

---

**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA DE INDIANÓPOLIS**

---

**PREFEITURA MUNICIPAL DE INDIANÓPOLIS**  
**LEI COMPLEMENTAR N.º 52, DE 23 DE JULHO DE 2019.**

Institui o zoneamento, uso e ocupação do solo no Município de Indianópolis-MG, e dá outras providências.

**PREFEITO MUNICIPAL**

Faço saber que a Câmara Municipal de Indianópolis, Estado de Minas Gerais, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I**  
**ASPECTOS GERAIS**

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Esta Lei Complementar regulamenta o zoneamento, o uso e ocupação do solo do Município de Indianópolis, delimitando o novo perímetro urbano do Município e definindo índices urbanísticos para implantação das atividades, em conformidade com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município de Indianópolis.

Art. 2º A presente Lei Complementar do zoneamento do uso e ocupação do solo do Município de Indianópolis tem por objetivo:

- I- estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano e rural, para que o Município e propriedade cumpram cada qual a sua função social;
- II- a ordenação e o controle do uso do solo, de forma a prevenir a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- III- orientar o crescimento da cidade visando à minimização dos impactos sobre as áreas ambientalmente frágeis;
- IV- controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, permitindo a compatibilização dos usos habitacionais e não-habitacionais;
- V- a definição de condicionantes para a implantação de empreendimentos de impacto e a regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- VI- estimular a ocupação dos vazios urbanos e minimizar os efeitos da especulação imobiliária.
- VII- a complementação e o detalhamento dos parâmetros para ocupação do solo definidos pelo Plano Diretor;
- VIII- promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo da urbanização, recuperando e transferindo para a população a valorização imobiliária proveniente da ação do Poder Público;
- IX- prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor, que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da cidade.

**CAPÍTULO II**  
**DO PERÍMETRO URBANO**

Art. 3º O perímetro urbano, linha divisória entre as áreas urbanas e ou de expansão urbana e a área rural, têm suas delimitações e descrições constantes no Anexo I, desta Lei Complementar.

Art. 4º Para a área inserida no perímetro urbano pela presente Lei Complementar, definida como Macrozona de Adensamento (MZAD), pelo Plano Diretor Municipal de Indianópolis, deverá ser assegurado o percentual para construção de unidades sociais, bem como a contribuição para geração de emprego, renda, devendo conter área específica de indústria, comércio e serviço, promovendo a diversidade do uso.

§ 1º Para fins de parcelamento, uso e ocupação do solo, na área citada no *caput* deste art. 4º, o empreendedor deverá:

I- apresentar solução de manejo das águas pluviais do empreendimento priorizando a utilização de estruturas compensatórias que favoreçam a retenção temporária do escoamento superficial e favoreçam a infiltração e percolação da água no solo, tais como reservatórios, bacias de estocagem, planos de infiltração, trincheiras de percolação, pavimentos porosos, retenção da água de chuva dentro dos lotes, entre outras medidas;

II- apresentar solução para o impacto das águas pluviais do empreendimento na estrutura urbana, se existente, propondo medidas mitigadoras e ou compensatórias, inclusive contribuição ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

III- apresentar solução para o impacto do empreendimento no macrossistema viário da estrutura urbana, propondo medidas mitigadoras e ou compensatórias, inclusive contribuição ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º O Poder Executivo regulamentará por decreto os critérios da contribuição ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, citados nos incisos II e III, do § 1º, deste art. 4º.

## TÍTULO II DO ZONEAMENTO DAS MACROZONAS

### CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 5º As Macrozonas têm como objetivo estabelecer um referencial espacial para a disciplina do uso e ocupação do solo, de acordo com as estratégias da política urbana, sendo assim definidas pelo Plano Diretor do Município de Indianópolis:

I- Macrozona de Adensamento Preferencial (MZAP): compreende a área do perímetro urbano do Município, instituído pela Lei n.º 1.821, de 3 de dezembro de 2013;

II- Macrozona de Adensamento (MZAD): compreende as áreas contíguas ao distrito sede, denominadas por área de expansão urbana, com distâncias de até 1 (um) quilômetro, à jusante do perímetro urbano, instituído pela Lei n.º 1.821, de 3 de dezembro de 2013;

III- Macrozona de Turismo e Lazer (MZTL): contempla áreas localizadas nos entornos da Represa de Miranda, com distâncias de até 2 (dois) quilômetros, a partir da cota máxima da represa, visando o desenvolvimento das atividades voltadas ao turismo e ao lazer e a proteção dos patrimônios naturais;

IV- Macrozona de Controle Específico (MZCE): essa zona visa proteger as áreas com fragilidades ambientais tais como as áreas com processos erosivos, com vegetação nativa e áreas com grandes declividades junto aos Córregos Manoel Velho, Lava Pés e da Bernarda;

V- Macrozona Rural Leste (MZRL): constituem as áreas entre o sul e o leste do Município, onde se encontram as grandes propriedades rurais e atividades voltadas às monoculturas;

VI- Macrozona Rural Oeste (MZRO): constituem as áreas entre o norte e o oeste do Município, onde se encontram pequenas e médias propriedades rurais e atividades de produção hortifrutigranjeira e leite;

VII- Macrozona Industrial (MZI): contempla área ao norte do Município destinada à implantação de parques industriais.

