamento), altura máxima (gabarito), máximo de área permitida construir sobre o lote (TO=Taxa de Ocupação) e parcelamento permitidos, estão presentes na Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, conforme Anexo II desta Lei Complementar.



### **CAPÍTULO III**

#### **DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS**

**Art. 8º** - Os usos do solo são classificados quanto à sua natureza, subdividindo-se em categorias, conforme abaixo discriminado:

I – habitação unifamiliar: caracterizada por uma única edificação residencial no imóvel, com acesso individual;

II - habitação transitória: caracterizada por edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso temporário;

III – condomínio: caracterizado pela divisão de terreno em unidades autônomas destinadas à edificação, com base em frações ideais, admitida a abertura de vias internas de domínio privado;

IV – usos de interesse público: aqueles exercidos pela administração pública ou que o desenvolvimento de sua atividade seja de interesse público;

V - comércio e serviço vicinais: caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas e por prestação de serviços diversificados de pequeno porte, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza dessas atividades são não-incômodas, não-nocivas e não-perigosas;

VI – comércio e serviço de bairro: caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas e por prestação de serviços diversificados de médio porte;

VII - comércio e serviço geral: caracteriza-se por destinar-se ao comércio varejista e serviços diversificados de grande porte, não incômodos, não nocivos e não perigosos, mas que geram fluxo de veículos e pedestres;

VIII – comércio e serviço especial: caracteriza-se por comércio e serviços diversificados, na qual as atividades desenvolvidas classificam-se como incômodas com a necessidade de análise individual da atividade a ser exercida no local, ou exigindo estudo de impacto de vizinhança;

IX - Indústria Tipo 1: caracteriza-se pela indústria não incômoda, não nociva e não perigosa;

X - Indústria Tipo 2: caracteriza-se pela indústria potencialmente incômoda, nociva ou perigosa;



XI – usos agropecuários: atividades de produção de plantas, criação de animais e piscicultura;

XII – usos extrativistas: atividades de extração mineral e vegetal.

**Art. 9º** - Em qualquer zona é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que adequada ou tolerada, conforme Anexo II, e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta Lei Complementar e outras normas aplicáveis.

**Art. 10** - As atividades urbanas constantes das categorias de uso industrial, comercial e de serviços para efeito de aplicação desta Lei Complementar classificam-se:

I - Atividades comerciais e de serviço, quanto ao porte:

- a) pequeno porte – área de construção até 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
- b) médio porte – área de construção superior a 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) até 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados);
- c) grande porte – área de construção superior a 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados);

II - Atividades industriais, quanto ao porte:

- a) pequeno porte – área de construção até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- b) médio porte – área de construção superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- c) grande porte – área de construção superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

III - Atividades industriais, comerciais e de serviço, quanto à natureza:

- a) perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
- b) incômodas: as que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;
- c) nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;





d) adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e que não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

**Art. 11** - Serão considerados como empreendimentos de impacto àqueles que por sua categoria, porte ou natureza, possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, e que exijam licenciamento especial por parte dos órgãos competentes do Município.

**Art. 12** - A definição completa dos usos do solo se encontra no Anexo I da presente Lei Complementar: Classificação e Especificação dos Usos.

**Parágrafo único.** Fica delegada competência ao Conselho Municipal de Desenvolvimento para acrescentar atividades não contempladas no Anexo I da presente Lei Complementar através de Resoluções, as quais deverão ser ratificadas pelo Chefe do Executivo através de Decretos.

#### **CAPÍTULO IV**

### **DO APROVEITAMENTO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 13** - As atividades urbanas, de acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor, serão consideradas como:

I – adequadas: compreendem as atividades que se enquadram nos padrões urbanísticos de uma zona ou área;

II – toleradas: compreendem atividades que são admitidas em zonas ou áreas, sendo que seu grau de adequação às mesmas dependerá obrigatoriamente de análise específica por parte do Conselho Municipal;

III – proibidas: compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou área correspondente.



§ 1º As atividades toleradas serão apreciadas pelo Conselho Municipal, que, quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei Complementar, em especial quanto a:

- I - adequação à zona ou área onde será implantada a atividade;
- II - ocorrência de conflitos quando da implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos, ao meio ambiente e ao sistema viário.

§ 2º A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

§ 3º A concessão de alvará de localização e funcionamento para usos industriais, comerciais ou de prestação de serviços de grande porte e a implantação de atividades potencialmente poluidoras, perigosas, incômodas ou nocivas, ficarão sujeitas à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos da legislação específica.

§ 4º De posse do estudo de impacto de vizinhança a equipe técnica municipal poderá estabelecer outras exigências que se façam necessárias para minimizar ou eliminar os impactos negativos do projeto pretendido, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

§ 5º O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e o Estudo de Impacto Ambiental – Relatório de Impacto Ambiental – EIA-RIMA não substituem um ao outro, sendo o EIA-RIMA exigido segundo legislação ambiental específica.

**Art. 14** - Fica vetada a construção de edificações para atividades que sejam consideradas de uso proibido na zona onde se pretenda sua implantação.

**Art. 15** - As atividades já implantadas e devidamente aprovadas pela Administração Municipal anteriormente à publicação desta Lei Complementar e que estejam em desconformidade com o atual zoneamento, serão permitidas enquanto



não se tornarem incômodas, nocivas ou perigosas para a vizinhança e mantiverem-se compatíveis com o sistema viário e a infraestrutura pública existente no entorno.

**Art. 16** - Ficará sujeito ao atendimento das exigências e condições estabelecidas nesta Lei Complementar o estabelecimento onde são realizadas atividades permitidas de acordo com o *caput* deste artigo nos casos de:

- I - reforma ou ampliação a ser promovida na edificação que abriga o estabelecimento;
- II - alteração e ampliação da atividade licenciada ou do porte do empreendimento.

**Art. 17** - A classificação das atividades como de uso adequado, tolerado e/ou proibido, segundo os padrões urbanísticos determinados pela zona ou área, encontram-se no Anexo II desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO V**

### **DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL**

**Art. 18.** O Macrozoneamento Municipal visa agrupar as diferentes áreas do território municipal por similaridade de uso e ocupação do solo, de acordo com as estratégias da política urbana, contribuindo para uma melhor compreensão geral do planejamento e ordenamento do território.

**Parágrafo único.** O Município de Cruzeiro da Fortaleza fica dividido nos seguintes macrozoneamentos:

- I - Macrozona Urbana: áreas de ocupação urbana consolidada e futura, delimitadas pelo perímetro urbano vigente, referente a sede do Município e do Distrito do Brejo Bonito, apresentando atividades de tipologia urbana e o seu uso e ocupação do solo são regulados pelo zoneamento urbano;
- II - Macrozona Rural: todas as outras áreas não inseridas na Macrozona Urbana (vide Anexo III), apresentando majoritariamente atividades rurais, ambientais e minerárias, respeitando o parcelamento do solo os critérios estabelecidos para as Zonas Rurais, conforme Anexo II desta Lei Complementar, exceto quando disposto de forma diferente nas Áreas de Especial Interesse.

**Art. 19** - O perímetro urbano do Município de Cruzeiro da Fortaleza e



distrito de Brejo Bonito coincidem com os limites da Macrozona de Adensamento Urbano - MZAU e são definidos pela Lei do Perímetro Urbano nº 972/2010 e 123/1974.

**Art. 20** - A Zona de Expansão Urbana (ZEU) compreende as áreas remanescentes até os limites do perímetro urbano, parceladas ou não, detalhadas no Anexo III e IV – Mapa Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. A rodovia BR-146 que corta o Distrito do Brejo Bonito será utilizada como área de expansão urbana, como criação de alternativas para a conexão por fora da rodovia e contenção da expansão urbana no sentido da área de exploração industrial e comercial, baseando-se na aptidão e nos eixos de indução do crescimento interessantes para a cidade para otimização do uso de sua infraestrutura existente.

## **CAPÍTULO VI**

### **DO ZONEAMENTO**

**Art. 21.** O Município de Cruzeiro da Fortaleza fica subdividido nas seguintes Zonas, de acordo com as seguintes nomenclaturas:

I - Considera-se Zona Residencial (ZR), as regiões da cidade que acomodarão os usos residenciais, mistos, institucionais, pequenos comércios e serviços de forma mais restrita e permitirá qualquer atividade compatível com esse uso.

