LEI Nº 4037, de 19 de março de 2024.

Estabelece parâmetros urbanísticos e arquitetônicos específicos para habitação de interesse social na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

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

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei flexibiliza os parâmetros urbanísticos e arquitetônicos específicos para as Habitações de Interesse Social (HIS) nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Município de Itabirito/MG, em consonância com o disposto pelo Art. 113, Inciso XVI, da Lei Municipal nº 3323/2019 e com as diretrizes previstas pela Lei nº 3325/2019.

Art. 2º - Esta Lei constitui-se instrumento de política de desenvolvimento urbano e habitacional e tem os seguintes objetivos:

I. viabilizar e qualificar a produção de habitação de interesse social no Município;
II. articular as ações de habitação à política urbana, de modo integrado com as demais políticas setoriais de desenvolvimento do Município;
III. criar condições para aumentar a oferta de novas moradias, para atender ao déficit habitacional quantitativo do Município;
IV. estimular a participação de associações de moradores, cooperativas habitacionais e iniciativa privada, na produção habitacional de interesse social, prioritariamente em áreas dotadas de infraestrutura;
V. promover a inclusão da população de menor renda e de grupos sociais vulneráveis nos programas e projetos habitacionais.

TÍTULO II
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Art. 3º - A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS corresponde às áreas destinadas às populações de baixa renda e têm por objetivo garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, de forma a diminuir as desigualdades sociais expressas no território, bem como proporcionar a melhoria da qualidade de vida da população carente, regularizando a posse ou a propriedade nessas áreas.

Art. 4º - As ZEIS subdividem-se em:

I. ZEIS 1: corresponde às áreas ocupadas por famílias de baixa renda já existentes, onde o Poder Público deverá intervir de forma a promover a sua regularização fundiária e urbanística, observadas as diretrizes da Habitação de Interesse Social

estabelecidas na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e as diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS.

II. ZEIS 2:

a) Corresponde às áreas vazias ou subutilizadas, onde o Poder Público poderá desenvolver ações que visem à produção de loteamentos e/ou construções para a população de baixa renda;

b) Corresponde às áreas destinadas à Habitação de Interesse Social nos novos projetos de parcelamento do solo, tal como regulamentado nesta Lei.

TÍTULO III
DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL - HIS

CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º - A Habitação de Interesse Social (HIS), para os fins desta Lei, é definida como aquela produzida ou adquirida pelo Município, diretamente ou em parceria com outros órgãos públicos, ou aquela produzida por agências de fomento ou entidades da sociedade civil ou empresas, destinada ao atendimento de famílias de baixa renda.

CAPÍTULO II
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E ARQUITETÔNICOS PARA HIS

Art. 6º - Os empreendimentos destinados a HIS deverão atender aos parâmetros arquitetônicos e os urbanísticos estabelecidos nesta Lei (Anexo I).

Art. 7º - Os modelos de uso poderão ser:

I. Uso Residencial Unifamiliar, que corresponde ao uso residencial em edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes, incluídos os condomínios horizontais compostos exclusivamente por unidades residenciais deste tipo, também denominados condomínios imobiliários, que correspondem a edificações residenciais autônomas, assentadas em um terreno sob regime de copropriedade;

II. Uso Residencial Multifamiliar, no caso de várias moradias por lote, que podem agrupar-se horizontalmente, em vilas ou casas geminadas, ou verticalmente, em edifícios de apartamentos, sendo:

a) Residencial multifamiliar horizontal ou de baixa densidade, com até 2 (dois) pavimentos;

b) Residencial multifamiliar vertical de média densidade, com até 3 (três) pavimentos;

c) Residencial multifamiliar vertical de média-alta densidade, com até 4 (quatro) pavimentos;

d) Residencial multifamiliar vertical de alta densidade, com até 6 (seis) pavimentos.

§ 1º - Antes da elaboração do projeto arquitetônico ou urbanístico do empreendimento habitacional deverá ser avaliada a viabilidade das concessionárias de energia elétrica, de fornecimento e abastecimento de água, de coleta e lançamento de

esgoto, com relação a capacidade de atendimento ao empreendimento e ao quantitativo de unidades habitacionais pretendidas, além da capacidade de suporte de infraestrutura e equipamentos públicos do entorno imediato.

§ 2º - Para aprovação de empreendimento de HIS deverá ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 8º - Todos os empreendimentos habitacionais multifamiliares devem estar articulados à malha viária existente e prever acessos para pedestres, além do acesso veicular devendo ser observadas as condições de acessibilidade para as pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, conforme NBR 9050 e Lei Federal nº 13.146 de 6 de julho de 2015, e suas regulamentações.

§ 1º - O empreendimento deverá atender os princípios de acessibilidade, atendendo os percentuais e parâmetros mínimos garantindo às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida a acessibilidade as áreas de uso comum do empreendimento.

§ 2º - Os empreendimentos deverão assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis e com condições de adaptação dos ambientes.

Art. 9º - O acesso ao empreendimento multifamiliar, por via oficial de circulação, deverá:

I. Quando o acesso atender a mais de 20 (vinte) vagas de estacionamento, deverão ser observadas as dimensões mínimas de: 5,00m (cinco metros) para o leito carroçável e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura para as calçadas;
II. Quando o acesso atender a até 20 (vinte) vagas de estacionamento, observadas as dimensões mínimas de: 3,00m (três metros) para o leito carroçável e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura para as calçadas.

Parágrafo Único - A via de acesso ao empreendimento deve ser dotada de infraestrutura urbana com pavimentação e calçamento, drenagem pluvial, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgotamento sanitário e iluminação pública.

Art. 10 - O corredor interno de circulação dos veículos terá largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros) de leito carroçável, quando as vagas de estacionamento formarem, em relação a ele, ângulos de 30º (trinta graus), 45º (quarenta e cinco graus) ou 90º (noventa graus), respectivamente e 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de faixa livre para circulação de pedestres.

Art. 11 - Cada unidade habitacional deverá dispor de, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento.

§ 1º - As vagas destinadas às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida deverão ser de uso comum, não incluídas no total de vagas.

§ 2º - Nos empreendimentos de HIS, as vagas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida devem corresponder a 2% (dois por cento) do total de vagas.

§ 3º - A largura mínima das vagas de veículos será de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e comprimento de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) e a largura das vagas para motos será de 1,10m (um metro e dez centímetros) e comprimento de 2,00m (dois metros).

§ 4º - Somente será admitida vaga de estacionamento de livre acesso para entrada e saída de veículos, sendo vedada a vaga obstruída por outro veículo.

§ 5º - Excepcionalmente, na impossibilidade de atendimento das vagas previstas no caput deste artigo, exclusivamente para HIS, a relação de vagas poderá ser reduzida, com anuência da Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação, observando-se:

I. a relação de vagas de veículos será de 2/3 (dois terços) de veículos e de 1/3 (um terço) para motos; e
II. as vagas deverão atender as exigências estabelecidas nos § 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo.

Art. 12 – Para os empreendimentos habitacionais condominiais, deverão ser previstos nos projetos arquitetônicos e urbanísticos:

I. área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário adequado para depósito de resíduos sólidos domiciliares, conforme Lei Municipal nº 3562/2021;
II. Espaços de uso comum descoberto do condomínio destinados ao lazer;
III. Espaços de uso comum coberto destinado a uso múltiplo com sanitários masculino e feminino, copa/cozinha e depósito, conforme NBR 9050 e suas regulamentações;
IV. Portaria.

§ 1º - Fica dispensada da obrigatoriedade descritas nos incisos II, III e IV os condomínios verticais em lotes de até 360 m² e em lotes de até 720 m² quando, em um raio de 300 (trezentos) metros, existir equipamento público de lazer.

§ 2º - A área de uso comum descoberta, quando não houver a possibilidade de dispensa, pode constituir na área permeável exigida desde que mantida a permeabilidade conforme disposto no Anexo I.

Art. 13 - Os alinhamentos dos empreendimentos condominiais deverão dispor de permeabilidade visual mínima de 50% através de elementos vazados e/ou transparentes que permitam a interação visual entre o logradouro público e o interior do terreno, quando implantado fechamento frontal.

Art. 14 - O projeto deverá ser apresentado conforme o padrão representativo exigido pela Secretaria Municipal de Política Urbana e Habitação e dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua devida análise, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM

(Universal Transversa de Mercator), datum horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).

SEÇÃO I
DAS NORMAS PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 15 - A distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é a soma dos afastamentos laterais mínimos exigidos para cada edificação:

I. Edificações até 3 pavimentos = 3,00m (três metros);
II. Edificações de 4 pavimentos = 3,80m (três metros e oitenta centímetros);
III. Edificações de 5 pavimentos = 4,60m (quatro metros e sessenta centímetros);
IV. Edificações de 6 pavimentos = 5,40m (cinco metros e quarenta centímetros).

§ 1º - Para poços internos, como poços de ventilação, é vedada a previsão de janelas de salas ou dormitórios voltadas para o interior destas áreas.

§ 2º - Para edificação multifamiliar com bloco "H", é vedada a formação de átrios pela junção de dois blocos.

Art. 16 - A área mínima da unidade habitacional deve ser suficiente para atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo, respeitadas as seguintes dimensões mínimas:

I. Casas: 38,00 m² (trinta e oito metros quadrados);
II. Apartamentos: 39,00 m² (trinta e nove metros quadrados);
III. Pé-direito para todas as tipologias residenciais, mínimo de 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros), admitindo-se 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) no banheiro;
IV. Programa mínimo: Sala + 1 (um) dormitório de casal + 1 (um) dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro.

§ 1º - Não será estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos responsáveis técnicos a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto a seguir:

I. Dormitório de casal – Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.
II. Dormitório para duas pessoas – Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,90 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações, mínimo 0,50 m.
III. Cozinha – Largura mínima: 1,80 m. Quantidade mínima de itens: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.
IV. Sala de estar/refeições – Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos (a largura do assento é

de, no mínimo, 50cm e profundidade do sofá, incluindo o encosto, é de no mínimo 80 cm); mesa para 4 pessoas; e estante/armário TV.

V. Banheiro – Largura mínima: 1,20 m. Quantidade mínima de itens: 1 lavatório sem coluna, 1 bacia sanitária com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m).
VI. Área de Serviço – Quantidade mínima de itens: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina de lavar roupa (0,60 m x 0,65 m). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e máquina de lavar roupa.

§ 2º - Para as unidades acessíveis deverá conter espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (Ø = 1,50 m). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela NBR 9050.

§ 3º - Os compartimentos internos das unidades habitacionais deverão ser projetados e executados de tal modo que garantam as condições mínimas de habitabilidade e conforto.

Art. 17 – As espessuras mínimas de paredes seguirão o sistema construtivo utilizado, o qual deverá estar devidamente identificado em projeto.

Art. 18 - Edificações de apartamentos são limitadas a um pavimento térreo mais três superiores (T+3), salvo quando houver elevador ou quando a edificação oferecer acesso em múltiplos níveis na qual o deslocamento máximo seja de até três andares.

Parágrafo Único - As unidades residenciais multifamiliares verticais serão de no máximo 6 pavimentos, não sendo obrigatório o uso de pilotis.

Art. 19 – As circulações comuns internas horizontais e verticais terão as seguintes dimensões mínimas:

I. Edificações até 4 pavimentos: 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura;
II. Edificações acima de 4 pavimentos: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

Art. 20 - As portas deverão obedecer às seguintes larguras mínimas:

I. de 0,80 m (oitenta centímetros) para entrada principal da unidade;
II. de 0,70 m (setenta centímetros) para passagens internas entre compartimentos da unidade;
III. de 0,90 m (noventa centímetros) para acesso a edificação de uso coletivo de até 4 (quatro) pavimentos;
IV. de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para acesso a edificação de uso coletivo com mais de 4 (quatro) pavimentos.

TÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21 - As disposições que não estiverem definidas nesta Lei deverão seguir os dispostos no Código de Obras, no Plano Diretor e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo vigentes.

Art. 22 - Os programas habitacionais executados no Município com recursos federais ou estaduais, deverão atender as normas e os parâmetros específicos do respectivo programa.

Art. 23 - Os projetos de HIS terão tramitação prioritária nos órgãos Municipais pertinentes seguindo o fluxo de aprovação.

Art. 24 - Os projetos de HIS serão encaminhadas para devida apreciação do Conselho Municipal de Habitação – CMH e do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPURB.

Art. 25 – Esta lei **entra em vigor na data de sua publicação**, revogadas quaisquer disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 19 de março de 2024.

Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO I

PARÂMETROS ZONA	TO (%)	CA Básico	CA Máximo	TP (%)	Afastamento Frontal (m)	Afastamento Lateral e Fundos (m)	Gabarito Básico	Gabarito Máximo	Cota/ Unidade (m²/un.)
ZEIS	75	2,4	-	15	3,00	Fundos: 1,50m Lateral: Obs.1	6	-	-

Obs. 1:

I. Edificações até 3 pavimentos = 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
II. Edificações de 4 pavimentos = 1,90m (um metro e noventa centímetros);
III. Edificações de 5 pavimentos = 2,30m (dois metros e trinta centímetros);
IV. Edificações de 6 pavimentos = 2,70m (dois metros e setenta centímetros).