### CAPÍTULO II DA ZONA RURAL

Art. 6º A zona rural é aquela constituída por áreas destinadas às atividades primárias e de produção de alimentos, bem como as atividades de reflorestamento e de mineração, constituída por todo o território do Município não contido nas Zonas Urbana e Expansão Urbana, de Proteção Ambiental, Industrial, de Interesse Social e de Interesse Turístico.

Art. 7º Na área de Proteção dos Córregos Lava Pés, Manoel Velho e da Bernarda ficam proibidos:

I- o exercício de atividades capazes de provocar acelerada erosão das terras ou acentuado assoreamento dos recursos hídricos;

II- o lançamento direto ou indireto de efluentes sem tratamento e drenagem pluvial sem mecanismos de dissipação, nos cursos de água que compõem a Área de Proteção Ambiental (APA) de cada um dos córregos.

Art. 8º A construção, ampliação, instalação e funcionamento de todo e qualquer projeto capaz de causar riscos ao meio ambiente dependerão de licença de localização outorgada pelos órgãos municipais competentes, após aprovação de estudo prévio de impacto ambiental e anuência do órgão ambiental do Estado e do Município.

### CAPÍTULO III DA ZONA URBANA E DE EXPANSÃO URBANA

Art. 9º A zona urbana e a zona de expansão urbana, para os fins desta Lei Complementar, estão inseridas na Macrozona de Adensamento Preferencial e na Macrozona de Adensamento, definidas pela delimitação de um perímetro formado por uma linha imaginária, conforme mapa constante do Anexo II, desta Lei Complementar.

§1º Observado os aspectos territoriais, os legais e, para os fins que determina a Lei Orgânica Municipal, também são considerados zonas urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos e destinados à habitação, à indústria, ao comércio, à prestação de serviços ou ao lazer, e os núcleos urbanos, mesmo que localizados fora da zona definida nos termos do *caput* deste art. 9º.

§ 2º Os núcleos urbanos, de que trata o parágrafo anterior, são as áreas compreendidas pela delimitação de um perímetro e definidas como zona urbana, na forma do *caput* deste artigo, e compreendem:

- I- o núcleo urbano da sede do Município com seus bairros;
- II- as zonas de interesse específico, assim entendidas como áreas caracterizadas e destinadas a fins de urbanização específica de moradia, lazer, de recreio, de cunho comercial, de serviços e industrial ou as destinadas a conjuntos habitacionais.

Art. 10. A zona urbana e a zona de expansão urbana serão subdivididas em porções denominadas bairros, conforme Anexo VI, desta Lei Complementar, delimitadas por linha imaginária que se inicia no chamado PI – Ponto Inicial, a seguir individualizadas:

I- Bairro Centro: Tem início no encontro da Rua Tiradentes com o Parque de Exposições segue pela respectiva via pública até o encontro com a Rua Manoel de Sousa Borges, segue por esta via até o encontro com a Rua Floriano Peixoto, segue por esta até o encontro com a Rua Hilário Pereira de Souza, segue por esta até o encontro com a Rua Santana, segue por esta até o encontro com a Rua Saturnino Ramos dos Santos, segue por esta até o encontro com a Rua Marechal Deodoro (saída para o Município de Nova Ponte) e segue por esta até o encontro com área de propriedade de Glicério da Silva Borges, segue por esta confrontação até o encontro da Rua Milton Fernandes de Melo com a Rua “C”, segue por esta via até o encontro com os fundos das quadras com frente para a Rua Arlindo Emídio Pereira, confrontando com área de propriedade de Glicério da Silva Borges e com a Rua Alzerino Batista de Almeida, com a Rua Tibúrcio Dias de Ávila, com a Rua “D”, com propriedade de Ciro de Oliveira, com área de propriedade da CooperMonte, com área de propriedade de Luzia Aparecida Fernandes, segue por esta até o encontro com a Rodovia Prefeito Waldemar Magalhães (AMG 1105), segue por esta até o encontro com o ponto inicial, perfazendo o perímetro do bairro denominado por Centro;

II- Bairro Santana: Tem início no encontro da Estrada Euclides José Borges com a Rua Santana, segue por esta via até o encontro com a Rua Saturnino Ramos dos Santos, segue por esta via até o encontro com a Rua Marechal Deodoro (saída para o Município de Nova Ponte), segue por esta até o encontro o Córrego Manoel Velho, segue por este, confrontando com área de propriedade de Glicério da Silva Borges, com a Rua Santana, com a Rua Vereador Elmiro Alves da Silva, até o encontro com a Rua João Butica, segue por esta via, confrontando com área de propriedade de Agnaldo Alves de Sousa, até o encontro com a Rua Francisco Elias Pereira, segue por esta via até o encontro com a Estrada Euclides José Borges, segue por esta até o encontro com área de propriedade de Paulo César de Carvalho, segue por esta confrontação até o encontro com a Rua Francisco Pereira dos Santos, confrontando com área de propriedade do espólio de Néilson Ávila de Miranda, segue por esta até o encontro com área

institucional do Município, segue por esta confrontação até o encontro com o ponto inicial, perfazendo o perímetro do bairro denominado por Santana.

III- Bairro Vila Nova: Tem início no encontro da Rua João Manoel da Silva com a Rua Joaquim Alves de Oliveira, segue pelo prolongamento desta via até o encontro com a confrontação desta com a Rodovia Prefeito Waldemar Magalhães (AMG1105), segue por este alinhamento até a área de propriedade de Glicério da Silva Borges, segue por esta confrontação até o fundos das quadras com frente para a Avenida Oswaldo José Borges, confrontando com área de propriedade de Wanderley Pereira de Farias, segue por esta confrontação até o Córrego Lava-Pés, segue por este, confrontando com área de propriedade de Lana Maria Pereira Borges Alves, com área de propriedade de Aristides Pereira Filho, com área de propriedade do espólio de Néelson Ávila de Miranda, até o encontro com área institucional do Município, segue por esta confrontação até o encontro com a Rua Hilário Pereira de Souza, segue por esta via até o encontro com a Rua Floriano Peixoto, segue por esta via até o encontro com a Rua Manoel de Sousa Borges, segue por esta via até o encontro com a Rua Tiradentes, segue por esta até o encontro com a Rua Joaquim Alves de Oliveira, e segue por esta até o encontro com o ponto inicial, perfazendo o perímetro do bairro denominado por Vila Nova.

§ 1º Prevalectem as delimitações e marcações apontadas nos Anexo VI, desta Lei Complementar.

§ 2º Os parcelamentos do solo, que se localizarem na Macrozona de Adensamento, deverão constituir novos bairros.

#### CAPÍTULO IV DAS ZONAS DE USO

##### Seção I Da Classificação Das Zonas

Art. 11. As zonas de uso, cujos locais estão definidos no Mapa Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Anexo V, desta Lei Complementar, receberão as seguintes classificações e com as respectivas características básicas:

I- ZR – Zona Residencial: Zona onde há grande predominância de residências, permitindo-se assim alguns usos comerciais, serviços e outros usos diversificados, compatíveis com o uso residencial;

II- ZI - Zona Industrial: Áreas de implantação de indústrias;

III- ZPA - Zona de Preservação Ambiental: Áreas proteção ambiental dos córregos que se localizam na área urbana e de expansão urbana;

IV- ZEIS – Zona Especial de Interesse Social: Área destinada primordialmente à produção e manutenção de habitações de interesse social;

V- ZEIT - Zona Especial de Interesse Turístico: Áreas destinadas primordialmente ao interesse de novos empreendimentos turísticos e ou empreendimentos de recreação e lazer, tais como hotéis, pousadas, clubes, chácaras, ranchos.

##### Seção II Das Categorias de Zonas de Uso

Art. 12. Serão 5 (cinco) as categorias de zonas de uso, definidas como:

I- Zona Residencial (ZR): São áreas onde se localizam as residências, cuja função, a atividade humana de habitar, é exercida com maior incidência que as demais funções urbanas;

II- Zona Industrial (ZI): São áreas onde se localizam as indústrias e suas atividades conexas;

III- Zona de Preservação Ambiental (ZPA): São áreas destinadas à proteção ambiental dos córregos que se localizam no perímetro urbano;

IV- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): São áreas destinadas primordialmente à produção e manutenção de habitações de interesse social;

V- Zona Especial de Interesse Turístico (ZEIT): São áreas destinadas primordialmente ao interesse de novos empreendimentos turísticos e ou empreendimentos de recreação e lazer, tais como hotéis, pousadas, clubes, chácaras, ranchos.

Art. 13. As novas construções e os novos parcelamentos do solo, localizados dentro do perímetro urbano do Município de Indianópolis, ficam sujeitos às disposições de uso, ocupação, utilização, recuo e demais normas, estabelecidas por esta Lei Complementar, sem prejuízo das demais normas estabelecidas na legislação vigente.

Parágrafo único. Os usos conformes para cada zona são aqueles previstos no Anexo VII, desta Lei Complementar.

## CAPÍTULO V DA DEFINIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DAS CATEGORIAS DE USO

### Seção I Do Uso Residencial

Art. 14. Para efeitos desta Lei Complementar, são estabelecidas as categorias de uso residencial, a seguir individualizadas e caracterizadas:

- I- RES. 1: Residencial Unidomiciliar – edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;
- II- RES. 2: Pluridomiciliar Horizontal – conjunto de unidades residenciais agrupadas horizontalmente, todas com frente para a via oficial ou particular, obedecendo às seguintes disposições:
  - a) máximo de 6 (seis) habitações por agrupamento;
  - b) frente mínima de 10,00 m (dez metros) e área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) para cada lote resultante do agrupamento.
- III- RES. 3: Pluridomiciliar Vertical – várias unidades agrupadas verticalmente;
- IV- RES. 4: Pluridomiciliar Horizontal e ou Vertical – conjuntos em condomínio destinados à habitação permanente isolada, agrupada, vertical e ou horizontalmente, dispo de espaços e instalações de utilização comum a todas as habitações do conjunto;
- V- RES. 5: Unidomiciliar Misto – unidades unifamiliares conjugadas com outro uso não residencial;
- VI- RES. 6: Pluridomiciliar Misto – edificações com uso misto (residencial e outros).

### Seção II Do Uso Comercial e de Serviços

Art. 15. Para efeitos de uso e ocupação do solo, os estabelecimentos comerciais e ou de prestação de serviços cuja instalação e funcionamento são permitidos no Município de Indianópolis, enquadram-se numa das quatro categorias a seguir definidas:

- I- CS. 1: Comércio e Serviço de Nível I – estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos complementares ao uso residencial, prestação de serviços e ou cursos livres;
- II- CS. 2: Comércio e Serviço de Nível II – estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos compatíveis com o uso residencial, prestação de serviços e ou cursos livres;
- III- CS. 3: Comércio e Serviços de Nível III – estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos não conflitantes com o uso residencial, prestação de serviços e ou cursos livres, que implicam na fixação de padrões específicos referentes aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, tais como: carpintaria, oficinas mecânicas e de reparos em geral;
- IV- CS. 4: Comércio e Serviços de Nível IV - estabelecimentos de comércio atacadista e ou varejista de produtos conflitantes com o uso residencial, que implicam a fixação de padrões específicos relacionados no item anterior, como explosivos e produtos tóxicos.

### Seção III Do Uso Industrial

Art. 16. Para fins de uso e ocupação do solo, os estabelecimentos industriais, cuja instalação e funcionamento são permitidos no Município, enquadram-se numa das duas categorias, a seguir definidas:

- I- I.1: Indústria de Nível I - indústrias não incômodas, que podem se adequar aos mesmos padrões de usos não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acessos, de

localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental;

II- I.2: Indústria de Nível II – indústrias especiais, cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem-estar público e a integridade da flora e da fauna regional.

Parágrafo único. As indústrias de nível II somente poderão se instalar nas zonas de uso estritamente industrial, devendo ainda usar equipamentos, processos e dispositivos para minimizar seus efeitos prejudiciais, conforme as leis municipais, estaduais e federais, em especial aquelas decorrentes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

#### Seção IV

##### **Do Uso Institucional**

Art. 17. Para fins de uso e ocupação do solo, os estabelecimentos institucionais, cuja instalação e funcionamento são permitidos no Município, enquadram-se numa das duas categorias a seguir definidas: I- INST. 1: Equipamentos Institucionais de Nível I – estabelecimentos ou instalações conflitantes com o uso residencial, destinado à educação, saúde, lazer, cultura, administração pública, associações, federações e organizações cívicas, políticas e religiosas, que implicam grande concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos em vários padrões especiais, tais como: câmara municipal, posto policial, corpo de bombeiros;

II- INST. 2: Equipamentos Institucionais de Nível II – equipamentos ou instalações compatíveis com o uso residencial, destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência médica, associações, culto religioso e prestação de serviços à população, tais como biblioteca, igreja, agência de correio, ambulatório, hospital, postos de saúde.

§ 1º Em todo parcelamento do solo por meio de loteamento ou condomínio, deverá constar áreas destinadas à instalação de áreas de lazer e recreação, relativo a 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, não podendo sua destinação ser alterada.

§ 2º Uma vez estabelecido no projeto de loteamento a destinação das áreas públicas, seu uso somente poderá ser alterado, mediante lei complementar, com trâmite e aprovação por voto qualificado da maioria absoluta dos membros do Legislativo Municipal.

#### Seção V

##### **Da Divisão das Zonas**

Art. 18. Nos terrenos com frente para as vias interceptadas pela linha divisória das zonas pode-se aplicar as regulamentações de uso previsto para qualquer uma das zonas lindeiras.

#### Seção VI

##### **Das Conformidades e não Conformidades**

Art. 19. As conformidades e não conformidades de uso dos lotes constam do Anexo VII, desta Lei Complementar, sendo adotadas as seguintes definições:

I- uso conforme: em qualquer zona, o uso que se adequando às características estabelecidas para essa zona, seja nela permitido e incentivado;

II- uso não conforme: em qualquer zona, o uso, ocupação ou aproveitamento do lote que sejam inadequados em relação às características estabelecidas para essa zona.

§ 1º Não será admitida a substituição do uso não conforme que agrave a desconformidade com relação às exigências desta Lei Complementar.

§ 2º Não serão admitidas quaisquer ampliações na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se apenas as reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações e instalações.

§ 3º O uso não conforme se adequará aos níveis de ruídos e de poluição ambiental exigíveis para a zona em que esteja localizado, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

Art. 20. O Poder Executivo poderá exigir quaisquer esclarecimentos relativos às características, operações, matérias-primas e outras informações relacionadas às atividades dos estabelecimentos e, se for o caso, determinar:

- I- apresentação do projeto aprovado por órgão estadual e ou federal, na forma prevista em legislação específica, bem como o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e ou Relatório de Impacto Ambiental da Atividade (RIMA), ou o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando for o caso;
- II- medidas excepcionais de precaução que visem anular ou diminuir a periculosidade, nocividade ou incômodo, avaliadas pelos órgãos competentes;
- III- localização dos estabelecimentos fora da área urbana e de expansão urbana.

Art. 21. Obrigatoriamente, os seguintes empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal:

- I- postos de combustíveis, lavadores de veículos ou similares;
- II- loteamentos e condomínios;
- III- edificações ou condomínios com mais de 6 (seis) unidades habitacionais;
- IV- todos os projetos de construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações de uso não residencial, no qual a área edificada seja superior a 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
- V- todos os projetos que tenham previsão de 20 (vinte) ou mais vagas de estacionamento;
- VI- templos religiosos e instalações culturais ou esportivas que comportem mais de 100 (cem) pessoas;
- VII- bares, clubes e estabelecimentos similares que utilizem som;
- VIII- indústrias ou oficinas para veículos nas quais a área edificada seja superior a 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

Parágrafo único. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação do EIA, requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 22. Fica proibida a instalação de estabelecimentos comerciais e ou industriais, que envolvam mecânica, inclusive fundições, marcenarias, serralherias e todas aquelas que produzam ruídos ou tenham potencial de poluição, próximos a instituições de ensino e hospitais, numa distância mínima de raio de 100 (cem) metros, medidos a partir das divisas do imóvel, desde que localizadas em zonas de uso permitidas.

## Seção VII

### **Da Fiscalização e das Penalidades**

Art. 23. A fiscalização do cumprimento desta Lei Complementar será efetuada pelo Poder Executivo por meio de profissionais habilitados legalmente em engenharia e arquitetura, sob a responsabilidade do setor competente do Município.

Art. 24. Os infratores das disposições desta Lei Complementar ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

- I- advertência;
- II- multa pecuniária, variável entre 10 e 50 Unidades Fiscais de Indianópolis (UFINDs), pelo cometimento de infração;
- III- reaplicação da multa, caso o infrator persista na prática da infração;
- IV- embargo de parcelamento, obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente ou em desacordo com os termos do projeto aprovado ou as disposições da legislação competente;
- V- demolição de obra ou construção que contrarie os preceitos da legislação;
- VI- apreensão do material, das máquinas e equipamentos usados para cometimento da infração;
- VII- perda de isenções e outros incentivos tributários concedidos pelo Poder Público Municipal;
- VIII- cassação do alvará de licença para construir, quando não obedecido o projeto aprovado ou as orientações do setor competente

previstas em lei.

§ 1º As penalidades indicadas neste art. 24 poderão ser aplicadas simultâneas e cumulativamente, sem prévia advertência.

§ 2º Os valores da multa pecuniária, prevista no inciso II, do art. 24, desta Lei Complementar, terão sua gradação e critérios de aplicabilidade regulamentados por meio de decreto.

§ 3º A multa terá seu valor duplicado em caso de reincidência.

Art. 25. Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local onde tenha se verificado a infração anterior.

Art. 26. Responderá solidariamente pela infração o proprietário ou possuidor da área de terreno a qualquer título, no qual tenha sido praticada ou, também, quem por si ou preposto, por qualquer modo a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar, inclusive a empresa e ou o profissional responsável pelo projeto ou execução das obras.

§ 1º O Poder Executivo Municipal, mediante seu órgão competente, representará ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-MG) e ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais (CAU-MG), conforme o caso, contra o profissional que, no exercício de suas atividades profissionais, violar dispositivos desta Lei Complementar e de outras leis municipais e da legislação federal e estadual em vigor, referente à matéria.

§ 2º Respondem solidariamente com as infrações os servidores públicos que, cientes das infrações, não tomarem as medidas previstas nesta Lei Complementar para sanear as irregularidades.

Art. 27. Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei Complementar, o infrator ou o responsável poderá responder por perdas e danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados por sua atividade.

Art. 28. É assegurado ao infrator ou responsável o exercício administrativo do direito de defesa.

Art. 29. A aplicação das penalidades previstas nesse capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei Complementar, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

## CAPÍTULO VI DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 30. Zonas Especiais são porções do território com destinação específica e normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, compreendendo:

- I- Zonas Especiais de Interesse Social;
- II- Zonas de Preservação Ambiental;
- III- Zonas Especiais de Interesse Turístico.

### Seção I

#### **Das Zonas Especiais de Interesse Social**

Art. 31. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são aquelas destinadas primordialmente à produção e manutenção de habitações de interesse social, compreendendo uma ou mais das seguintes situações:

I- terrenos públicos ou particulares ocupados por população de baixa renda ou por assentamentos assemelhados, em relação aos quais haja interesse público em se promover urbanização ou regularização jurídica da posse da terra;

II- loteamento ou quaisquer parcelamentos de solo na forma da lei, em relação aos quais houver interesse público na promoção da regularização fundiária e jurídica, na complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários ou na recuperação ambiental;



III- terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social.

Parágrafo único. O Executivo Municipal deverá elaborar Plano de Urbanização Específico para a Zona Especial de Interesse Social.

Art. 32. O Executivo Municipal, para promover a regularização fundiária e jurídica das ZEIS, poderá:

I- utilizar a Concessão de Direito Real de Uso, mediante lei específica;  
II- assegurar a prestação de serviço de assistência jurídica e técnica gratuita à população de baixa renda.

## Seção II

### **Das Zonas Especiais de Preservação Ambiental**

Art. 33. Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZPA) são porções do território definidas em função do interesse social de preservação, manutenção e recuperação do patrimônio paisagístico e ambiental, definidas por lei.

§ 1º O Executivo Municipal deverá elaborar e encaminhar ao Poder Legislativo, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da publicação desta Lei Complementar, projeto de lei instituindo as seguintes Zonas de Proteção Ambiental:

I- ZPA do Córrego Lava-Pés;

II- ZPA do Córrego Manoel Velho;

III- ZPA do Córrego da Bernarda.

