LEI Nº 4036, de 19 de março de 2024.

Altera a Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano no Município de Itabirito/MG e dá outras providências.

O Povo do Município de Itabirito, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - As disposições contidas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Itabirito e nesta Lei deverão ser aplicadas com rigorosa observância dos princípios e diretrizes estabelecidos na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e no Código de Obras do município.

Art. 2º - Fica revogado o §3º do Art. 57 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019.

Art. 3º - Ficam alterados os incisos V e VII, bem como os §§ 7º e 8º do Art. 73 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, passam a vigorar com as seguintes redações:

Art. 73 -

(...)
V - Taxa de Permeabilidade - TP, relação percentual entre a parte permeável que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação e área do lote.
(...)
VII - Gabarito, que corresponde ao número máximo de pavimentos admitidos para a(s) edificação(ões), excluídos o subsolo destinado a garagem e estacionamento, desde que garantidas as condições de iluminação e salubridade, os pilotis destinados a uso comum, a casa de máquinas, a caixa de escada, a caixa d'água, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão.
(...)

§ 7º - Os pilotis poderão ser fechados em até 30% (trinta por cento) de sua área para instalações de uso comum, desde que as aberturas de iluminação e ventilação atendam ao disposto no Código de Obras Municipal.

§ 8º - A área destinada aos pilotis que for fechada, exceto no caso de que trata os parágrafos § 6º e § 7º, será computado no cálculo do CA e do Gabarito.

Art. 4º - Fica revogado o § 10 do Art. 73 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019.

Art. 5º - Fica alterado o caput do Art. 75 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 75 - Os parâmetros urbanísticos estabelecidos para as ZEIS nos termos desta Lei dizem respeito as obras novas a serem realizadas no Município, excetuando os empreendimentos habitacionais de interesse social para os quais serão estabelecidos parâmetros urbanísticos e arquitetônicos específicos, em conformidade ao disposto no Art.113, inciso XVI do Plano Diretor que trata da Política de Habitação.

Art. 6º - Fica revogado o Art. 78 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019.

Art. 7º - Ficam alterados os incisos I, V e VI do Art. 79 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passam a vigorar com as seguintes redações:

Art. 79 - Para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA), não serão computados como área líquida:

I - Pilotis de uso comum;
(...)

V - Sobreloja que faça parte da loja com pé direito máximo de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) e mezaninos, que não ocupem mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja;

VI - A área coberta prevista para estacionamento e manobras de veículos.

Art. 8º - Fica revogado o Art. 80 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019.

Art. 9º - Ficam alterados os §§ 5º e 6º do Art. 81 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de2019, que passam a vigorar com as seguintes redações:

Art. 81 –
(...)

§ 5º - A área correspondente ao Afastamento Frontal não poderá ser destinada a qualquer função complementar à edificação, inclusive garagens e áreas de serviço ou lazer, mesmo que descoberta, exceto nos casos previstos no §6º deste artigo e no Art. 83.

§ 6º - Mediante autorização prévia do órgão municipal responsável pelo trânsito, os estabelecimentos de uso econômico poderão utilizar o afastamento frontal como área de estacionamento descoberto, desde que garantidas as condições de circulação do passeio público e da via. O rebaixo total da guia paraacesso ao estacionamento configura que as vagas serão de uso público. Os rebaixos independentes, destinados a uma entrada e uma saída do estacionamento, configuram que as vagas serão de uso privativo do estabelecimento.

Art. 10 – Fica alterado o Art. 82 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 82 - Poderão avançar sobre a área do afastamento frontal obrigatório:

I. Beiral com até 0,75m (sessenta centímetros) o avanço máximo;
(...)
III. Saliências, ressaltos de vigas, pilares e jardineiras desde que não ultrapassem 0,75m (sessenta centímetros);
(...)
V. Varandas e sacadas balanceadas, vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que avancem até 1,00m (um metro).