II - Na Zona Comercial e Serviços (ZCS), as regiões da cidade que predominam os usos comerciais, de serviços, mistos e institucionais, onde se estimulará o adensamento como forma de otimizar o aproveitamento da infraestrutura existente e reforçar o caráter de identidade como marco urbano empreendimentos industriais de pequeno porte que não apresentem incômodos significativos à população do entorno.

III - Na Zona Mista (ZM) deverão abrigar os usos com possibilidade de maior adensamento (residencial, comercial, etc) e utilização de infraestrutura, desde que não interfiram negativamente no ambiente natural e construído na forma desta Lei e poderão ser implantados equipamentos urbanos de interesse municipal, tais como:

a) Equipamentos institucionais de apoio e incentivo à cultura, ao lazer e ao turismo;



b) Equipamentos institucionais de educação, religiosos, de saúde, serviços de utilidade e sociais.

IV - Considera-se Zona Industrial (ZI) a região demarcada do Distrito Industrial e de futuros polos que destinam-se a acomodar os empreendimentos industriais e comerciais que apresentam algum grau de incômodo e institucionais compatíveis com a zona.

V - A Zona de Interesse Histórico ou Cultural (ZIHC) compreende a região demarcada como detentora de edificações e espaços públicos de valor histórico, cultural, paisagístico e esportivo onde serão incentivados os usos residencial, de comércio e serviços.

VI - A Zona de Contenção Urbana (ZCU) é aquela localizada dentro do perímetro urbano, mas que apresenta condicionantes físico-ambientais que a caracterizam como impróprias à urbanização ou ocupação intensiva, devendo-se manter com densidade de ocupação mínima.

VII - A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) compreende as áreas destinadas aos projetos habitacionais de interesse social e/ou de regularização fundiária.

VIII - Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, melhorias de infraestrutura e sistema viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental, numa área determinada.

IX - As Zonas de Preservação Verde (ZPV) correspondem às áreas que devem ser preservadas ou recuperadas em função de suas características topográficas, geológicas e ambientais de flora, fauna e recursos hídricos, bem como pela ocorrência de paisagens naturais notáveis e de sítios arqueológicos.

**§ 1º** - As zonas são delimitadas pelos seguintes limites físicos: vias existentes, diretrizes de arruamento, cursos d'água, áreas de preservação ambiental, divisa de lotes, perímetro urbano e divisa municipal.



**MUNICÍPIO DE CRUZEIRO DA FORTALEZA**  
Praça do Santuário, nº 1373, Centro, Cruzeiro da Fortaleza/MG, CEP 38.735-000  
E-mail: [procuradoria@cruzeirodafortaleza.mg.gov.br](mailto:procuradoria@cruzeirodafortaleza.mg.gov.br)  
Fone-Fax: (34) 3835-1222



**§ 2º** - As glebas e/ ou lotes que tiverem parcelas dentro de 02 (duas) ou mais zonas, terão regime urbanístico diferente, sendo que para cada parcela corresponderá o regime da zona onde estiver inserida, com a condição de que estas glebas e/ ou lotes sejam desmembrados, respeitando os parâmetros relativos ao lote mínimo exigido para cada zona.

**§ 3º** - As glebas e/ ou lotes que tiverem parcelas dentro de 02 (duas) ou mais zonas, poderão ter regime urbanístico regido por uma única zona, desde que seja a zona que possua os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo mais restritivos.

**Art. 22** - Considera-se Área de Preservação Permanente (APP): a região de fundos de vale, nascentes, represas e mananciais e áreas com declividades acima de 30% (trinta por cento), definidas por Lei Complementar Federal.

**§ 1º** - Ao longo dos cursos d'água, a APP abrangerá as margens direita e esquerda dos córregos, com largura mínima de 30 (trinta) metros a partir do eixo dos rios e córregos, assim como as áreas úmidas.

**§ 2º** - Considera-se Área de Preservação Permanente (APP) a área compreendida por um raio de 50m (cinquenta metros) ao redor das nascentes de cursos d'água.

**§ 3º** - A APP poderá estar separada de zonas limítrofes por vias de tráfego, que contemplem ciclovias, podendo estar anexada à mesma as áreas públicas de recreação e institucional.

**§ 4º** - A APP poderá, também, estar inclusa em áreas privadas, desde que respeitados seus usos.

**Art. 23** - A aprovação de estabelecimentos industriais, comerciais ou de serviços, que levem a impacto ambiental de grande porte, depende obrigatoriamente da existência de coleta e tratamento de efluentes e da realização de Estudo de



Impacto de Vizinhança a ser avaliado em Audiência Pública, podendo este instrumento também ser utilizado nas demais zonas do município.

**§ 1º** - A aprovação de estabelecimentos industriais, comerciais ou de serviços que levem a impacto ambiental de grande porte deverá ser submetida à avaliação do órgão ambiental municipal e/ou estadual competente.

**§ 2º** - A alteração de uso estabelecimentos industriais ou de serviços definidos no caput deste artigo obterá desconto de 50% na OOAU (Outorga onerosa de alteração de uso) se comprovado empreendimento de baixo impacto de vizinhança.

**Art. 24** - Considera-se Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) a área destinada a ocupações para população de baixa renda, de caráter predominantemente horizontal, assim como as atividades compatíveis com este uso (Vide Anexo II desta Lei Complementar).

**§ 1º** - Considera-se Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1) a área destinada à regularização fundiária para população de baixa renda, de caráter predominantemente horizontal, assim como as atividades compatíveis com este uso.

**§ 2º** - Considera-se Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2) a área destinada ao aumento de oferta de lotes acessíveis à população de baixa renda através de ocupações de caráter predominantemente horizontal, assim como as atividades compatíveis com este uso.

**§ 3º** - Considera-se Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3) a área destinada à expansão urbana contemplando a população de baixa renda, de caráter predominantemente horizontal, assim como as atividades compatíveis com este uso. Essa área só deve ser ocupada quando provida de infraestrutura urbana adequada.

**Art. 25** - A Zona Mista deverá ser ocupada de acordo com as capacidades e potenciais de adequação de sua infraestrutura urbana.



**§ 1º** - Os parâmetros diferenciados neste artigo serão utilizados nos locais onde a caixa da via seguir o determinado pela Lei Complementar do Sistema Viário.

**§ 2º** - Os lotes de esquina devem seguir os parâmetros referentes às vias onde estiverem previstos o acesso, carga e descarga.

**Art. 26** - Nos casos em que a caixa da via ainda não esteja implantada de acordo com as diretrizes de arruamento previstas na Lei Complementar do Sistema Viário.

**§ 1º** - O recuo será contado a partir da projeção de implantação da via, estruturada em projeto de alinhamento viário específico, ou na sua ausência o recuo será contado a partir da projeção de implantação da via obtida a partir do alinhamento dos eixos centrais da via existente com o eixo central das seções de via prevista na Lei Complementar do Sistema Viário.

**§ 2º** - A área prevista para o alinhamento viário deverá ser utilizada como doação de calçada até a implantação do projeto conforme Lei Complementar do Sistema Viário.

**Art. 27** - Os lotes lindeiros às chamadas Vias Arteriais pertencentes à Zona Mista devem obedecer aos seguintes parâmetros de uso e ocupação:

- I - Altura Máxima/Gabarito (pavimentos): 6 pavimentos;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 4;
- IV - Taxa de Ocupação Máxima (TOM): 80%;
- V - Taxa de Permeabilidade Mínima (TPM): 15%.

**Parágrafo único** - Incentivo para comércio ou serviço no térreo (uso misto): desconto na OODC (Outorga Onerosa do Direito de Construir).

**Art. 28** - Os lotes lindeiros às chamadas Vias Coletoras pertencentes à Zona Mista devem obedecer aos seguintes parâmetros de uso e ocupação:

- I - Altura Máxima/Gabarito (pavimentos): 4 pavimentos;





**MUNICÍPIO DE CRUZEIRO DA FORTALEZA**  
Praça do Santuário, nº 1373, Centro, Cruzeiro da Fortaleza/MG, CEP 38.735-000  
E-mail: [procuradoria@cruzeirodafortaleza.mg.gov.br](mailto:procuradoria@cruzeirodafortaleza.mg.gov.br)  
Fone-Fax: (34) 3835-1222



- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 2,5;
- IV - Taxa de Ocupação Máxima (TOM): 60%;
- V - Taxa de Permeabilidade Mínima (TPM): 25%.

§ 1º - Incentivo para comércio ou serviço no térreo (uso misto): desconto na OODC (Outorga Onerosa do Direito de Construir)

§ 2º - Fachada frontal: Usos comerciais e de serviços poderão ser construídos no térreo, desde que o recuo frontal não seja destinado ao estacionamento de veículos e se mantenha acessível aos pedestres.

§ 3º - Nas construções existentes que não atendam o recuo mínimo do alinhamento estabelecido pela Lei Complementar de Zoneamento e Uso do Solo, somente serão admitidas obras de ampliação, reforma ou alteração, após parecer favorável da Secretaria Municipal de Obras.

**Art. 29** - Os lotes lindeiros às chamadas Vias Locais e Tranquilizadas pertencentes à Zona Mista devem obedecer aos seguintes parâmetros de uso e ocupação:

- I - Altura Máxima/Gabarito (pavimentos): 3 pavimentos;
- II - Coeficiente de Aproveitamento (CA): 1;
- III - Taxa de Ocupação Máxima (TOM): 50%;
- IV - Taxa de Permeabilidade Mínima (TPM): 30%.

**Art. 30** - Considera-se Zona de Interesse Especial de Uso Sustentável (ZUS) a área com restrição de uso para atividades agroflorestais sustentáveis por pequenas propriedades e comunidades tradicionais, visando a preservação ambiental e especialmente a proteção dos recursos hídricos e nascentes (Vide Anexo II desta Lei Complementar).

§ 1º - Fica estabelecida a possibilidade de exploração agroflorestal e manejo florestal sustentável, comunitário e familiar, incluindo a extração de produtos



florestais não madeireiros, desde que não seja descaracterizada a cobertura vegetal nativa existente e que não seja prejudicada a função ambiental da área.

**§ 2º** - Fica estabelecido para esta zona que os parcelamentos do solo em glebas com APPs, deverão ser previstas Faixas Verdes Complementares (FVC) em 30m (trinta metros), conforme descrito em detalhes para parcelamento das AEIAs.

**§ 3º** - As Faixas Verdes Complementares se constituem em faixas adjacentes/contíguas às APPs para fins de ampliar a faixa de proteção ambiental dos corpos d'água, aumentar a permeabilidade do solo urbano, servir de suporte para a implantação de bacias de retenção de águas pluviais, dispositivos de retenção de energia de águas pluviais, pavimentos verdes ou implantação de outras infraestruturas verdes.

**Art. 31** -. Constituem objetivos e diretrizes da Área de Interesse Ambiental (AEIA):

- I - Proteger a biodiversidade, remanescentes de vegetação natural ou de reflorestamento de espécies nativas, áreas de mananciais, paisagens notáveis etc;
- II - Proteger encostas e fundos de vales (APPs), conforme Código Florestal, além de outras áreas permeáveis de lazer e contemplação;
- III - Contribuir para a adequada drenagem de água pluvial de todo o município, prevenindo enchentes, erosões e movimentos de massas;
- IV - Promover a recarga de reservatórios de águas subterrâneas e a disponibilidade destas nos poços que abastecem os munícipes, o que depende da manutenção de coberturas de vegetação natural;
- V - Prevenir e minimizar o risco de desastres naturais e a recuperação de áreas frágeis e suscetíveis a processos erosivos, alagamentos, movimentos de massas (escorregamentos, deslizamentos, quedas de blocos etc.);
- VI - Promover educação ambiental e pesquisa científica;
- VII - Promover iniciativas para pagamento por serviços ecossistêmicos, conforme propostas apresentadas no documento do Plano Municipal de Recursos Hídricos (por exemplo por meio de pagamento através de compensações financeiras a proprietários que recuperem APPs, pagamento de serviços ou materiais para recuperação de



APPs, criação de selo de Protetor de Mananciais);

VIII - Aplicar recursos do Fundo Municipal de Meio Ambiente em ações nas AEIA (como compra de áreas para criação de parques ou outras UCs, pagamento por serviços ecossistêmicos, ações educativas ou fiscalizadoras etc.);

IX- Possibilitar a identificação de áreas para criação e implantação de unidades de conservação (UCs), conforme as tipologias previstas na Lei Complementar Federal do SNUC (Lei Complementar n. 9.985/2000), incluindo tanto aquelas de proteção integral, como parques, reservas ecológicas, etc.; e uso sustentável, como, por exemplo, Áreas de Proteção Ambiental e Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN); além de Parques Lineares e outras áreas verdes;

X - PLei Complementartear recursos provenientes de ICMS Ecológico.

## **CAPÍTULO VIII**

### **CAPÍTULO IX**

#### **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 35** - Além das disposições desta Lei Complementar, as edificações, obras, empreendimentos e serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, ficam sujeitos, também, ao disposto no Código de Obras:

I - As atividades que exerçam dois ou mais usos serão classificadas como sendo de uso misto;

II - As atividades potencialmente poluidoras somente poderão se instalar no Município após aprovação dos órgãos estadual e municipal responsáveis pelo meio ambiente.

**Art. 36** - A Administração Municipal fornecerá a qualquer interessado todas as informações relacionadas a esta Lei Complementar mediante consulta prévia, em formulário próprio assinado pelo interessado.

**Parágrafo único.** A Administração Municipal prestará as informações por escrito, as quais poderão ser anexadas ao processo do interessado.



**MUNICÍPIO DE CRUZEIRO DA FORTALEZA**  
Praça do Santuário, nº 1373, Centro, Cruzeiro da Fortaleza/MG, CEP 38.735-000  
E-mail: [procuradoria@cruzeirodafortaleza.mg.gov.br](mailto:procuradoria@cruzeirodafortaleza.mg.gov.br)  
Fone-Fax: (34) 3835-1222



**Art. 37** - O interessado deverá recolher as taxas devidas no ato de apresentação de qualquer requerimento.

§ 1º Serão liminarmente indeferidos os requerimentos que não venham acompanhados de todos os requisitos exigidos por esta Lei Complementar, sem que assista ao interessado direito a restituição das taxas recolhidas.

§ 2º A renovação do requerimento ficará sujeita a novo recolhimento das taxas devidas.

§ 3º Antes de iniciar o exame do pedido a Administração Municipal procederá à verificação dos registros cadastrais e lançamentos referentes ao imóvel, provendo as necessárias correções e levantamentos de débitos existentes, devendo o órgão competente certificar a final regularidade da situação do imóvel.

**Art. 38** - As análises e aprovação dos projetos referentes ao uso e ocupação do solo e edificações serão feitas pela Secretaria Municipal de Obras e serão reportados e discutidos, somente, com os profissionais habilitados responsáveis pelos projetos.

**Art. 39** - Os projetos de levantamento cadastral serão analisados pela Secretaria Municipal de Obras responsável pela aprovação de projetos e loteamentos, o qual emitirá pareceres quanto à possibilidade de aprovação.

**Art. 40** - As restrições urbanísticas emitidas pela Administração Pública Municipal terão validade de 180 (cento e oitenta) dias.

**Art. 41** - Esta Lei Complementar não se aplica aos projetos e processos de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano que já estiverem aprovados pela Administração Municipal na data de sua publicação.

**Parágrafo único.** As alterações a serem introduzidas nos projetos e processos ficarão sujeitas às exigências desta Lei Complementar.



**MUNICÍPIO DE CRUZEIRO DA FORTALEZA**  
Praça do Santuário, nº 1373, Centro, Cruzeiro da Fortaleza/MG, CEP 38.735-000  
E-mail: [procuradoria@cruzeirodafortaleza.mg.gov.br](mailto:procuradoria@cruzeirodafortaleza.mg.gov.br)  
Fone-Fax: (34) 3835-1222



**Art. 42** - O não cumprimento desta Lei Complementar a partir da data de sua publicação impede o Município de aprovar projetos e fornecer alvarás para execução de obras especificados na Lei Complementar do Código de Obras, assim como alvarás de localização e funcionamento.

**Parágrafo único.** As obras executadas em desconformidade com esta Lei Complementar, a partir de sua data de aprovação, estarão sujeitas às penalidades impostas pelo Código de Obras.

**Art. 43** - São parte integrante desta Lei Complementar, os seguintes Anexos:

- a) Anexo I –
- b) Anexo II - .....

**Art. 44** - O Poder Executivo Municipal regulamentará a aplicação da presente Lei Complementar no prazo de 30 (trinta) dias.

**Art. 45** - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

**Cruzeiro da Fortaleza/MG, 22 de agosto de 2022.**

**AGNALDO FERREIRA DA SILVA**

Prefeito Municipal