§ 2º Deverão ainda ser previstos no projeto que trata este art. 33 medidas para a preservação ambiental das áreas, com projetos específicos para a recuperação e manutenção destas áreas, com acessos regulamentados, de forma a manter o equilíbrio e o uso sustentável.

## Seção III

### **Das Zonas Especiais de Interesse Turístico**

Art. 34. Zonas Especiais de Interesse Turístico (ZEIT) são porções do território pertencentes à Macrozona de Turismo e Lazer (MZTL), à zona urbana, de expansão urbana ou ainda, em zona especial de expansão urbana, em função do interesse turístico e do desenvolvimento econômico do município, decorrente de investimentos públicos ou privados, realizados ou a realizar.

Parágrafo único. Entre as localidades que possam ser nomeadas em legislação ou regulamentação própria, são áreas ou zonas de interesse turístico:

I- todas as áreas lindeiras à Represa de Miranda, em um raio de 2.000 (dois mil) metros, iniciando sua medida na cota máxima reservada pela legislação federal ou estadual como Área de Preservação Permanente;

II- áreas nomeadas por decreto, como atrativos turísticos no Município de Indianópolis, tais como cachoeiras, cursos d'água, platôs com vista panorâmica para os atrativos turísticos, dentre outros.

Art. 35. A Zona Especial de Interesse Turístico do entorno da Represa de Miranda tem como objetivo:

I- ordenar e regulamentar o uso e ocupação do solo garantindo a preservação ambiental local;

II- priorizar o desenvolvimento sustentável principalmente por meio do turismo e lazer associados a técnicas de proteção ambiental;

III- incentivar o desenvolvimento do turismo náutico e pescas desportivas respeitando a legislação vigente e permitindo a instalação de pontos de apoio náutico ou ampliação das estruturas já existentes de forma sustentável visando atender a demanda turística;

IV- criar um centro de informação turística mediante parcerias público-privadas;

V- definir de forma ordenada o sistema viário a ser implantado destacando as principais vias de acesso e promovendo a criação de ciclovias;

VI- promover a recuperação de áreas antropizadas ou degradadas, principalmente na faixa não edificante de 30 (trinta) metros a partir cota máxima atual como forma de compensação ambiental;

- VII- promover a regularização dos empreendimentos já instalados na referida ZEIT;
- VIII- promover ações de educação ambiental envolvendo gestão de resíduos sólidos, programas de preservação da qualidade da água, programas de proteção da fauna e da flora;
- IX- propiciar a implantação de marinas públicas ao longo da orla da represa mediante parcerias público-privadas;
- X- exigir que os empreendedores submetam previamente ao órgão ambiental competente todos os parcelamentos a serem instalados e os existentes para licenciamento e regularização ambiental.

Art. 36. O Executivo Municipal poderá elaborar, ouvido previamente o Conselho da Cidade e quando julgado conveniente, projetos de regularização fundiária e urbanização dos empreendimentos, desde que todas as despesas deles decorrentes sejam cobertas pelos proprietários dos empreendimentos, sem quaisquer ônus à Municipalidade.

### TÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

#### CAPÍTULO I DAS TAXAS DE OCUPAÇÃO E RECUOS

Art. 37. Os parâmetros e exigências urbanísticas para a ocupação do solo são definidos no Anexo IX, desta Lei Complementar.

§ 1º Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação:

- I- as áreas de edificação que se destinem a portarias, guaritas, cabines de força;
- II- as áreas de lazer descobertas e não impermeabilizadas.

§ 2º Poderão ser dispensadas, em legislação própria, dos recuos para o logradouro público, em qualquer zona, as construções que se destinam a portarias, guaritas, cabines de força, desde que isolados de outras edificações e apresentem áreas edificadas igual ou inferior a 10 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) e ocupe no máximo 40% (quarenta por cento) da testada para o logradouro.

§ 3º Nos termos do parágrafo anterior, poderão ainda ser dispensadas do recuo as edificações para fins de uso de garagens, em até 50% (cinquenta por cento) da testada, nos termos que for estabelecido em lei própria.

§ 4º Nenhuma parte da edificação poderá ultrapassar o alinhamento permitido, exceto marquises e beirais, na forma da lei.

§ 5º Será permitida área em balanço de até 80% (oitenta por cento) do recuo frontal exigido dentro do terreno.

Art. 38. A área mínima de lotes fica assim definida, de acordo com as macrozonas:

- I- Macrozona de Adensamento Preferencial (MZAP): 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II- Macrozona de Adensamento (MZAD): 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III- Macrozona Industrial (MZI): 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);
- IV- Macrozona de Turismo e Lazer (MZTL): 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

§ 1º Na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), a área mínima dos lotes é de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

§ 2º Na Macrozona de Turismo e Lazer (MZLT), na hipótese da área passível de implantação de lotes, por impedimento legal, for inferior a 60% (sessenta por cento) da área total do empreendimento, a área mínima dos lotes, prevista no inciso IV, deste art. 38, poderá ser reduzida em até 40% (quarenta por cento).

§ 3º A redução da área mínima dos lotes, prevista no parágrafo anterior, fica condicionada à aprovação do Poder Executivo Municipal.

Art. 39. A taxa de ocupação de lotes fica assim definida, de acordo com as macrozonas:

- I- Macrozona de Adensamento Preferencial (MZAP): 80% (oitenta por cento);
- II- Macrozona de Adensamento (MZAD): 80% (oitenta por cento);
- III- Macrozona Industrial (MZI): 70% (setenta por cento);
- IV- Macrozona de Turismo e Lazer (MZTL): até 50% (cinquenta por cento).

Art. 40. A taxa de permeabilidade fica assim definida, de acordo com as macrozonas:

- I- Macrozona de Adensamento Preferencial (MZAP): 20% (vinte por cento);
- II- Macrozona de Adensamento (MZAD): 20% (vinte por cento);
- III- Macrozona Industrial (MZI): 30% (trinta por cento);
- IV- Macrozona de Turismo e Lazer (MZTL): no mínimo de 50% (cinquenta por cento).

Art. 41. As edificações deverão observar recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento do passeio.

§ 1º Nos terrenos de esquina, o recuo mínimo será também de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para a frente principal, devendo ser respeitado o alinhamento previsto no *caput* deste art. 41, na frente secundária da via e ou logradouro.

§ 2º As edificações residenciais existentes até a data de promulgação desta Lei Complementar, edificadas no alinhamento da via pública, poderão permanecer e serem reformadas mantendo-se no alinhamento, respeitadas as demais posições da legislação vigentes.

§ 3º Nos cruzamentos das vias públicas, os alinhamentos serão concordados por um terceiro, normal à bissetriz do ângulo formado por eles de comprimento mínimo de 3 (três) metros.

Art. 42. As edificações industriais deverão observar recuo mínimo de frente de 5,00 m (cinco metros) em relação ao passeio.

Parágrafo único. Nos terrenos de esquina, os recuos mínimos serão de 5 (cinco) metros para a frente principal e de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) para a frente secundária da via ou logradouro ou outra exigência, se maior.

Art. 43. Os afastamentos mínimos laterais e de fundo respeitarão os seguintes valores:

- I- 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) para os pavimentos com H menor ou igual a 6 (seis metros);
- II- 2 (dois) metros para os pavimentos acima de 6 (seis) metros.

§ 1º Entende-se por H a distância vertical, em metros, entre a laje de cobertura de cada pavimento e a laje de piso do primeiro pavimento, acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.

§ 2º Para valores fracionários de H, adota-se a seguinte regra:

- I- Os valores, em metros, entre 0,01 (um centésimo) e 0,50 (cinquenta centésimos), exclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente anterior;
- II- Os valores, em metros, entre 0,50 (cinquenta centésimos) e 1,00 (cem centésimos), exclusive, são arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

§ 3º Havendo níveis de subsolo, o H deve ser definido em relação ao piso deste, exceto nos casos de utilização para estacionamento, guarda de veículos ou área de lazer aberta.

§ 4º As edificações de uso residencial poderão ser construídas nos alinhamentos de fundo, até a altura máxima de 2 pavimentos.

§ 5º A altura máxima permitida nas divisas de fundo é calculada em relação aos seguintes níveis de referência:

- I- a cota do passeio no ponto de encontro da divisa lateral com o alinhamento, no caso de divisa lateral com terreno natural plano ou em declive em relação àquela cota;
- II- a média aritmética dos níveis do terreno natural correspondente aos pontos limítrofes da parte da edificação construída em cada divisa lateral, no caso de terreno em aclive em relação à cota prevista no inciso anterior;

III- o terreno natural em seus respectivos pontos, no caso de divisa de fundos.

§ 6º Nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa, estabelecidos neste art. 43.

§ 7º É proibida a construção sem afastamentos laterais e de fundo nas partes das edificações nas quais haja aberturas voltadas para as divisas laterais ou as de fundo.

§ 8º No caso de terreno em declive, nos termos deste artigo, elementos construtivos situados acima do nível da altura máxima permitida na divisa de fundo devem ter afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à divisa de fundo.

§ 9º As edificações secundárias ou edículas de residências poderão se utilizar do fundo do lote e respectivas laterais, respeitados o disposto neste artigo e em legislação própria.

Art. 44. A edificação, na frente e no fundo de um mesmo terreno, somente será permitida para uso residencial e deverá observar o seguinte:

I- os terrenos correspondentes a cada edificação deverão ser nitidamente delimitados, de modo a resultar um terreno mínimo de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), e frente mínima de 10,00 m (dez metros);

II- as residências de fundo de lote deverão ter acesso livre e independente para a via ou logradouro público, sendo este acesso área em condomínio delas, e não computável para os efeitos do cálculo da taxa de ocupação, se não cobertos e permeáveis;

III- a largura do acesso a que se refere o inciso anterior deverá ter, no mínimo, 3 (três) metros;

IV- as residências ou unidades construídas autônomas, de fundo de lote, em hipótese alguma, poderão ser superiores a 2 (duas) unidades.

Parágrafo único. As residências a que se refere este art. 44 deverão ser unifamiliares e, no máximo, de até dois pavimentos.

Art. 45. Qualquer construção deverá respeitar os recuos mínimos:

I- 30 (trinta) metros ao longo dos cursos de água, a partir da margem ou cota máxima, devendo-se acrescentar, se necessário, as áreas inundáveis e de alta declividade;

II- 15 (quinze) metros sob as linhas de transmissão de energia elétrica e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, salvo maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo único. As metragens a que se refere o presente artigo deverão estar em consonância ao estabelecido em legislação própria ou na legislação federal ou estadual, prevalecendo àquela, se diferente destas.

Art. 46. O coeficiente de aproveitamento (CA) dos lotes fica assim definido, de acordo com as macrozonas:

I- Macrozona de Adensamento Preferencial (MZAP): 3,5;

II- Macrozona de Adensamento (MZAD): 2,0;

III- Macrozona Industrial (MZI): 2,0;

IV- Macrozona de Turismo e Lazer (MZTL): 0,5.

Parágrafo único. Na MZTL, em se tratando de ocupação por empreendimentos comerciais e ou de serviços, fica definido o gabarito máximo igual a 30 (trinta) metros de altura, do solo até a laje forro do último pavimento.

## CAPÍTULO II DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS

Art. 47. Toda edificação deverá reservar área para estacionamento de veículos, no mínimo com os critérios a seguir relacionados e quando destinada:

I- à habitação unifamiliar, 1 (uma) vaga por unidade;

II- à habitação multifamiliar, apart-hotéis e congêneres, 1 (uma) vaga para cada unidade;

III- ao comércio e ou prestação de serviços, além de uma vaga para cada unidade, deverá reservar 1 (uma) vaga para cada 100 m<sup>2</sup> (cem

metros quadrados) de área construída, exceto aquelas edificações inferiores a 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída;  
IV- a hotéis e motéis, 1 (uma) vaga para cada quarto;  
V- a hospitais, maternidades e sanatórios, 1 (uma) vaga para cada 6 (seis) leitos;  
VI- a bancos, supermercados e similares, 1 (uma) vaga para cada 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de construção;  
VII- à indústria, na proporção de 1(uma) vaga para automóvel a cada 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída e de 1 (uma) vaga de tamanho mínimo de 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) para cada 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área construída;  
VIII- aos estabelecimentos comerciais, tais como supermercados, varejões, bancos, depósitos para materiais de construção, indústrias, *shopping centers* e grandes lojas, deverão possuir estacionamento próprio para carga e descarga.

Art. 48. Em qualquer projeto de edificação que possua estacionamento, deverá ser demonstrada graficamente a viabilidade da previsão quanto ao acesso e movimentação dos veículos, distribuição e dimensionamento de vagas e cálculo de capacidade de lotação.

Art. 49. Junto às vias ou logradouros públicos deverão ser colocados avisos de entrada e saída de veículos, bem como sinalização luminosa, excetuando-se desta exigência somente as residências unifamiliares e garagens com até 4 (quatro) vagas.

§ 1º O rebaixamento de guias e o acesso dos veículos ao lote não pode ultrapassar 50% (cinquenta por cento) de sua testada e atender os dispositivos de lei própria, para escoamento de águas e acessibilidade.

§ 2º As exceções eventualmente previstas nesta Lei Complementar não poderão significar obstáculos nos passeios e, somente poderão ser aplicadas, se ocorrerem dentro do recuo do lote.

#### TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 50. O órgão responsável pelo planejamento urbano deverá apresentar parecer técnico para os casos omissos e excepcionais a esta Lei Complementar ou, quando julgar necessário, deverá solicitar manifestação do Conselho da Cidade.

Art. 51. Nos parcelamentos implantados até a data de publicação desta Lei Complementar, localizados na Macrozona de Adensamento Preferencial (MZAP), os lotes criados em decorrência de desmembramento ou desdobro poderão ter dimensões inferiores às estabelecidas no Anexo IX –Parâmetros Urbanísticos, desta Lei Complementar, respeitada, em toda caso, a área mínima de 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), e frente mínima de 8 (oito) metros.

Art. 52. Integram esta Lei Complementar, de forma inseparável, os seguintes anexos:

- I- Anexo I- Mapa do perímetro urbano;
- II- Anexo II- Memorial descritivo do perímetro urbano;
- III- Anexo III- Mapa do macrozoneamento ambiental;
- IV- Anexo IV- Memorais descritivos das macrozonas;
- V- Anexo V- Mapa de zoneamento geral;
- VI- Anexo VI- Mapa dos bairros;
- VII- Anexo VII- Tabela de usos;
- VIII- Anexo VIII- Elementos de análise para aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- IX- Anexo IX- Parâmetros urbanísticos.

Art. 53. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 54. Ficam revogados a Lei Municipal n.º 1.821, de 3 de dezembro de 2013, que institui o perímetro urbano do Município de Indianópolis-MG; e o Anexo I, da Lei Complementar n.º 38, de 10 de outubro de 2013, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Indianópolis-MG.

Prefeitura Municipal de Indianópolis-MG, 23 de julho de 2019.

**LINDOMAR AMARO BORGES**  
Prefeito Municipal

**Publicado por:**  
Adailton Borges Amaro  
**Código Identificador:**321F32BD

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros  
no dia 26/07/2019. Edição 2553  
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita  
informando o código identificador no site:  
<http://www.diariomunicipal.com.br/amm-mg/>