Art. 11 - Fica alterado o Art. 83 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 83 - No âmbito dos estabelecimentos de uso econômico, fica permitida autilização do afastamento frontal obrigatório para instalações que não tenham caráter permanente, desde que a área ocupada seja até 4,00m² (quatro metrosquadrados). Além disso, é facultada a utilização do afastamento frontal para alocação de mesas e cadeiras móveis, mediante autorização prévia da Prefeitura Municipal de Itabirito, desde que assegurada a adequada circulaçãono passeio público e na via.

Art. 12 - Fica alterado o Art. 84 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 84 - São obrigatórios os afastamentos laterais e de fundos para todas as edificações de acordo com os Anexos IV e V desta Lei.

§ 1º - Nos lotes com área inferior a 360,00m² e superior ou igual a 300,00m² será permitida a utilização e cobertura de 01 (um) afastamento lateral ou do afastamento dos fundos.

§ 2º - Nos lotes com área inferior a 300,00m² será permitida a utilização e cobertura de 01 (um) afastamento lateral e do afastamento dos fundos.

§ 3º - Nos casos de que tratam os §§1º e 2º desta Artigo deverão ser observados todos os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos nos Anexos IV e V, bem como as demais condições estabelecidas nesta Lei e no Código de Obras.

§ 4º - Nos lotes com área igual ou superior a 360,00m² será permitida a construção de áreas de lazer na divisa dos fundos desde que a área construída não ultrapasse 30,00m² (trinta metros quadrados) e seja composta por compartimentos necessários a tal uso, não configurando nova unidade habitacional.

§ 5º - Nos casos de que tratam os §§1º a 4º deste Artigo, a altura máxima a ser construída na divisa não poderá exceder 6,00m (seis metros).

Art. 13 - Fica alterado o Art. 86 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 86 - Os afastamentos laterais das edificações deverão ser definidos segundo o

número total de pavimentos e altura.

Art. 14 - Fica revogado § 2º do Art. 88 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019.

Art. 15 - Fica alterado o Art. 96 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 96 - As edificações nos condomínios imobiliários atenderão aos parâmetros de ocupação e uso do solo estabelecidos nesta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, conforme o zoneamento constante nesta Lei, exceto para novos empreendimentos habitacionais de interesse social situados em ZEIS.

Art. 16 - Fica revogado o Parágrafo Único do Artigo 96 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019.

Art. 17 – Fica alterado o Art. 131, inciso I, alínea a, da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 131 – (...)

I – (...)
a) De 300,00m (trezentos metros) para lotes com testada até 20,00m (vinte metros).

Art. 18 - Fica alterado o Art. 134 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a ser incluído o inciso XIV.

Art. 134 - (...)

XIV - As áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público deverão ter seus passeios com pavimentação e colocação de meio fio, com o respectivo marco de alinhamento e nivelamento e respeitando as normas de acessibilidade.

Art. 19 - Fica alterado o Art. 149 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a ser incluído o parágrafo único:

Art. 149 – (...)

Parágrafo único - As solicitações de aprovação de desmembramento em áreas comprovadamente consolidadas e que estejam divergentes dos parâmetros dispostos no Anexo II, poderão ser encaminhadas ao COMPURB para deliberação.

Art. 20 - Fica revogado o Art. 202 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019.

Art. 21 – Fica alterado o § 3º do Art. 226 da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 226 – (...)

§ 3º - A regularização de que trata o inciso IV deste artigo poderá ser efetuada mediante o pagamento de Compensação Urbanística.

Art. 22 - Fica alterada a "observação 1" dos anexos IV e V da Lei Municipal nº 3325, de 08 de julho de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

" 1 Será acrescentado o valor de 40 cm (quarenta centímetros) por pavimento nas edificações acima de 3 (três) pavimentos ou nas edificações com altura superiora 6,5m (seis metros e cinquenta centímetros), contando-se de piso a piso de uso, a cada 3,0m (três metros), sendo que o afastamento lateral terá o valor final considerando o total de pavimentos."

Art. 23 - Esta lei entra **em vigor na data da sua publicação**, restando revogadas quaisquer disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 19 de março de 2024.

Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL