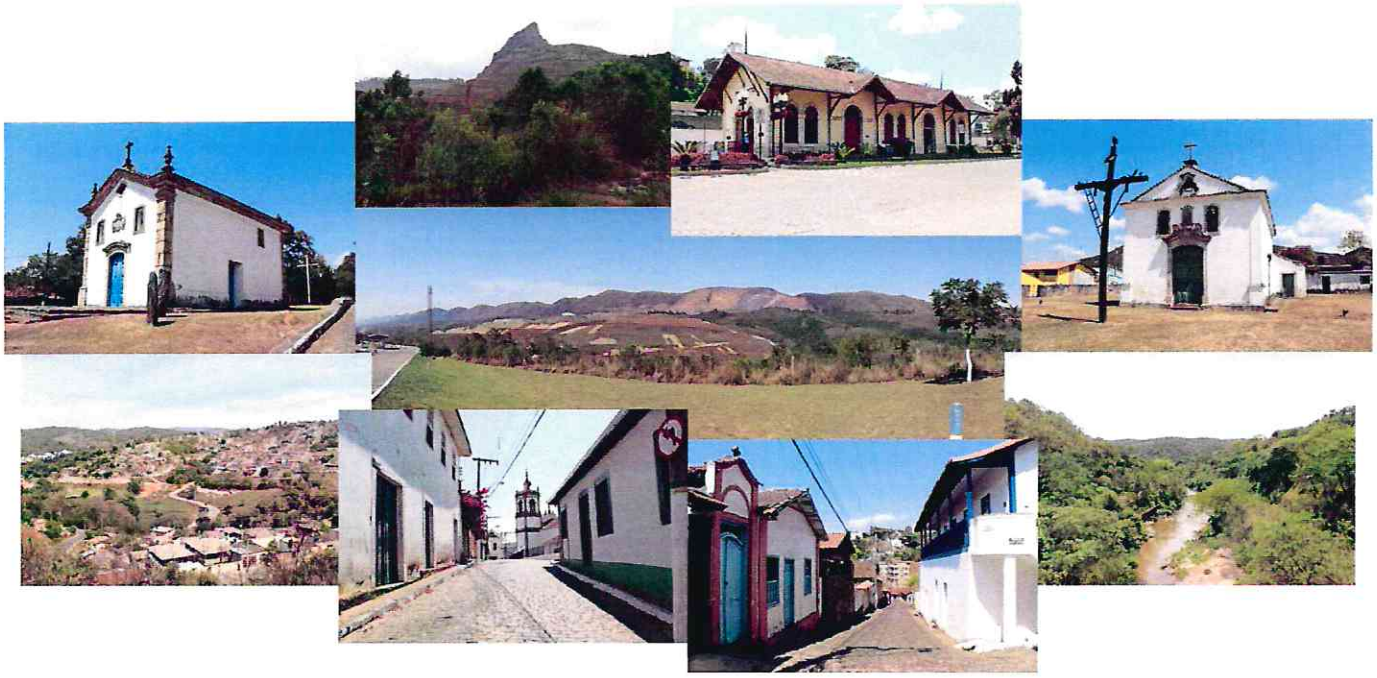


REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE ITABIRITO/MG

PROJETO DE LEI Nº , 08 de abril de 2019

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE ITABIRITO/MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Abril/2019

PREFEITURA DE
ITABIRITO

Itabirito, 08 de abril de 2019.

Ofício nº 083/2019-GP
Assunto: Encaminha Projeto de Lei

Senhor Presidente,

Pelo presente, encaminhamos à análise de V. Exa. e dos nobres Edis,a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo que *"dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano no Município de Itabirito/MG e dá outras providências".*

Senhor Presidente, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, esperamos que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente Projeto de Lei, apreciando-o **em regime de urgência** e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Arnaldo Pereira dos Santos
PREFEITO MUNICIPAL INTERINO

PROTOCOLO
DATA 15/04/19
RECEBIDO POR

Exmo. Sr.
RODRIGO CAMPOS CHAGAS
Presidente da Câmara Municipal de
ITABIRITO – MG.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Exmo. Sr. Presidente,
Exmos. Srs. Vereadores,

Dirijo-me a Vossa Excelência e aos Excelentíssimos Edis desta Casa para encaminhar o Projeto de Lei que *"dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano no Município de Itabirito/MG e dá outras providências".*

A priori, urge salientar que o referido Projeto Lei faz parte do processo derevisão do Plano Diretor Municipal, tendo em vista a adequação à nova realidade urbanística local, bem como a previsão de instrumentos legais aptos à melhor ordenação do território urbano. Para tanto, pretende-se a aprovação de uma nova Lei do Plano Diretor, de novas Leis de Perímetros Urbanos e de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como a adequação do Código de Obras Municipal.

O Plano Diretor é, nos termos da Constituição e do Estatuto da Cidade, o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. É, pois, obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes, integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas e de áreas de interesse turístico, onde o Poder Público Municipal pretenda utilizar os instrumentos do parcelamento, edificação e utilização compulsórios ou inseridos na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional. É "plano" porque estabelece os objetivos a serem atingidos, o prazo em que estes devem ser alcançados (ainda que, sendo plano geral, não precise fixar prazo, no que tange às diretrizes básicas), as atividades a serem executadas e quem deve executá-las. É "diretor" porque fixa as diretrizes do desenvolvimento urbano do Município[1].

Dessa feita, o Plano Diretor, como instrumento de atuação da função urbanística dos Municípios, constitui um plano geral e global que tem, portanto, por função, sistematizar o desenvolvimento físico, econômico e social do território municipal, visando o bem-estar da comunidade local[2].

Em cumprimento, portanto, à Lei Federal nº 10.527/2001, denominada Estatuto da Cidade, o Município de Itabirito, em 14 de dezembro de 2005, aprovou, através da Lei Municipal 2.466/2005, o Plano Diretor Municipal. Outrossim, a referida legislação federal, em seus art. 40, §3º e art. 41, estabelece que a municipalidade deve implementar o Plano Diretor e revisá-lo dentro de um prazo de 10 anos; com efeito, no caso específico da cidade de Itabirito, o referido prazo transcorreu e, ato contínuo, foi iniciado todo o processo indispensável para a revisão determinada, com a consequente

[1] SILVA, José Afonso da. DIREITO URBANÍSTICO BRASILEIRO. 6ª ed. São Paulo: Malheiros. p. 137-138
[2] SILVA, José Afonso da. Ibidem.

contratação de instituto com expertise na área para que fosse dado todo o suporte técnico necessário.

Naturalmente, com a revisão do Plano Diretor e o consequente estabelecimento de uma nova ordem urbanística no Município, são também necessárias alterações em legislações suplementares. Nesse sentido, propõe-se, também, novas Leis de Perímetros Urbanos e de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como a adequação do Código de Obras Municipal.

Assim, após 14 meses de trabalho coordenado realizado pelo Instituto de Estudos Pró-Cidadania - Pró-Città, de agosto de 2017 a outubro de 2018, em cooperação com as Secretarias Municipais de Urbanismo e de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, foi realizado um levantamento situacional do Município, a realização de quatro Audiências Públicas e de oficinas de trabalho realizadas em todos os distritos locais, na sede municipal e também na URBE – DU BR 040. Tal estudo garantiu o andamento de um processo de revisão participativo, com ampla ausculta social e acessível à toda população, em consonância com a ideia de que a legitimidade dos processos decisórios administrativos, na medida em que consubstanciam escolhas políticas que afetam diretamente o interesse social, necessitam incorporar mecanismos de participação popular que busquem o consenso democrático[3].

Outrossim, foram realizadas variadas reuniões com o Conselho de Política Urbana (COMPURB), que agiu como órgão gestor de todo o processo de Revisão do Plano e legislação pertinente, e também com outros conselhos, como o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente (CODEMA), para tratar de questões específicas em área ambiental. O Ministério Público, por sua vez, também acompanhou e fiscalizou de perto todo o processo de revisão, tendo sido informado e enviados a ele todos os produtos entregues pelo Instituto Pró-Città, sendo que o órgão ministerial, inclusive, participou de algumas das audiências públicas.

Nesse processo, a equipe do Instituto dialogou e atendeu às solicitações e sugestões do COMPURB e, ainda, das Secretarias responsáveis, as quais contribuíram de forma decisiva para que os produtos fornecidos pelo Instituto responsável se adequassem às necessidades e características de Itabirito, de modo a favorecer, a partir das normas entregues, melhores condições para promover o desenvolvimento do Município, de forma justa, solidária e sustentável.

Com efeito, todo o processo de revisão foi realizado de forma absolutamente transparente, com link específico no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal para consulta a todo o material produzido, ampla divulgação nos meios de comunicação disponíveis na cidade, assim como acesso a todo o material que estava disponível na Secretaria Municipal de Urbanismo.

[3] AMARO, Bethânia Pires. O NOVO DIREITO ADMINISTRATIVO: UMA VISÃO CONSTITUCIONAL E DEMOCRÁTICA. Disponível em: <<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=43bb733c1b62a5e3>>.

Com tais considerações, Senhor Presidente, sobretudo em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, espero que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente projeto de lei, apreciando-o em **regime de urgência** e aprovando-o com a maior brevidade possível.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

Arnaldo Pereira dos Santos
PREFEITO MUNICIPAL INTERINO

SUMÁRIO

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES..... 3

TÍTULO II – DO ZONEAMENTO URBANO..... 4

CAPÍTULO I – DAS ZONAS URBANAS E ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS.... 4

Seção I – Das Zonas de Uso Misto - ZUM..... 5
Seção II – Da Zona de Atividade Econômica - ZAE..... 7
Seção III – Da Zona de Atividade Econômica Especial - ZAE Especial..... 7
Seção IV – Da Zona Especial de Interesse Histórico - ZEIH..... 8
Seção V – Da Zona Especial de Interesse Histórico Entorno - ZEIH Entorno..... 9
Seção VI – Da Zona Especial de Interesse Urbano Ambiental - ZEIUA..... 9
Seção VII – Da Zona Minerária - ZM..... 10
Seção VIII – Da Zona Especial de Interesse Urbanístico Cultural - ZEIUC..... 11
Seção IX – Da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS..... 11
Seção X – Da Zona de Proteção Ambiental - ZPA..... 13
Seção XI – Da Zona Proteção Ambiental Especial - ZAE Especial..... 14
Seção XII – Das Áreas Urbanas em Consolidação..... 14
Seção XIII – Das Áreas de Interesse Urbanísticos OUC Simplificada - AIU-OUCS..... 15
Seção XIV – Da Área de Diretrizes Especiais - ADE Igreja Nossa Senhora do Rosário.... 15

CAPÍTULO II – DAS CONDICIONANTES GERAIS PARA O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NAS ZONAS URBANAS E ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS..... 17

TÍTULO III – DA HIERARQUIZAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO..... 18

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A HIERARQUIZAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO..... 18

CAPÍTULO II – DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA..... 18

CAPÍTULO III – DA CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES E DA CICLOVIA..... 19

CAPÍTULO IV – DA HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA DA SEDE MUNICIPAL..... 20

CAPÍTULO V – DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERVENÇÃO VIÁRIA..... 23

TÍTULO IV – DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO..... 24

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO..... 24

CAPÍTULO II – DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO..... 25

CAPÍTULO III – DOS USOS CONFORMES E NÃO CONFORMES..... 31

CAPÍTULO IV – DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS..... 32

Seção I – Das Disposições Gerais sobre os Parâmetros Urbanísticos..... 32
Seção II – Do Coeficiente de Aproveitamento - CA..... 35
Seção III – Dos Afastamentos..... 36
Seção IV – Das Vagas de Estacionamento..... 39

CAPÍTULO V – DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS **40**

Seção I – Das Disposições Gerais sobre Condomínios Imobiliários 40
Seção II – Da Aprovação de Condomínios Imobiliários 42
Seção III – Das Obras de Execução dos Condomínios Imobiliários 44
Seção IV – Da Regularização Urbanística dos Condomínios Imobiliários 45
Seção V – Das Disposições Finais sobre Condomínios Imobiliários 47

TÍTULO V – DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO **48**

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO **48**

CAPÍTULO II – DAS CONDICIONANTES AO PARCELAMENTO DO SOLO **50**

CAPÍTULO III – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS, DO PADRÃO DE URBANIZAÇÃO, DAS ÁREAS PÚBLICAS E DAS CONDICIONANTES ESPECÍFICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO **54**

Seção I – Dos Requisitos Urbanísticos 54
Seção II – Do Padrão de Urbanização 55
Seção III – Das Áreas Públicas 57
Seção IV – Dos Parcelamentos de Interesse Social 61
Seção V – Dos Parcelamentos na Zona de Atividade Econômica e na Zona de Atividade Econômica Especial 61
Seção VI – Do Desmembramento 62
Seção VII – Do Parcelamento Localizado em Zona Rural 63

CAPÍTULO IV – DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO **63**

Seção I – Da Certidão de Localização 63
Seção II – Da Consulta Prévia e das Diretrizes Urbanísticas 64
Seção III – Do Projeto de Loteamento 67
Seção IV – Do Projeto de Desmembramento e Remembramento 74

CAPÍTULO V – DA ADEQUAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO **77**

Seção I – Do Fechamento do Loteamento 77
Seção II – Da Regularidade Fundiária e Urbanística de Interesse Social 80

TÍTULO VI – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES **87**

CAPÍTULO I – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES RELATIVAS AO USO E À OCUPAÇÃO DO SOLO **88**

CAPÍTULO II – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO **90**

CAPÍTULO III – DOS PROCEDIMENTOS PARA APLICAÇÃO DAS PENALIDADES **92**

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS **93**

ANEXOS **95**

PROJETO DE LEI Nº 21 , 08 DE ABRIL DE 2019.

Dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano no Município de Itabirito/MG e dá outras providências.

TÍTULO I -
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei estabelece as normas de parcelamento, de uso e de ocupação do solo no Município de Itabirito/MG, em especial nas Zonas Urbanas da Sede Municipal, dos Distritos de Acuruí, Bação e São Gonçalo do Monte, bem como das Áreas Urbanas Especiais - URBE.

§ 1º. São entendidas como Zonas Urbanas aquelas abrangidas pelos perímetros urbanos da Sede Municipal, dos Distritos de Acuruí, Bação e São Gonçalo do Monte e das Áreas Urbanas Especiais - URBE, definidos na Lei de Perímetros Urbanos, em conformidade com o Macrozoneamento Municipal e o Zoneamento Urbano estabelecidos na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG.

§ 2º. Outras Áreas Urbanas Especiais - URBE poderão ser definidas, em função da dinâmica de ocupação e adensamento do território municipal, observadas suas potencialidades e restrições, mediante Lei Municipal Específica que lhes estabeleça a delimitação e o zoneamento urbano, a partir da avaliação e aprovação pelos Conselhos Municipais de Política Urbana - COMPURB e de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente - CODEMA, desde que observados os princípios e diretrizes de organização territorial e política urbana estabelecidos na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG, bem como as disposições da Lei de Perímetros Urbanos, as determinações da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade e as recomendações do Conselho Nacional das Cidades.

§3º. Qualquer alteração na Lei de Perímetros Urbanos deverá ser feita em conformidade com o que dispõe o artigo 42-B da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, observado o que estabelece a Lei de Perímetros Urbanos, podendo ensejar adequação desta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de forma convergente e alinhada à Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG, em especial, no que tange às suas diretrizes e determinações relativas ao ordenamento territorial do município.

Art. 2º. Fazem parte das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano:

I. O zoneamento urbano do município;
II. A hierarquização das vias urbanas da Sede Municipal;
III. A fixação dos parâmetros de uso e ocupação do solo urbano;
IV. A disciplina do parcelamento do solo.

Art. 3º. Esta Lei compõe a Legislação Urbanística Básica - LUB do Município de Itabirito/MG e obedece às diretrizes, princípios, preceitos e normas da Lei Orgânica Municipal e da Lei do Plano Diretor, especialmente do seu Título III, da Organização Territorial e da Política Urbana, portanto, expressando e tendo como suporte as diretrizes do Plano Diretor, consolidadas com a participação popular no processo de sua elaboração.

Art. 4º. Além dos parâmetros e restrições expressos nesta Lei, são aplicáveis às edificações e ao uso do espaço urbano, os preceitos e determinações do Código de Obras e do Código de Posturas, os quais também compõem a Legislação Urbanística Básica do Município.

TÍTULO II -
DO ZONEAMENTO URBANO

CAPÍTULO I -
DAS ZONAS URBANAS E ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

Art. 5º. De acordo com a Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG, o uso e a ocupação do solo nas Zonas Urbanas do Município ficam estabelecidos pela definição e delimitação das seguintes Zonas e Áreas, conforme apresentado nos Mapas 1 a 14, Anexo I da presente Lei, considerando-se a proteção ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, o meio físico, a disponibilidade de infraestrutura, a capacidade de adensamento, a identificação de áreas adequadas ao desenvolvimento econômico municipal e de interesse social e a promoção da diversidade nos diversos núcleos urbanos:

I. Zonas de Uso Misto - ZUM;
II. Zona de Atividade Econômica - ZAE;
III. Zona de Atividade Econômica Especial - ZAE Especial;
IV. Zona Especial de Interesse Histórico - ZEIH;
V. Zona Especial de Interesse Histórico Entorno - ZEIH Entorno;
VI. Zona Especial de Interesse Urbano Ambiental - ZEIUA;
VII. Zona Minerária - ZM;
VIII. Zona Especial de Interesse Urbanístico Cultural - ZEIUC;
IX. Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;
X. Zona de Proteção Ambiental - ZPA;
XI. Zona de Proteção Ambiental Especial - ZPA-Especial;
XII. Área Urbana em Consolidação;
XIII. Área de Interesse Urbanístico OUC-Simplificada - AIU-OUCS;
XIV. Área de Diretrizes Especiais - ADE Igreja Nossa Senhora do Rosário.

Parágrafo único - Nos casos de alteração do perímetro urbano ou da criação de novas zonas urbanas no Município de Itabirito, estas deverão ser compostas pelas Zonas e Áreas estabelecidas nos Incisos I a XIV deste Artigo.

Seção I
Das Zonas de Uso Misto - ZUM

Art. 6º. As Zonas de Uso Misto correspondem às áreas aptas à ocupação urbana diversificada nos núcleos urbanos da Sede Municipal, dos distritos de Acuruí, Bação e São Gonçalo do Monte, além das Áreas Urbanas Especiais Córrego do Bação, Cruz das Almas I, Cruz das Almas II, Marzagão I, Morro São Vicente, Ribeirão do Eixo e BR-040, as quais apresentam características urbanas consolidadas ou em consolidação, onde são admitidas atividades residenciais e econômicas.

Parágrafo único - As zonas de uso misto se subdividem de acordo com uma hierarquia de adensamento, que se traduz nos parâmetros de ocupação para o uso residencial e na classificação de usos admitidos, observadas as condições do sítio natural, as características do parcelamento do solo e a infraestrutura urbana e ambiental instalada.

Art. 7º. A Zona de Uso Misto de Baixa Densidade - ZUM-BD corresponde as áreas para as quais faz-se necessária a aplicação de parâmetros de maior controle de uso e ocupação do solo, inclusive o controle de adensamento e verticalização, onde o gabarito permitido é igual a 02 (dois) pavimentos e área mínima de lote para novos parcelamentos é igual a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo admitidos apenas os usos econômicos de pequeno porte e os de médio porte sob condições.

Parágrafo único - O uso residencial multifamiliar será admitido na ZUM-BD, exceto nas áreas correspondentes aos loteamentos Álvaro Maia I e II e Recanto das Colinas I.

Art. 8º. A Zona de Uso Misto de Média Densidade 1 - ZUM-MD 1 corresponde às áreas para as quais faz-se necessária a aplicação de parâmetros de controle de uso e ocupação do solo, com média tolerância ao adensamento e à verticalização, onde o gabarito permitido é igual a 03 (três) pavimentos e área mínima de lote para novos parcelamentos é igual a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo admitidos os usos econômicos de médio porte e os de grande porte sob condições.

Art. 9º. A Zona de Uso Misto de Média Densidade 2 - ZUM-MD 2 corresponde às áreas para as quais faz-se necessária a aplicação de parâmetros de controle de uso e ocupação do solo, com média tolerância ao adensamento e à verticalização, onde o gabarito permitido é igual a 04 (quatro) pavimentos e área mínima de lote para novos parcelamentos é igual a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo admitidos os usos econômicos de médio porte e os de grande porte sob condições.

Art. 10. A Zona de Uso Misto de Alta Densidade - ZUM-AD corresponde às áreas nas quais é possível a aplicação de parâmetros de uso e ocupação do solo mais permissivos, através da flexibilização do Gabarito e do Coeficiente de Aproveitamento mediante a aplicação e

regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, nos termos da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e dos princípios e diretrizes da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG, onde o gabarito básico permitido é igual a 06 (seis) pavimentos, o gabarito máximo permitido é igual a 10 (dez) pavimentos e a área mínima de lote para novos parcelamentos é igual a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo admitidos os usos econômicos de médio porte e os de grande porte sob condições.

Art. 11. A Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado 1 - ZUM-AC 1 corresponde às áreas inseridas nos projetos de parcelamento do solo aprovados entre 2005 e 2018, cujos lotes apresentam área inferior a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e faz-se necessária a aplicação de parâmetros restritivos de uso e ocupação do solo, sendo admitidos apenas o uso residencial unifamiliar e o uso econômico de pequeno porte, e sob condições o uso econômico de médio porte, vedado o uso multifamiliar.

§1º. O uso multifamiliar somente será tolerado em lotes com área maior ou igual a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

§2º. O parcelamento do solo será permitido apenas em áreas remanescentes, cuja subdivisão resulte em lotes com área maior ou igual a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

Art. 12. A Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado 2 - ZUM-AC 2 corresponde às áreas que apresentam maior limitação no que tange à infraestrutura viária e/ou de saneamento, para as quais é necessário o estabelecimento de parâmetros restritivos de uso e ocupação do solo, onde o gabarito permitido é igual a 02 (dois) e a área mínima de lote para novos parcelamentos é igual a 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), sendo admitidos apenas os usos residencial unifamiliar e econômico de pequeno porte, e sob condições os usos residencial multifamiliar e econômico de médio porte.

Art. 13. A Zona de Uso Misto de Adensamento Restrito - ZUM-AR corresponde a parte dos núcleos urbanos dos Distritos de Acuruí e Bação, bem como às áreas ocupadas dos núcleos urbanos do Distrito de São Gonçalo do Monte e das URBEs Cruz das Almas I, Cruz das Almas II, Morro de São Vicente e Ribeirão do Eixo, além das áreas ocupadas pelos condomínios residenciais já existentes na URBE BR-040, caracterizadas pela ocupação de baixa densidade, onde devem ser aplicados parâmetros de uso e ocupação do solo que visem a manutenção desta característica de ocupação, sendo a área mínima de lotes igual a 800,00m² (oitocentos metros quadrados).

Parágrafo único - O uso residencial multifamiliar não será permitido na ZUM-AR das URBEs Cruz das Almas I e II, nos condomínios residenciais já existentes na URBE BR-040, nos loteamentos Caquende e São Gonçalo.

Art. 14. A Zona de Uso Misto Especial - ZUM-Especial corresponde à área inserida no "Loteamento Balneário Água Limpa" e no seu entorno imediato, situado na URBE BR-040,

para a qual é necessário o desenvolvimento de programas de regularização fundiária e urbanística de média e baixa renda, com a aplicação de parâmetros específicos de controle de uso e ocupação do solo, de modo a adequar a ocupação urbana às características ambientais locais e restringir a sua expansão.

§1º. É necessário o controle sobre a altura das edificações, dada a localização da ZAE-Especial no entorno do Monumento Natural da Serra da Moeda, de reconhecido valor paisagístico.

§2º. A aprovação da instalação de empreendimentos econômicos de médio e grande porte na ZUM-Especial deverá ser precedida da apresentação da manifestação do órgão responsável pelo abastecimento de água no município quanto à disponibilidade hídrica, respeitando-se a competência do respectivo órgão ambiental.

Seção II
Da Zona de Atividade Econômica - ZAE

Art. 15. A Zona de Atividades Econômicas - ZAE corresponde às áreas urbanas que, em função de sua localização, de sua acessibilidade, de suas tendências de ocupação e de suas características topográficas, são indicadas exclusivamente para uso econômico de médio e grande porte, incluindo o uso industrial.

Seção III
Da Zona de Atividade Econômica Especial - ZAE Especial

Art. 16. A Zona de Atividades Econômicas Especial - ZAE-Especial corresponde a uma faixa na margem direita da BR-040, que poderá ser ocupada nas porções mais baixas do terreno, com declividade máxima de 30% de terreno natural, respeitado o limite de implantação dos reservatórios do SAAE/ITA e à gleba em negociação pela Prefeitura Municipal de Itabirito inserida no perímetro do Loteamento Balneário Água Limpa, que, em função de suas características de localização e acessibilidade, de suas tendências de ocupação e de suas condições topográficas, são indicadas exclusivamente para uso econômico de médio e grande porte, excluída a atividade minerária e outras atividades extrativas de impacto ambiental.

§1º. É necessário o controle sobre a altura das edificações, dada a localização da ZAE-Especial no entorno do Monumento Natural da Serra da Moeda, de reconhecido valor paisagístico.

§2º. É necessária a adoção de parâmetros restritivos de ocupação do solo, notadamente no que se refere às taxas de ocupação e permeabilidade, ao coeficiente de aproveitamento e ao gabarito, em face da necessidade de preservação dos recursos hídricos localizados na região e da proteção da paisagem da Serra da Moeda.

§3º. A aprovação da instalação de empreendimentos econômicos de médio e grande porte na ZAE-Especial deverá ser precedida da apresentação da manifestação do órgão responsável pelo abastecimento de água no município quanto à disponibilidade hídrica, respeitando-se a competência do respectivo órgão ambiental.

§4º. A aprovação da instalação de empreendimentos econômicos de médio e grande porte na ZAE-Especial deverá ser precedida da apresentação e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, que deverá conter, além dos demais itens previstos, os estudos de visada do empreendimento pretendido, contemplando diversos pontos de referência para o observador, nas cotas correspondentes à BR-040.

§5º. Os estudos de que trata o parágrafo anterior deverão ser aprovados pelo COMPURB e pelos órgãos ambientais e do patrimônio cultural competentes.

Seção IV
Da Zona Especial de Interesse Histórico - ZEIH

Art. 17. A Zona Especial de Interesse Histórico - ZEIH compreende as áreas inseridas nos núcleos históricos da Sede Municipal, dos Distritos de Acuruí, Bação e São Gonçalo do Monte, bem como da URBE São Vicente, que abrigam rico patrimônio histórico e arquitetônico, composto por edificações, conjuntos urbanos e espaços de relevância para a memória e o significado simbólico do Município, que devem ser objeto de medidas de preservação e conservação, sendo necessária a aplicação de parâmetros de controle de uso e ocupação do solo, inclusive controle da altura das edificações, com vistas à preservação de visadas e da paisagem urbana.

§1º. Quaisquer intervenções realizadas na ZEIH deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural e Natural de Itabirito - CONPATRI, que poderá condicionar caso a caso a aprovação à adoção de parâmetros mais restritivos do que aqueles estabelecidos nos Anexos IV e V, mas não mais permissivos.

§2º. Os perímetros das ZEIHs correspondentes aos núcleos históricos do Distrito de São Gonçalo do Bação e da URBE Morro de São Vicente deverão ser definidos a partir de estudo e proposição apresentados pelo Executivo e previamente aprovados pelo CONPATRI.

§3º. A autorização para realização de eventos, públicos ou privados, para a utilização do logradouro público e para a exposição de peças de publicidade na ZEIH fica condicionada ao parecer do órgão responsável pelo Patrimônio Cultural no Município, ouvido o CONPATRI, quando for o caso.

§4º. O CONPATRI deverá regulamentar, através de Instrução Normativa, os critérios relativos à autorização para realização de eventos, públicos ou privados, para a utilização do logradouro público e para a exposição de peças de publicidade na ZEIH.

Seção V
Da Zona Especial de Interesse Histórico Entorno - ZEIH Entorno

Art. 18. A Zona Especial de Interesse Histórico Entorno - ZEIH-Entorno corresponde ao entorno da ZEIH da Sede Municipal, onde é necessária a aplicação de parâmetros de controle de ocupação do solo, especialmente o controle da altura das edificações, de modo a manter a homogeneidade do conjunto arquitetônico e urbanístico, visando a preservação do núcleo histórico inserido na ZEIH.

§1°. Quaisquer intervenções realizadas na ZEIH-Entorno deverão ser previamente aprovadas pelo CONPATRI, que poderá condicionar caso a caso a aprovação à adoção de parâmetros mais restritivos do que aqueles ora estabelecidos, mas não mais permissivos.

§2°. A autorização para realização de eventos, públicos ou privados, para a utilização do logradouro público e para a exposição de peças de publicidade na ZEIH-Entorno fica condicionada ao parecer do órgão responsável pelo Patrimônio Cultural no Município, ouvido o CONPATRI, quando for o caso.

§3°. O CONPATRI deverá regulamentar através de Instrução Normativa os critérios para realização de eventos, públicos ou privados, para a utilização do logradouro público e para a exposição de peças de publicidade na ZEIH-Entorno.

Seção VI
Da Zona Especial de Interesse Urbano Ambiental - ZEIUA

Art. 19. A Zona Especial de Interesse Urbano Ambiental - ZEIUA corresponde às áreas de preservação ambiental ao longo do Rio Itabirito e Córregos Criminoso, Chancudo e Carioca, assim como aquelas que devem ser protegidas ambientalmente pelos seus atributos naturais, ou para a sua recuperação e cujo tratamento paisagístico e urbanístico amplia a oferta de áreas para cultura, esportes e lazer integradas ao centro e aos bairros urbanos.

§1°. Na ZEIUA deverão ser priorizadas ações que visem proteção ambiental e o uso sustentável da área, sendo vedada a aprovação e/ou execução de projetos de parcelamento do solo de qualquer tipo, bem como a instalação de atividades residenciais e de uso econômico de qualquer porte.

§2°. Os usos de lazer e cultura poderão ser instalados, assim como projetos viários estratégicos, desde que observada a legislação ambiental pertinente.

§3°. A execução de projetos viários na ZEIUA deve estar prevista no Plano Municipal de Mobilidade Urbana e deve ser precedida de estudos que contemplem a identificação e a mitigação dos impactos ambientais da intervenção.

§4º. A vedação de que trata o §1º deste Artigo poderá ser flexibilizada no caso de execução de projetos viários estratégicos, desde que realizados em áreas previamente regulamentadas como objeto de uma Operação Urbana Consorciada, observadas as disposições da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG quanto à aplicação deste instrumento e ouvidos o COMPURB e o órgão ambiental competente.

§5º. Nos casos de que trata o §4º deste Artigo a aprovação e publicação da Lei Municipal Específica que regulamenta a Operação Urbana Consorciada deverá preceder quaisquer intervenções na ZEIUA.

§6º. Os estabelecimentos destinados ao uso residencial e/ou à atividade econômica de pequeno, médio ou grande porte instalados na ZEIUA comprovadamente em data anterior à publicação desta Lei, poderão ser regularizados, desde que comprovados o controle e a mitigação dos impactos ambientais causados.

§7º. Para os casos de que trata o §6º deste Artigo, deverá ser observada a legislação ambiental municipal, estadual e federal pertinente.

Seção VII
Da Zona Minerária - ZM

Art. 20. A Zona Minerária - ZM corresponde às áreas onde são desenvolvidas atividades minerárias já consolidadas e suas estruturas acessórias, inseridas no perímetro urbano, onde devem ser desenvolvidas medidas de recuperação ambiental tão logo a atividade em exercício seja encerrada, sob responsabilidade das empresas mineradoras.

§1º. Na ZM, após finalizada a atividade minerária, deverão ser priorizadas ações que visem a proteção ambiental e o uso sustentável da área, conforme o disposto no seu Plano de Fechamento de Mina - PAFEM ou equivalente na ocasião.

§2º. Poderão ser classificadas como Zona Minerária, após a publicação desta Lei, outras áreas destinadas à execução de atividades minerárias e suas estruturas acessórias, desde que autorizadas e/ou licenciadas pelos órgãos competentes.

Seção VIII
Da Zona Especial de Interesse Urbanístico Cultural - ZEIUC

Art. 21. A Zona Especial de Interesse Urbanístico Cultural - ZEIUC corresponde a áreas de interesse cultural, adequadas à instalação de empreendimentos estratégicos para o desenvolvimento urbano, de usos prioritariamente de lazer, turístico, cultural e institucional, associados à preservação da memória e cultural locais, por meio de medidas de preservação do patrimônio cultural e ambiental presentes.

§1° As áreas que integram a ZEIUC deverão ser objeto de intervenção urbanística, preferencialmente conjunta, com vistas à conformação de um corredor cultural que deverá abranger também a ZEIH.

§2°. Ficam classificadas como ZEIUC as seguintes áreas:

I. ZEIUC 1: corresponde à área da Companhia Industrial Itabira do Campo, situada no entorno imediato do núcleo histórico da Sede Municipal.
II. ZEIUC 2: corresponde à área do Cine Pax, nas imediações do Conjunto Arquitetônico da Praça da Estação.
III. ZEIUC 3: corresponde ao terreno de propriedade da Família Soares, próximo ao Fórum.

§3°. O perfil dos empreendimentos a se localizarem na ZEIUC deverá ser avaliado e aprovado previamente pelo COMPURB e pelo CONPATRI.

§4°. Os instrumentos de política urbana previstos na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG poderão ser utilizados para favorecer a realização e implementação de empreendimentos localizados na ZEIUC.

§5°. A critério do CONPATRI, poderão ser delimitadas novas ZEIUCs, preferencialmente na área inserida no Território de Interesse Cultural e Paisagístico definido na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG.

Seção IX
Da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

Art. 22. 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.

§1°. O parcelamento de glebas inseridas nas ZEIS deve integrar os programas de habitação de interesse social e regularização fundiária, podendo ser realizado por iniciativa pública ou privada, sendo em ambos os casos imprescindível a atuação do poder público municipal no cadastramento e seleção das famílias beneficiadas.

§2°. 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.

§3º. O Município poderá alterar o perímetro das ZEIS indicadas no Anexo I desta Lei, quando da execução de projetos e programas de regularização fundiária e urbanística, mediante realização de levantamento físico e do cadastramento socioeconômico da área.

§4º. O Município poderá criar outras ZEIS, além daquelas indicadas no Anexo I desta Lei, com vistas à execução de projetos e programas de regularização fundiária e urbanística de áreas ocupadas por famílias de baixa renda, bem como para a produção habitacional de interesse social em vazios urbanos, observadas as disposições do PLHIS.

§5º. Nos casos de que tratam os §§3º e 4º deste Artigo dever-se-á:

I. Incentivar a participação comunitária no processo de delimitação, urbanização e regularização jurídica das ZEIS;

II. Estabelecer parâmetros especiais de uso e ocupação do solo que possibilitem a regularização jurídica e urbanística de áreas ocupadas por famílias de baixa renda já existentes ou de áreas destinadas à implantação de projetos e programas de Habitação de Interesse Social;

III. Adequar a propriedade do solo à sua função social;

IV. Manter, sempre que possível, as edificações existentes;

V. Corrigir situações de risco ocasionadas pela ocupação de áreas impróprias à habitação;

VI. Estabelecer condições de habitabilidade, salubridade e segurança, através de investimentos em infraestrutura urbana, equipamentos urbanos e comunitários e programas de melhoria das condições habitacionais.

§6º. Para a efetivação do princípio da função social da propriedade nas áreas classificadas como ZEIS, o Poder Público deverá aplicar os instrumentos de política urbana estabelecidos na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG, em especial Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios seguido de IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, Direito de Preempção, Regularização Fundiária Urbana, Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia, Demarcação Urbanística e Usucapião Especial, nos termos da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001.

§7°. Os recursos destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS em decorrência da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Operação Urbana Consorciada serão aplicados nas ZEIS.

§8°. O Município deverá delimitar como ZEIS 1 e ZEIS 2 áreas inseridas no Balneário Água Limpa, na URBE BR-040, no contexto de um projeto de regularização fundiária e urbanística.

Seção X
Da Zona de Proteção Ambiental - ZPA

Art. 23. A Zona de Proteção Ambiental - ZPA corresponde às áreas de prioritário interesse ambiental inseridas no perímetro urbano, abrangendo áreas de preservação permanente, áreas de expressiva concentração de vegetação e áreas consideradas inadequadas à ocupação urbana pelas características do sítio natural ou pela necessidade de conter a expansão do tecido urbano.

§1°. Na ZPA deverão ser priorizadas ações que visem à proteção ambiental e o uso sustentável da área, onde for permitido, sendo vedada a aprovação e/ou execução de projetos de parcelamento do solo de qualquer tipo, bem como a instalação de atividades residenciais e de uso econômico de qualquer porte.

§2°. As áreas de preservação permanente protegidas nos termos da legislação ambiental estadual e federal, especialmente aquelas correspondentes às margens de curso d'água e ao entorno de nascentes, são consideradas ZPA, ainda que não identificadas nos Mapas 1 a 14.

§3°. Os estabelecimentos destinados ao uso residencial e/ou à atividade econômica de pequeno, médio ou grande porte instalados na ZPA comprovadamente em data anterior à publicação desta Lei poderão ser regularizados desde que comprovado o controle e a mitigação dos impactos ambientais causados.

§4°. Para os casos de que trata o §3° deste Artigo, deverá ser observada a legislação ambiental municipal, estadual e federal pertinente.

§5°. A atividade minerária e suas estruturas acessórias poderão ser realizadas na ZPA, desde que autorizadas pelos órgãos competentes, devendo ser observada a legislação ambiental municipal, estadual e federal pertinentes, bem como as normas de manejo das Unidades de Conservação.

Seção XI
Da Zona de Proteção Ambiental Especial - ZPA Especial

Art. 24. A Zona de Proteção Ambiental Especial - ZPA Especial corresponde às áreas do perímetro urbano inseridas em Unidades de Conservação de Proteção Integral instituídas e em Reservas Particulares de Patrimônio Natural - RPPN, devendo incorporar as UCs de Proteção Integral e as RPPNs que venham a ser criadas após a aprovação da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG.

§1°. O perímetro da ZPA Especial corresponde ao perímetro das UCs de Proteção Integral e das RPPNs inseridas no perímetro urbano, sendo automaticamente consideradas as alterações promovidas através da legislação ambiental pertinente e posteriores à aprovação da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG.

§2°. Na ZPA Especial deverão ser priorizadas ações que visem à proteção e a preservação do patrimônio ambiental e cultural nelas inseridos, com especial atenção ao patrimônio hídrico, sendo vedada a aprovação e/ou execução de projetos de parcelamento do solo de qualquer tipo, bem como a instalação de atividades de uso econômico e/ou residencial de qualquer porte.

§3°. Os usos culturais e de lazer serão tolerados na ZPA Especial, desde que observadas as diretrizes da legislação ambiental pertinente e o Plano de Manejo da Unidade de Conservação, ressalvados eventuais acordos judiciais e/ou outros acordos firmados pelos órgãos ambientais competentes.

Seção XII
Da Área Urbana em Consolidação

Art. 25. A Área Urbana em Consolidação justapõe-se às Zonas Urbanas e corresponde às áreas vazias pertencentes ao perímetro urbano, adequadas à ocupação e ao uso urbano, mediante implantação da infraestrutura viária e de saneamento, bem como provisão de estruturas para ampliação dos serviços de educação e saúde necessários para o atendimento da demanda futura.

§1°. A aprovação de empreendimentos de parcelamento do solo nas áreas classificadas como Área Urbana em Consolidação deverá ser precedida de estudos técnicos que apresentem a previsão de demanda futura – calculada de acordo com os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei – no que tange ao sistema viário, ao transporte público e aos serviços de saneamento básico, educação e saúde, bem como as medidas necessárias à adequação da infraestrutura e dos serviços já instalados, no mínimo.

§2°. Os empreendimentos aprovados na Área Urbana em Consolidação deverão transferir ao Município 5% da área parcelada para fins de implantação de projetos de habitação de interesse social, sendo que a transferência da referida área poderá ser substituída pelo pagamento do valor correspondente ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS.

Seção XIII
Da Área de Interesse Urbanístico OUC Simplificada - AIU-OUCS

Art. 26. A Área de Interesse Urbanístico OUC Simplificada - AIU-OUCS corresponde às áreas indicadas nos Mapas 13 e 13-a, que poderão ser classificadas como ZUM-AR, ZUM-AC 2, ZUM-MD 1, ZUM-MD2, ZUM-BD ou ZAE para possibilitar a aprovação e execução de projetos de parcelamento do solo, mediante aplicação do Instrumento de Política Urbana denominado Operação Urbana Consorciada - Modalidade Simplificada.

§1°. A aprovação de empreendimentos de parcelamento do solo nas áreas classificadas como AIU-OUCS deverá ser precedida da apresentação do Plano da Operação Urbana Consorciada - Modalidade Simplificada e de estudos técnicos que apresentem a previsão de demanda futura – calculada de acordo com os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei – no que tange ao sistema viário, ao transporte público e aos serviços de saneamento básico, educação e saúde, bem como as medidas necessárias à adequação da infraestrutura e dos serviços já instalados.

§2°. Nos casos de que trata o §1° deste Artigo deverão ser observadas as diretrizes regulamentadas na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG para aplicação do instrumento de política urbana denominado Operação Urbana Consorciada - Modalidade Simplificada - OUCS.

Seção XIV
Da Área de Diretrizes Especiais - ADE Igreja de Nossa Senhora do Rosário

Art. 27. A Área de Diretrizes Especiais - ADE Igreja de Nossa Senhora do Rosário, definida no Mapa 14 desta Lei, foi delimitada nos termos da Portaria n° 253/2001 do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN e abrange o perímetro de proteção do entorno da Igreja de Nossa Senhora do Rosário, subdividido em 4 áreas, cujos parâmetros urbanísticos e diretrizes de ocupação são:

I. ADE Igreja de Nossa Senhora do Rosário - Área 01: corresponde à área situada em frente à Igreja de Nossa Senhora do Rosário, considerada como *non aedificandi* numa faixa de 35,00m à frente do bem tombado, seguindo os alinhamentos laterais do lote;

II. ADE Igreja de Nossa Senhora do Rosário - Área 02: corresponde ao entorno imediato na Igreja Nossa Senhora do Rosário, onde são admitidas edificações de apenas 01 (um) pavimento, com possibilidade de aproveitamento do porão, caso a topografia seja favorável (terrenos em declive com topografia acentuada);

III. ADE Igreja de Nossa Senhora do Rosário - Área 03: corresponde aos lotes ímpares situados na Rua Itaubira do Campo e à área da Travessa Itaubira do

Campo, onde são admitidas edificações de até 02 (dois) pavimentos, com todos os elementos embutidos na cobertura;

IV. ADE Igreja de Nossa Senhora do Rosário - Área 04: corresponde a um trecho da Rua do Rosário, onde são admitidas edificações de apenas 01 (um) pavimento, com possibilidade de edificação do segundo pavimento, caso a topografia seja favorável e se comprove que a ambiência do bem tombado não será prejudicada (terrenos em aclive com topografia acentuada).

§1°. No perímetro da ADE Igreja Nossa Senhora do Rosário:

a) O afastamento frontal será excluído, devendo as novas edificações serem construídas no alinhamento do lote;
b) Deverá ser adotado como padrão a cobertura cerâmica do tipo "capa e canal";
c) Não será adotado o gabarito estabelecido no Anexo IV, devendo ser considerado o número de pavimentos a serem construídos, independentemente de sua destinação.

§2°. Todos os projetos urbanísticos e arquitetônicos, inclusive as pequenas reformas, a serem realizados em área situada no interior do perímetro da ADE Igreja de Nossa Senhora do Rosário deverão obter aprovação prévia do conselho responsável pela gestão do patrimônio cultural no município e do IPHAN ou a quem delegado.

§3°. Em caso de divergência, na área inserida no perímetro da ADE Igreja de Nossa Senhora do Rosário, deverão prevalecer os parâmetros e diretrizes estabelecidos para a ADE em detrimento daqueles atrelados às zonas urbanas definidas no Mapa 1.

Art. 28. O Município poderá criar outras Áreas de Diretrizes Especiais - ADE, através de Lei Municipal Específica, com vistas à preservação do Patrimônio Cultural e dos atributos naturais do município, mediante aprovação prévia do COMPURB e do CONPATRI.

Parágrafo único - Nos casos de que trata o *caput* deste artigo, a criação da ADE deverá estar associada à definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo específicos, que poderão ser mais restritivos do que aqueles estabelecidos nesta Lei, mas não mais permissivos.

CAPÍTULO II - DAS CONDICIONANTES GERAIS DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZONAS URBANAS E ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

Art. 29. Nas Zonas e Áreas definidas por esta Lei, conforme estabelecido na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG, o uso e a ocupação do solo deverão observar, além das normas estabelecidas nesta Lei, a capacidade de suporte do solo e as possibilidades de instalação de infraestrutura urbana, assim como as condições de salubridade do ambiente urbano e construído, em conformidade com o que determina o Plano Diretor e a LUB, considerando em especial:

I. Quanto às condições sanitárias:

a) Abastecimento de água;
b) Coleta e tratamento adequado de esgoto sanitário e rejeitos;
c) Condições de drenagem pluvial;
d) Acondicionamento e destino de resíduos sólidos.

II. Quanto às condições urbanísticas:

a) Respeito aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei;
b) Capacidade do sistema viário e do transporte coletivo;
c) Previsão de acessos e áreas de estacionamento proporcional à demanda gerada pela atividade a ser instalada;
d) Preservação do patrimônio cultural.

III. Quanto às condições ambientais:

a) Capacidade de suporte do solo;
b) Respeito à legislação ambiental vigente;
c) Respeito aos índices de controle de poluição.

§1°. O desrespeito e/ou a inobservância de quaisquer itens das condições listadas nos Incisos I a III deste Artigo impede o licenciamento de atividades, bem como de projetos urbanísticos, de parcelamento do solo e/ou arquitetônicos.

§2°. Pertencem a uma Zona ou Área os lotes que tenham testadas para as vias pertencentes ao perímetro envolvido pelos limites da mesma.

§3°. Caso um lote pertença a mais de uma Zona ou Área será facultada ao COMPURB a definição de sua classificação.

TÍTULO III -
DA HIERARQUIZAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

CAPÍTULO I –
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA

Art. 30. A hierarquização das vias urbanas caracteriza e classifica o sistema viário principal das Zonas Urbanas de Itabirito e as vias da Sede Municipal, como forma de subsidiar a Política Urbana, dado o papel estruturante do sistema viário para o ordenamento físico-territorial das Zonas Urbanas.

Art. 31. A hierarquização das vias urbanas objetiva:

I. Hierarquizar os elementos componentes da rede viária atual, independente das características geométricas dessas vias, de acordo com a função que desempenham nas ligações regionais e locais;
II. Estabelecer parâmetros para vias futuras projetadas, condizentes com as características físicas dos diferentes tipos de vias, de acordo com as respectivas funções;
III. Oferecer subsídios para a definição de prioridades na implantação, ampliação e manutenção de vias, em função da importância relativa de cada uma para o funcionamento do conjunto;
IV. Delimitar as faixas para a abertura de novas vias e, quando for o caso, prever o recuo de alinhamentos para o alargamento das existentes;
V. Definir normas para a implantação de vias em novos loteamentos e nas iniciativas do Poder Público;
VI. Padronizar critérios e nomenclatura de classificação viária.

CAPÍTULO II – DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Art. 32. As categorias de vias são as seguintes:

I. Vias de Articulação Regional: Vias de ligação interurbanas ou rodovias que desempenham um papel de integração regional. Inserem-se nesta classificação os trechos urbanos da BR-356, da BR-040 e da MG-030;
II. Vias de Articulação Municipal: Vias de integração intramunicipal, articulando os distritos de Itabirito e suas regiões;
III. Vias Arteriais: Vias que articulam o fluxo principal de transporte e trânsito;
IV. Vias da área central: Vias que articulam o fluxo principal de transporte e trânsito e que se localizam na área central da Sede Municipal;
V. Vias Coletoras: Vias que articulam o fluxo secundário de transporte e trânsito, articulando-se com as vias arteriais;
VI. Vias Locais: Vias destinadas ao fluxo local de trânsito;
VII. Ciclovias: Vias ou faixas destinadas exclusivamente à circulação de bicicletas;
VIII. Vias de Pedestres: Vias destinadas exclusivamente à circulação de pedestres, com possibilidade de acesso restrito de veículos em casos específicos.

Art. 33. As vias de articulação regional deverão apresentar restrições à ocupação lindeira, controle de acesso e estacionamento.

Art. 34. As vias de articulação municipal deverão apresentar restrições à ocupação lindeira, controle de acesso e estacionamento, tratamento compatível das interseções e preservação das faixas de domínio, correspondente a 15,00 (quinze metros) a partir do eixo da via.

Art. 35. As vias arteriais são as vias urbanas de maior importância, utilizadas nas viagens urbanas mais longas, devendo, dependendo do perfil das vias, e relativamente às vias coletoras e locais, assegurar fluidez e velocidades mais elevadas.

Art. 36. As vias arteriais a serem implantadas nas Zonas Urbanas deverão possuir largura mínima de 30,00 (trinta) metros, admitindo-se largura mínima de 20,00 (vinte) metros, no caso da configuração de binários.

Art. 37. As vias coletoras são vias urbanas de importância intermediária, destinadas à distribuição e à coleta de tráfegos dos diferentes compartimentos urbanos, carreando-o de e para vias de categoria superior próximas, proporcionando continuidade de deslocamentos, mas com velocidades inferiores às vias arteriais.

Art. 38. As vias coletoras a serem implantadas nas Zonas Urbanas deverão possuir largura mínima de 25,00 (vinte e cinco) metros, sendo admitida largura mínima de 18,00 (dezoito) metros, no caso da configuração de binários.

Art. 39. As vias locais são aquelas vias usadas para acesso direto aos usos lindeiros, não sendo indicadas para o tráfego de passagem, devendo apresentar baixo grau de restrição ao estacionamento.

Art. 40. As vias locais a serem implantadas nas Zonas Urbanas deverão possuir largura mínima de 12 (doze) metros.

CAPÍTULO III –
DA CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES E DAS CICLOVIAS

Art. 41. A garantia de espaço nas calçadas está ligada à política de favorecimento dos pedestres, com efeitos positivos nas ações de arborização e implantação de mobiliário urbano.

Art. 42. Recomenda-se, para o dimensionamento das calçadas, a relação de 20% da largura total da via para cada calçada que, em qualquer hipótese, deve possuir a largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), independentemente da categoria de via em que esteja inserida.

Art. 43. As ciclovias que vierem a se implantar no Município deverão apresentar largura mínima de 3,00m (três metros), sendo admitida largura mínima de 2,00m (dois metros), no caso da configuração de binários.

Parágrafo único - Admite-se a implantação de ciclovias com largura inferior àquela estabelecida no *caput* deste Artigo nos trechos em que seja tecnicamente impossível a implantação desse equipamento com largura maior.

Art. 44. Para a implantação da rede cicloviária deve-se planejar a inserção das seguintes modalidades de divisão ou compartilhamento do espaço público por ciclistas:

I. Ciclovias, nas quais os ciclistas são separados do tráfego comum e dos pedestres numa faixa exclusiva delimitada com obstáculos físicos;
II. Ciclofaixas, às quais apresentam as mesmas características da ciclovia, exceto a delimitação física, sendo que a separação espacial é feita através de cores e faixas que separam os ciclistas dos demais.
III. Ciclorrotas, que são vias de uso comum com sinalização de que fazem parte de uma rota indicada para ciclistas, ou seja, que devido o espaço ser compartilhado, todos devem redobrar a atenção, veículos e motos devem diminuir a velocidade e as prioridades devem ser respeitadas.

Art. 45. A rede cicloviária deverá compreender as seguintes vias:

I. Ciclovias: avenida Queiróz Junior, avenida José Farid Rahme, avenida dos Inconfidentes, rua Dr. Eurico Rodrigues, ligação com a MG 030 e Parque Ecológico.
II. Ciclorrotas: rua Francisco José de Carvalho, rua da Carioca.

Parágrafo único - Outras vias poderão ser inseridas na rede cicloviária, desde que observadas as diretrizes da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e do Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

CAPÍTULO IV – DA HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA DA SEDE MUNICIPAL

Art. 46. A hierarquização do sistema viário urbano da Sede Municipal de Itabirito está representada no Mapa 15 - Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Itabirito.

Art. 47. São classificados como vias arteriais, os logradouros abaixo listados e aqueles assim identificados no Anexo Mapa da Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Itabirito, nos trechos ali assinalados:

I. Av. Dr. Queiroz Júnior;
II. Av. José Farid Rahme;
III. Av. dos Inconfidentes
IV. Rua Ari Arduino de Araújo;
V. Rua Capitão Serafim;

VI. Rua da Carioca;
VII. Rua Dr. Eurico Rodrigues;
VIII. Rua Dr. Francisco José de Carvalho;
IX. Rua Emídio Quites;
X. Rua Engenheiro Simão Lacerda;
XI. Rua Henrique Michel;
XII. Rua João Gualberto;
XIII. As vias previstas no Mapa 16 - Áreas Especiais de Intervenção Viária.

Parágrafo único - As vias a serem futuramente implantadas e que promovam a integração municipal, serão classificadas como vias arteriais.

Art. 48. São classificados como vias da área central aquelas que articulam o fluxo principal de transporte e trânsito e que se localizam na área central da Sede Municipal, conforme a relação de logradouros abaixo listados e o Mapa 15 - Hierarquização do Sistema Viário da Sede Municipal de Itabirito, nos trechos ali assinalados:

I. Rua Aloísio Souza e Silva;
II. Rua Arthur Bernardes;
III. Rua Cornélio Pereira Lima;
IV. Rua Domingos Michel;
V. Rua Dr. Guilherme Gonçalves;
VI. Rua João Pessoa;
VII. Rua Pio XII;
VIII. Rua Presidente Kennedy;
IX. Rua Raul Soares.

Art. 49. São classificados como vias coletoras, os logradouros abaixo listados, aqueles que exercem a função de distribuição de fluxos dos loteamentos aprovados entre 2005 e 2018 e aqueles assim identificados no Mapa 15 - Hierarquização do Sistema Viário da Sede Municipal de Itabirito, nos trechos ali assinalados:

I. Alameda Cláudio Manoel da Costa;
II. Alameda Wolmer Matos;
III. Av. Tiradentes;
IV. Estrada do Padre Adelmo;
V. Rua das Acácias;
VI. Rua Acuruí;
VII. Rua Afonso G. Góis;
VIII. Rua Agostinho Rodrigues;
IX. Rua Almeida Júnior;
X. Rua Alvarenga Peixoto;
XI. Rua Ana Maria Teixeira;
XII. Rua Angelina Salermo;

XIII. Rua Antônio Maia Filho;
XIV. Rua Antúrio;
XV. Rua Augusto Bretas;
XVI. Rua Áurea José dos Santos;
XVII. Rua Bárbara Heliodora;
XVIII. Rua Belmiro Martins Paranhos;
XIX. Rua Belo Horizonte;
XX. Rua Belo Vale;
XXI. Rua Capitão Antônio Marques;
XXII. Rua Carmem Miranda;
XXIII. Rua Carolina Vieira Melilo;
XXIV. Rua Claudionor Idelfonso Braga;
XXV. Rua Cristal;
XXVI. Rua Dom Bosco;
XXVII. Rua Dona Cristina;
XXVIII. Rua Dr. Baeta Costa;
XXIX. Rua Dr. José Médici;
XXX. Rua Erina Santa Cruz;
XXXI. Rua Francisco A. Malheiros;
XXXII. Rua Francisco Marques Júnior;
XXXIII. Rua Gardênia;
XXXIV. Rua Itabira do Campo;
XXXV. Rua João Faria Gurgel;
XXXVI. Rua João Pinheiro;
XXXVII. Rua Joaquim de Faria;
XXXVIII. Rua José Benedito;
XXXIX. Rua José C. de Oliveira;
XL. Rua José Eduardo Rodrigues;
XLI. Rua José Gabriel da Silva;
XLII. Rua José Góis;
XLIII. Rua José Gonçalves de Oliveira;
XLIV. Rua José Pereira;
XLV. Rua Juscelino Kubitschek;
XLVI. Rua Laudicena Silva Oliveira;
XLVII. Rua Laura Margarida Queiroz;
XLVIII. Rua Lobélia;
XLIX. Rua Madre Iluminata;
L. Rua das Magnólias;
LI. Rua Manoel Salvador de Oliveira;
LII. Rua Manuel Bandeira;
LIII. Rua Matilde Le Roy;
LIV. Rua Marzagão;
LV. Rua Monte Sinai;
LVI. Rua Nicolau Silva;

LVII. Rua Olímpio Augusto da Silva;
LVIII. Rua Papoula;
LIX. Rua Paraopeba;
LX. Rua Paulo Araújo do Carmo;
LXI. Rua da Paz;
LXII. Rua Pedro Ribeiro;
LXIII. Rua Petúnia;
LXIV. Rua Rio de Janeiro;
LXV. Rua Rodrigues Silva;
LXVI. Rua Santa Bárbara;
LXVII. Rua São Cristóvão;
LXVIII. Rua São Pedro de Alcântara;
LXIX. Rua Sete Lagoas;
LXX. Rua Turmalina;
LXXI. Rua Vitória Régia;
LXXII. Rua Vitório Eduardo;
LXXIII. Rua Waldir Salvador;

Art. 50. As demais vias da Área Urbana da Sede Municipal de Itabirito são classificadas como vias locais.

CAPÍTULO V –
DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERVENÇÃO VIÁRIA - AEIV

Art. 51. As Áreas Especiais de Intervenção Viária - AEIV são aquelas destinadas à implantação de projetos de ligação viária que visam a melhoria do sistema viário urbano, conforme relacionado abaixo e identificado no Mapa 16 desta Lei.

I. Ligação dos bairros Munu e Matozinhos;
II. Ligação dos bairros Monte Sinai e Funcionários;
III. Ligação dos bairros Bota e Munu;
IV. Ligação dos bairros São José e Quintas dos Inconfidentes e Itaubira;
V. Ligação das ruas João Pinheiro e Guilherme Rodrigues;
VI. Ligação dos bairros São José e Novo Itabirito;
VII. Ligação dos bairros Dona Luizinha e Padre Eustáquio.

Parágrafo único - As áreas classificadas como AEIV poderão ser submetidas à aplicação dos instrumentos Direito de Preempção e Operação Urbana Consorciada, que neste caso deverão ser regulamentados através de Lei Municipal Específica, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG.

Art. 52. É facultado aos proprietários de terrenos situados nas Áreas Especiais de Implantações Viárias - AEIV, construir edificações desde que observadas as seguintes exigências:

I. O terreno faça parte de parcelamento regularmente aprovado pela Prefeitura Municipal;
II. O terreno não tenha sido declarado de utilidade pública para fins de desapropriação;
III. A edificação tenha caráter provisório e temporário.

Art. 53. Após elaborado o traçado básico a ser implantado em uma AEIV, as áreas remanescentes não envolvidas no projeto ficarão excluídas dessa área.

Art. 54. Após executado o projeto, a AEIV ficará descaracterizada, deixando de se submeter ao disposto neste Capítulo.

TÍTULO IV - DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 55. O uso e a ocupação do solo nas Zonas Urbanas encontram-se regulamentados nos Anexos II a VI desta Lei.

§1°. Os aspectos referentes ao uso do solo dizem respeito à destinação da edificação.

§2°. Os aspectos referentes à ocupação do solo dizem respeito às características construtivas da edificação.

Art. 56. Serão mantidos os usos das edificações e os perfis de ocupação do solo já licenciados pela Prefeitura Municipal de Itabirito até a data da publicação desta Lei.

Parágrafo único - Nos casos de que trata o *caput* deste Artigo são vedadas as ampliações e alterações que contrariem os dispositivos estabelecidos nesta Lei.

Art. 57. A distribuição dos usos entre as Zonas estabelecidas nesta Lei se dá mediante a seguinte classificação, conforme Anexo III desta Lei:

I. Usos Admitidos - A: corresponde aos usos permitidos em cada Zona, sem restrições;
II. Usos Admitidos sob Condições - AC: corresponde aos usos que podem ser permitidos em cada Zona, apesar dos impactos provocados;
III. Usos Não Admitidos - NA: corresponde aos usos não admitidos em cada Zona.

§1°. Os critérios para avaliação dos Usos Admitidos sob Condições deverão ser definidos através de Instrução Normativa do COMPURB, observadas as diretrizes estabelecidas na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e nesta Lei para cada Zona, bem como a legislação estadual e federal pertinente, notadamente no que se refere às normas ambientais e de segurança, prevenção e combate a incêndio.

§2°. A regulamentação de que trata o §1° deste Artigo deverá considerar os impactos gerados pelos Usos Admitidos Sob Condições em cada Zona, bem como as medidas de controle necessárias à mitigação dos impactos, com relação a:

I. Poluição sonora e atmosférica;
II. Emissão de efluentes diversos;
III. Adequação e comprometimento da infraestrutura instalada;
IV. Impactos na circulação de veículos e pessoas.

§3°. O licenciamento de usos classificados como Admitidos sob Condições deverá ser precedido da apresentação, análise e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 58. São vedadas as construções, reformas, adequações e/ou quaisquer outras intervenções que prejudiquem a segurança, o valor histórico e a ambiência dos imóveis protegidos em quaisquer das Zonas estabelecidas nesta Lei.

CAPÍTULO II -
DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Art. 59. As categorias de uso no Município de Itabirito/MG são as seguintes:

I. Uso Residencial, que se refere ao uso destinado à moradia, podendo ser:

a) 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;

b) 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:

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

2. Residencial multifamiliar vertical de média densidade, com até 3 (três) pavimentos;
3. Residencial multifamiliar vertical de média-alta densidade, com até 4 (quatro) pavimentos;
4. Residencial multifamiliar vertical de alta densidade, com até 6 (seis) pavimentos;
5. Residencial multifamiliar vertical de máxima densidade, acima de 6 (seis) pavimentos.

II. Uso Econômico, que engloba as atividades de comércio e/ou serviços e/ou industriais, classificadas para fins de ocupação do solo e necessidade de avaliação específica de impactos ambientais e urbanísticos por meio do cruzamento da área utilizável com os impactos potenciais referenciados na Deliberação Normativa COPAM nº 217, de 06 de dezembro de 2017, compreendendo as seguintes categorias:

a) Pequeno porte: corresponde a atividades com área utilizável máxima de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), e que se destinam ao atendimento das necessidades cotidianas da população, não produzindo poluição sonora, atmosférica ou ambiental de qualquer natureza, não conflitantes, portanto, com o uso residencial.

b) Médio porte: corresponde a atividades com área utilizável máxima até 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), que podem gerar impactos na circulação de pessoas e veículos, na geração de efluentes diversos e na emissão de ruídos, podendo ser demandadas, pelo Poder Público, a apresentarem projetos específicos relacionados com os impactos que podem vir a causar.

c) Grande porte horizontal: corresponde a atividades com área utilizável acima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), que podem apresentar impactos em maior escala com relação à circulação de pessoas e veículos; ao comprometimento da infraestrutura instalada; a emissão de efluentes diversos poluidores nos estados sólido, líquido ou gasoso, inclusive odores, radiações ionizantes ou não ionizantes; de ruídos e vibrações; e de resíduos sólidos especiais, demandando necessariamente a apresentação de estudos e/ou projetos técnicos específicos que contemplem medidas mitigadoras em função de suas características.

d) Grande porte vertical: corresponde a atividades com área construída acima de três pavimentos, observando-se os impactos descritos nas classificações anteriores em função das suas características, com área utilizável acima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), que podem apresentar impactos em maior escala com relação à circulação de pessoas e veículos; ao comprometimento da infraestrutura instalada; a emissão de efluentes diversos poluidores nos estados sólido, líquido ou gasoso, inclusive odores, radiações ionizantes ou não ionizantes; de ruídos e vibrações; e de resíduos sólidos especiais, demandando necessariamente a apresentação de estudos e/ou

projetos técnicos específicos que contemplem medidas mitigadoras em função de suas características.

III. Uso Misto, que corresponde à associação de dois ou mais usos previstos nesta Lei.
IV. Uso Institucional, que compreende os espaços e instalações destinadas à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, esportes e lazer.

§1°. A área utilizável corresponde à área construída somada àquela necessária ao funcionamento da atividade, como pátio de manobras, estocagem e similares.

§2°. Os estudos e projetos específicos necessários à mitigação de impactos serão definidos em função da especificidade da atividade e se referem a medidas como:

I. Espaço para concentração de pessoas, estacionamento, carga e descarga;
II. Adoção de sistema de ventilação local exaustora ou de controle da poluição do ar baseados na tecnologia aplicável à situação, nos casos de atividades cujo funcionamento implique geração de odores, gases ou partículas em suspensão;
III. Adoção de mecanismo de pré-tratamento de efluentes líquidos antes do lançamento final, nos casos de atividades geradoras de efluentes impactantes nos corpos receptores ou na rede de drenagem;
IV. Implantação de sistemas de isolamento acústico, isolamento de vibrações ou construção de local confinado para realização de operações ruidosas, nos casos de atividades ruidosas e/ou que provoquem vibrações;
V. Implantação de procedimento de gerenciamento de resíduos sólidos, nos casos de atividades geradoras de resíduos sólidos que demandam segregação, acondicionamento, transporte e destinação final especial dos mesmos.

§3°. Poderá ser exigida a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para as atividades classificadas na categoria médio porte, que se submeterão ao licenciamento ambiental quando for o caso, devendo o Conselho Municipal de Política Urbana - COMPURB estabelecer através de Instrução Normativa as atividades que se enquadram neste parágrafo.

§4°. As atividades classificadas na categoria grande porte estão sujeitas à elaboração de EIV e devem se submeter necessariamente ao processo de licenciamento ambiental.

§5°. O disposto nos §4° e 5° deste Artigo não excluem a solicitação do EIV nos termos do que estabelece a Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG, devendo prevalecer quando houver divergência a norma mais restritiva.

§6°. A autorização para a realização de atividades econômicas de médio e grande porte na URBE BR-040 deverá ser precedida da avaliação, dentre outros critérios pertinentes, da disponibilidade hídrica e dos impactos do empreendimento sobre os recursos hídricos na região.

§7º. Com relação às medidas de segurança, prevenção e combate a incêndio, as atividades se submeterão à legislação específica em vigor, devendo o responsável pelo empreendimento apresentar à administração municipal a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do projeto de segurança, prevenção e combate a incêndio e o protocolo de solicitação de análise e aprovação junto ao Corpo de Bombeiros.

§8º. A exceção das atividades classificadas nas categorias F-6, F-7, G-3, G-5, I-3, J-4, L-1, L-2, L-3 e M-5, e de outras que podem possuir tratamento especial por parte da legislação municipal, as demais atividades submetidas à concessão de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) Militar do Estado de Minas Gerais, nos termos da Lei Estadual nº 14.130, de 19 de dezembro de 2001, e do Decreto nº 44.746, de 29 de fevereiro de 2008, e suas atualizações, passado o prazo legal de 15 dias úteis previsto na legislação para receberem o AVCB, poderão receber alvará provisório da Prefeitura, válido até a emissão do Auto de Vistoria pelo Corpo de Bombeiros.

§9º. As medidas de mitigação de impactos causados pela instalação e operação dos usos econômicos serão analisadas e deliberadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e pelo COMPURB, com apoio dos órgãos gestores e/ou dos conselhos das áreas de meio ambiente, patrimônio histórico e cultural, conforme o caso, observada a legislação municipal.

§10. O Anexo VII apresenta as listagens dos usos econômicos de médio e grande porte, como referência para as análises dos empreendimentos pelos setores competentes da administração municipal, que deverá remeter para o COMPURB os casos que não se enquadrarem e/ou que não sejam resolvidos por similaridade.

Art. 60. A classificação de atividades segundo o risco vinculado à Lei Geral Municipal da Microempresa, da Empresa de Pequeno Porte e do Microempreendedor Individual deverá se submeter à classificação dos usos econômicos desta Lei.

Parágrafo único. Os empreendimentos classificados como de grande porte nesta Lei serão considerados como de alto risco na legislação citada no *caput* deste artigo.

Art. 61. Atividades administrativas de usos econômicos de médio e grande porte exercidas em local diverso da atividade fim poderão receber alvará de localização e funcionamento específico, considerando a natureza da atividade em separado.

Art. 62. Os usos institucionais e econômicos de pequeno, médio ou grande portes, cujas atividades causem poluição sonora, atmosférica, hídrica ou no solo, e/ou que ocasionem incomodidades para as populações vizinhas, exigindo instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes e de seus impactos e/ou que demandem medidas de controle da circulação de veículos ou de pessoas, apenas poderão vir a se implantar mediante o atendimento dos seguintes critérios:

I. Para atividades atrativas de veículos:

a) Faixa de acumulação de veículos que se destinam ao empreendimento nas vias de acesso ao mesmo;

b) Reserva de área para estacionamento de veículos e de carga e descarga dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal;

c) Implantação de sinalização dos acessos;

d) Definição de trajeto de acesso dos veículos pesados de forma a compatibilizar a circulação com o sistema viário existente.

II. Para atividades atrativas de pessoas, a reserva de área interna e coberta para filas.

III. Para atividades que geram riscos de segurança, atender à legislação estadual pertinente, em especial a Lei Estadual nº 14.130, de 19 de dezembro de 2001 e o Decreto Estadual nº 44.746, de 29 de fevereiro de 2008 que dispõe sobre prevenção a incêndio e pânico no estado de Minas Gerais, cabendo ao próprio Estado a sua fiscalização.

IV. Para atividades geradoras de efluentes poluidores, odores, gases, ou radiações ionizantes:

a) Tratamento da fonte poluidora por meio de equipamentos e materiais;

b) Implantação de programa de monitoramento;

c) Cumprimento da legislação ambiental relativa à sua atividade.

V. Para atividades geradoras de ruídos e vibrações:

a) Implantação de sistemas de isolamento acústico e de vibrações;

b) Observação e o cumprimento da legislação municipal sobre este tema.

§1º. As atividades que se enquadram neste Artigo, bem como as respectivas medidas mitigadoras necessárias para controlar os impactos gerados, serão estabelecidas através de Instrução Normativa do COMPURB.

§2º. Os usos econômicos admitidos sob condições nas zonas urbanas do município de Itabirito terão sua implantação autorizada, uma vez aprovado projeto que contemple a mitigação dos impactos causados por sua instalação e operação, conforme análise da Secretaria Municipal de Urbanismo e do COMPURB, com apoio dos órgãos gestores e/ou dos conselhos das áreas de meio ambiente, patrimônio histórico e cultura, sempre que for o caso, observada a legislação municipal.

§3º. Os usos de grande porte, horizontal ou vertical, terão sua implantação autorizada uma vez aprovado projeto que contemple mitigação de impactos causados por sua instalação e operação, inclusive, mas não exclusivamente, aqueles sobre a circulação de pessoas e veículos, conforme análise e deliberação expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e pelo COMPURB, com apoio dos órgãos gestores e/ou conselhos das áreas de meio ambiente, patrimônio histórico e cultura, conforme o caso, os quais poderão demandar outros estudos e projetos específicos voltados para dirimir os impactos causados.

§4º. Os processos de licenciamento ambiental para as atividades e empreendimentos geradores de impacto ambiental, inclusive aqueles relativos ao parcelamento do solo, deverão se nortear pela Deliberação Normativa COPAM nº 217, de 06 de dezembro de 2017, e suas modificações, ficando as atividades liberadas do licenciamento estadual sujeitas ao licenciamento ambiental, segundo normas do CODEMA e a legislação ambiental municipal.

§5º. Sem prejuízo da observância das demais condições estabelecidas nesta Lei, as atividades geradoras de ruídos e vibrações, seja em caráter permanente ou temporário, deverão apresentar projeto específico de mitigação de impactos para análise do Poder Público Municipal e deverão atender às legislações específicas que regulem ou venham a regular os impactos decorrentes de suas atividades, incluída a apresentação de laudo de ruído ambiental que comprove a regularidade em face da legislação vigente.

Art. 63. É facultado ao profissional autônomo exercer as atividades inerentes à sua profissão, atendidas as exigências da legislação vigente, na sua residência, independentemente da zona em que a mesma esteja situada, nas seguintes condições:

I. Não será permitido o exercício de atividades poluentes sob qualquer forma ou incompatíveis com o uso residencial;

II. O exercício das atividades previstas neste artigo somente poderá ocupar até 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída do imóvel utilizado;

III. O Poder Público poderá, mediante solicitação do interessado, com aprovação do COMPURB, autorizar o exercício de atividades por parte do profissional autônomo em área superior a 100,00m², desde que se ateste que a atividade não gera impactos ambientais, não gera pressão sobre a infraestrutura urbana, inclusive no que diz respeito à circulação de veículos e pessoas e não produz a emissão de ruídos, conforme níveis e parâmetros constantes na legislação municipal.

Art. 64. As atividades econômicas de pequeno porte serão toleradas na Zona Rural do município, desde que não provoquem impactos ambientais negativos, notadamente sobre os mananciais inseridos no território do município, e não interfiram de forma negativa no modo de vida da população residente ou acarretem prejuízos às atividades rurais em exercício na região.

Art. 65. As atividades de médio e grande porte serão toleradas na Zona Rural, desde que precedidas de licenciamento ambiental, após análise deliberativa do COMPURB e do CODEMA, além do CONPATRI, caso incida sobre o patrimônio cultural protegido, respeitado o módulo de parcelamento do solo mínimo estabelecido pelo INCRA, desde que não provoquem impactos ambientais negativos, notadamente sobre os mananciais inseridos no território do município, e não interfiram de forma negativa no modo de vida da população residente ou acarretem prejuízos às atividades rurais em exercício na região.

Art. 66. Nos casos de que tratam os Art. 63 e 64 desta Lei, entende-se como interferência negativa sobre o modo de vida da população residente a sobrecarga do sistema viário, a produção de ruídos excessivos e a produção de resíduos poluentes.

Art. 67. A atividade minerária será tolerada na Zona Rural, desde que observada a regulamentação dos órgãos estaduais e federais competentes e as normas de manejo das Unidades de Conservação.

Art. 68. Nos casos de que tratam os Art. 64 a 67 desta Lei deverão ser observadas e atendidas as normas ambientais vigentes, notadamente os planos de manejo das Unidades de Conservação, inseridas na respectiva Zona Rural.

CAPÍTULO III -
DOS USOS CONFORMES E NÃO CONFORMES

Art. 69. O uso do imóvel classificar-se-á em uma das seguintes condições, observada a Zona em que esteja situado:

I. Uso conforme, quando se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a Zona, conforme o disposto nesta Lei;
II. Uso não conforme, quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a Zona, conforme o disposto nesta Lei.

Art. 70. O uso não conforme será tolerado, desde que sua existência seja comprovadamente anterior à data da publicação desta Lei, mediante documento expedido pelo órgão municipal competente.

§1°. Entende-se por existência do uso anterior à data da publicação desta Lei:

I. Os imóveis cujo início das obras tenha ocorrido no prazo que tiver sido fixado pelo órgão municipal competente, ainda que não estejam concluídas;
II. Os imóveis cujas obras não iniciadas tenham tido seus processos requeridos anteriormente à data da publicação desta Lei;
III. Os imóveis já existentes e em funcionamento, que tenham tido ou não seus processos requeridos anteriormente à data da publicação desta Lei.

§2°. A tolerância de que trata este Artigo cessará sempre que ocorrer interrupção ou mudança de atividade.

§3°. O uso não conforme, cuja existência anterior a esta Lei seja devidamente comprovada, não passível da aplicação de medidas mitigadoras ao seu funcionamento, mas que não se enquadra nas categorias de uso estabelecidas para a Zona, está apto à obtenção do Alvará de Localização e Funcionamento, expedido pelos órgãos municipais competentes.

§4º. O uso não conforme, cuja existência anterior a esta Lei seja devidamente comprovada, passível da aplicação de medidas mitigadoras ao seu funcionamento, independente da Zona em que se insere, poderá obter mediante solicitação junto ao órgão municipal competente o Alvará de Localização e Funcionamento Provisório até que sejam cumpridas as medidas necessárias à regularização do empreendimento.

Art. 71. Os imóveis de uso não conforme poderão ser ampliados ou reformados apenas mediante prévia análise e aprovação por parte do COMPURB, apoiado pelo CODEMA e do CONPATRI, sempre que for o caso, de modo a se evitar o agravamento da não conformidade em relação à legislação em vigor, sendo admitidas, sem necessidade de prévia aprovação do COMPURB, reformas necessárias à segurança e à higiene da edificação, de suas instalações e equipamentos, bem como à segurança do patrimônio ou da integridade física de terceiros, observadas as restrições estabelecidas nesta Lei.

Art. 72. O uso não conforme deverá adequar-se às condições ambientais exigidas para a Zona em que esteja localizado, bem como aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação municipal vigente.

Parágrafo único - Uma vez adequado o uso não conforme às condições exigidas pela legislação, a Prefeitura poderá expedir Alvará de Funcionamento e Localização para o uso não conforme previamente estabelecido.

CAPÍTULO IV -
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Seção I
Das Disposições Gerais sobre os Parâmetros Urbanísticos

Art. 73. Os parâmetros urbanísticos destinados a controlar a ocupação e o uso do solo em cada zona, com o objetivo de garantir a preservação do meio ambiente urbano e natural, assim como do patrimônio histórico e cultural, e, ainda, o conforto, a salubridade e a qualidade do meio ambiente e o seu usufruto por todos os cidadãos, são:

I. Taxa de Ocupação - TO, taxa máxima, expressa em percentual, que corresponde à projeção da construção no terreno ou lote e que deve ser conjugada com as exigências de recuos e afastamentos, prevalecendo o valor mais restritivo;
II. Coeficiente de Aproveitamento - CA, que corresponde ao índice que, multiplicado pela área do terreno, indica a área líquida total construída admitida;
III. Afastamentos laterais e de fundos, que são as faixas não edificadas e descobertas entre a edificação e os limites laterais e de fundos do lote;
IV. Afastamento Frontal, que são as faixas não edificadas e descobertas entre a edificação e o alinhamento do lote no logradouro público;

V. Taxa de Permeabilidade - TP, que corresponde ao percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais ou tratada com vegetação;

VI. Cota Mínima por Unidade Habitacional, expressa em metros quadrados, corresponde à parcela de terreno à qual faz jus cada unidade habitacional a ser construída, sendo o número de unidades definido segundo a fórmula: Número de Unidades por Terreno (NU) = Área do terreno / Cota;

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 e a caixa d'água.

§1º. Os Anexos IV e VI desta Lei estabelecem os valores dos parâmetros destinados a controlar a ocupação do solo.

§2º. Os parâmetros urbanísticos se somam às demais condições relativas ao uso e à ocupação dos imóveis, inclusive no que diz respeito às restrições já expressas nesta Lei.

§3º. O CA compreende duas categorias, o CA Básico e o CA Máximo, sendo que:

a) CA Básico, que corresponde ao aproveitamento básico permitido em cada Zona, conforme estabelecido no Anexo IV desta Lei;

b) CA Máximo, que corresponde ao aproveitamento máximo permitido em cada Zona, mediante a aplicação dos instrumentos da Transferência do Direito de Construir - TDB e da Outorga Onerosa do Direto de Construir, conforme os índices estabelecidos no Anexo IV desta Lei e de acordo com o disposto sobre a aplicação dos Instrumentos de Política Urbana na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG.

§4º. Nos casos de que trata o parágrafo anterior, não será permitida a utilização do CA Máximo em situações divergentes daquelas estabelecidas na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e/ou em Lei Municipal Específica que regulamente a aplicação dos instrumentos TDC e OODC.

§5º. Nas edificações que forem obrigatoriamente servidas por elevador, nos termos do Código de Obras Municipal, será admitida a construção de área destinada à dependência para zelador, com área máxima de 15,00m², e/ou para estocagem de lixo, com área de 6,00m², nas garagens situadas no subsolo, sem prejuízo do disposto no inciso VI do *caput* deste Artigo.

§6º. Nas edificações em que os pilotis forem destinados à área de lazer, será admitida a construção de cômodos destinados à cozinha, depósito e/ou banheiros e sanitários, configurando área máxima construída de 25,00m², sem prejuízo do disposto no inciso VI do § 2º acima, desde que observadas as determinações do Código de Obras Municipal.

§7º. Os pilotis poderão ser fechados em até 30% (trinta por cento) de sua área para instalações de lazer e recreação coletivos, 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 o parágrafo anterior, será computado no cálculo do CA e do Gabarito.

§9º. Caso a área destinada aos pilotis seja fechada após a aprovação do projeto arquitetônico, o proprietário ou o empreendedor responsável pela obra estará sujeito às penalidades desta Lei e a edificação somente poderá ser regularizada mediante aplicação da OODC correspondente à área fechada irregularmente.

§10. No caso de uso misto residencial multifamiliar vertical com 3 (três) ou mais pavimentos, é obrigatório os pilotis para uso comum, no andar térreo.

Art. 74. As construções e as obras de ampliação e reforma, iniciadas após a publicação desta Lei atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos neste Capítulo e no Anexo IV.

Parágrafo único - As obras de ampliação e reformas de imóveis tombados deverão ser previamente analisadas pelo CONPATRI, que poderá, neste caso, estabelecer parâmetros divergentes daqueles definidos nesta Lei, com vistas à preservação das características arquitetônicas do bem.

Art. 75. Os parâmetros urbanísticos estabelecidos para as ZEIS nos termos desta Lei dizem respeito aos novos empreendimentos habitacionais de interesse social a serem realizados no município.

§1º. Nas áreas ocupadas por famílias de baixa renda, objeto de projetos e/ou programas de regularização fundiária e urbanística de interesse social, o CMHIS e o COMPURB deverão manifestar-se sobre a adequação dos parâmetros urbanísticos, de acordo com as especificidades de cada área.

§2º. Nos casos descritos no §1º deste Artigo, Lei Municipal específica estabelecerá os parâmetros urbanísticos para a respectiva regularização fundiária e urbanística de interesse social.

Art. 76. É vedada, em qualquer hipótese, a ocupação do espaço público por elementos da edificação ou complementares a elas, inclusive toldos e coberturas de caráter provisório.

Art. 77. De acordo com a zona em que esteja situada, a edificação será classificada como fica classificado em:

I. Edificação conforme, quando se enquadrar nos parâmetros urbanísticos previstos para a zona;

II. Edificação não conforme, quando não se enquadrar nos parâmetros urbanísticos previstos para a zona.

Parágrafo único - A edificação não conforme será tolerada, desde que tenha existência anterior à aprovação desta Lei, sendo que sua ampliação e reforma fica condicionada ao atendimento dos parâmetros urbanísticos e demais condicionantes definidos nesta Lei.

Art. 78. O COMPURB somente poderá manifestar-se sobre a flexibilização dos parâmetros urbanísticos nas situações estabelecidas nesta Lei.

Seção II
Do Coeficiente de Aproveitamento - CA

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

I. Pilotis em edificação total ou parcialmente destinada a residência multifamiliar, desde que destinado a uso comum;
II. A área de circulação coletiva;
III. As áreas destinadas a casa de máquinas, subestação, compartimento de lixo e caixa d`água;
IV. Sacadas e varandas balanceadas, quando vedadas externamente apenas por guarda-corpo ou peitoril, com área de até 5% (cinco por cento) da área da unidade residencial ou comercial a que corresponde;
V. Sobreloja que faça parte da loja com pé direito máximo de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) situada no primeiro pavimento da edificação e que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja;
VI. A área coberta prevista para estacionamento e manobras de veículos não situada no subsolo, nas seguintes dimensões máximas:

a) Sem limite, para a edificação total ou parcialmente destinada a uso residencial;
b) Para a edificação destinada a uso não residencial, até 50% (cinquenta por cento) da área total construída.

Art. 80 O pavimento com pé direito superior a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) terá sua área computada para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) de acordo com o seguinte critério:

I. A área será computada uma única vez quando se tratar de:

a) Primeiro pavimento destinado a comércio ou serviço, com pé direito até 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);

b) Edificação destinada a comércio e serviços, indústria, casa de shows e espetáculos ou atividade que, a juízo do órgão municipal competente, exija pé direito elevado.

II. Para as demais situações, a área será computada em dobro.

Parágrafo único - Excetuam-se dos critérios estabelecidos neste artigo as edificações de uso exclusivamente residencial.

Seção III
Dos Afastamentos

Art. 81 É obrigatório o afastamento frontal para todas as edificações de acordo com o Anexo IV desta Lei.

§1°. A exigência do afastamento frontal mínimo poderá ser dispensada na ZEIH e na ZEIH Entorno, ou em obras de ampliação e reforma de imóveis tombados situados em quaisquer Zonas, desde que aprovada pelo CONPATRI, para manutenção das características do conjunto urbano dessa zona.

§2°. A critério do COMPURB, a exigência do afastamento frontal mínimo poderá ser dispensada em lotes destinados à construção de edificação para uso residencial unifamiliar, situados em declive ou aclive acentuado, onde a declividade média seja superior a 30%, mediante apresentação de seções longitudinais e transversais do terreno, do projeto da edificação a ser construída e de laudo técnico atestando a segurança da obra, acompanhados da respectiva ART ou RRT.

§3°. Nos casos de que trata o §2°, a SEMURB deverá analisar as seções, o projeto da edificação e o laudo técnico apresentados e encaminhar parecer sobre a viabilidade ou inviabilidade do atendimento ao afastamento frontal mínimo exigido ao COMPURB.

§4°. Nos casos de que trata o §2°, não poderá ser dispensado o afastamento frontal quando houver prejuízo à implantação de projetos viários e de urbanização previstos pelo Poder Público Municipal,

§5°. 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 §6° deste Artigo.

§6°. Os estabelecimentos comerciais, situados em vias arteriais, poderão utilizar o afastamento frontal como área de estacionamento rotativo descoberto, desde que garantidas as condições de circulação do logradouro público, podendo a rampa de acesso às vagas

corresponder a no máximo 5,00m (cinco metros) de largura, mediante autorização prévia da SEMURB e do órgão responsável pelo trânsito.

§7°. Poderá ser exigido afastamento frontal de dimensão superior ao estabelecido nesta Lei:

I. Como medida mitigadora de impacto da atividade a ser instalada na edificação;
II. Em lote com testada para via com previsão de alargamento, de acordo com o planejamento municipal.

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

III. Beiral com até 0,60m (sessenta centímetros) o avanço máximo;
IV. Elementos de acesso à edificação, desde que descobertos;
V. Saliências, ressaltos de vigas, pilares e jardineiras vedadas apenas por guarda-corpo ou peitoril, desde que não ultrapassem 0,40m (quarenta centímetros) em projeção horizontal, perpendicularmente à fachada, limitada sua área total a 25% (vinte e cinco por cento) da área da respectiva fachada;
VI. Guaritas com área construída de até 4,00m² (quatro metros quadrados).
VII. Varandas com até 1,00m (um metro), vedada apenas com guarda corpo ou peitoril, não sendo permitido em nenhuma hipótese o seu fechamento, sendo esta área computada no cálculo do CA.

Art. 83. Será admitida a instalação, na área do afastamento frontal obrigatório, de trailers, caixas eletrônicos, mostruários e outras instalações que não tenham caráter permanente, desde que a área ocupada seja igual ou inferior a 4,00m² (quatro metros quadrados) autorizado previamente pela Prefeitura Municipal de Itabirito.

Parágrafo único - É vedada a utilização da área do afastamento frontal como depósito de qualquer espécie.

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

§1°. 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, desde que destinados à garagem ou às áreas de serviço e/ou lazer.

§2°. Nos lotes com área inferior a 300,00m² será permitida a utilização e cobertura de 01 (um) afastamento lateral e do afastamento dos fundos, desde que destinados à garagem ou às áreas de serviço e/ou lazer.

§3°. Nos casos de que tratam os §§1° e 2° desta Artigo deverão ser observados todos os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos nos Anexos IV e V, bem como as demais condições estabelecidas nesta Lei.

§4°. Nos lotes com área igual ou superior a 360,00m² será permitida a construção de áreas de lazer na divisa dos fundos, desde que:

I. A área construída não ultrapasse 30,00m² (trinta metros quadrados);
II. Sejam compreendidos apenas os seguintes cômodos: churrasqueira, cozinha, banheiro e deposito com área máxima de 3,00 m².
III. Não sejam construídos cômodos como quarto, sala, e depósitos com área superior a 3,00 m².

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

Art. 85. No caso de lote com testadas para mais de uma via, o afastamento frontal será obrigatório em todas as testadas, independente se o acesso à edificação se dá em apenas uma das vias.

Parágrafo único - Nos casos de que trata o *caput* deste Artigo, os afastamentos correspondentes às dividas do lote com os lotes vizinhos serão considerados afastamentos laterais.

Art. 86. Os afastamentos laterais e de fundos das edificações deverão ser definidos segundo o número total de pavimentos, não sendo permitido o escalonamento da edificação.

Art. 87. A distância mínima permitida entre edificações construídas no mesmo terreno é a soma dos afastamentos laterais mínimos exigidos para cada edificação.

Parágrafo único - A distância mínima de que trata o *caput* deste artigo será aplicada também no caso dos condomínios imobiliários.

Seção IV
Das Vagas de Estacionamento

Art. 88. As edificações deverão dispor de áreas para estacionamento e acomodação de veículos e, quando for o caso, de faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros, nas dimensões mínimas estabelecidas no Anexo VI.

§1°. Cada vaga de estacionamento terá largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

§2º. O corredor de circulação dos veículos terá largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros), 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.

§3º. Devem dispor de pista de acumulação interna, junto à entrada, ao longo da testada do terreno e no nível do logradouro, os acessos a:

I. Edificações de uso não residencial com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento;
II. Edificações de uso misto com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento, excluídas as relativas à parte residencial;
III. Estacionamentos de veículos abertos ao público;
IV. Edifícios garagem.

§4º. A localização do acesso às áreas de estacionamento das edificações só será permitida quando dela não resultar prejuízo para a arborização e iluminação pública, que poderá ser remanejada mediante autorização do Poder Público e sem custo para o Município:

I. Para cada 10,00m (dez metros) de testada de terreno, será permitido o rebaixamento máximo de 4,80 (quatro metros e oitenta centímetros) de largura, ao longo do meio-fio;
II. A distância mínima entre dois acessos será de 5,20m (cinco metros e vinte centímetros).

§5º. Será admitido rebaixamento de meio fio com parâmetros diferentes dos definidos neste artigo mediante projeto específico avaliado e aprovado pela Prefeitura Municipal de Itabirito.

§6º. Não será permitido o avanço de rampas de acesso a garagens nas calçadas públicas.

§7º. O comprimento da rampa de acesso às áreas de estacionamento das edificações não poderá ultrapassar 0,50m (cinquenta centímetros) e deverá ser perpendicular ao alinhamento do lote.

§8º. O acesso aos espaços destinados às vagas de estacionamento deverá situar-se a uma distância mínima de 5,00m (cinco metros) do alinhamento do meio fio da via transversal no caso de esquina.

Art. 89. Nos casos de empreendimentos econômicos de médio e grande porte que gerem impacto na circulação de veículos, poderão ser exigidos, a critério dos órgãos competentes, parâmetros e condicionantes superiores àqueles estabelecidos nesta Lei, ouvido o COMPURB.

CAPÍTULO V –
DOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS

Seção I
Das Disposições Gerais sobre Condomínios Imobiliários

Art. 90. A instalação de condomínios imobiliários, horizontais ou verticais, destina-se a abrigar edificações residenciais assentadas em um terreno sob regime de copropriedade, formadas por unidades autônomas às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, não configurando uma modalidade de parcelamento do solo, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro.

§1º. Os condomínios imobiliários serão admitidos exclusivamente nas Zonas Urbanas do município, conforme estabelecidas na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e na Lei de Perímetro Urbano.

§2º. A instalação de condomínios imobiliários dependerá, conforme o porte do empreendimento, de controle ambiental e da aprovação municipal, executados respectivamente e nesta ordem, com anuência do COMPURB, apoiado pelo CODEMA, e pelo órgão da administração municipal responsável pela aplicação da Política Urbana.

§3º. Somente será permitida a instalação de condomínios imobiliários em glebas acessíveis através de via pública.

Art. 91. A instalação de condomínios imobiliários atenderá às disposições dos artigos 3º, 4º e 5º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, referentes a condicionantes locacionais e requisitos urbanísticos e, da mesma forma, aos artigos 2º, 3º e 7º a 10 do Decreto Estadual nº 44.646, de 31 de outubro de 2007, assim como da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Parágrafo único - Em áreas necessárias à defesa do interesse cultural e/ou paisagístico permitir-se-á a instalação de condomínios imobiliários, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, ouvido o Conselho de Política Urbana, o Conselho Municipal do Meio Ambiente e o Conselho do Patrimônio.

Art. 92. Aos condomínios imobiliários não será permitido:

I. Impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
II. Impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Parágrafo único – Compete exclusivamente aos condomínios imobiliários:

I. A coleta de lixo em sua área interna;
II. As obras de manutenção e melhorias da sua infraestrutura.

Art. 93. Os condomínios imobiliários se classificam em:

I. Pequeno porte: envolvem terrenos de até 10.000,00m² e até 50 (cinquenta) unidades condominiais ou frações ideais;
II. Médio porte: envolvem terrenos com área superior a 10.000,00m² e inferior a 30.000,00m² ou mais de 50 (cinquenta) unidades condominiais ou frações ideais;
III. Grande porte: envolvem terrenos com área superior a 30.000,00m².

Art. 94. Os regulamentos para projetar, aprovar e implantar um condomínio imobiliário destinam-se a favorecer a adequada ocupação dessa tipologia nas áreas urbanas do município, evitando-se a ocupação onde as condições geológicas desaconselham a ocupação, em áreas de risco ou de preservação ambiental, com altas declividades, em Áreas de Preservação Permanente – APP, zonas ripárias e/ou várzeas de inundação de cursos d'água, assim como em áreas desprovidas de infraestrutura adequada.

§1º. Os terrenos onde se instalarão os condomínios imobiliários devem atender às mesmas características exigidas para os terrenos destinados ao parcelamento do solo, aplicando-se as mesmas restrições ao uso e à ocupação do solo previstas no Art. 120 desta Lei.

§2º. A autorização para desmatamento do Bioma Mata Atlântica será precedida de anuência do órgão estadual competente, observado o disposto na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

§3º. A instalação de condomínio imobiliário para fins de chacreamento e/ou para formação de sítios de recreio não será permitida em Zona Rural, em atendimento às disposições da Instrução INCRA nº 17-b de 22 de dezembro de 1980, que dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais.

Art. 95. As diretrizes para o sistema de acesso viário ao condomínio, fornecidas pela Prefeitura Municipal de Itabirito, deverão observar:

I. Adequação aos aspectos físicos do sítio urbano;
II. Articulação e continuidade com a malha viária existente;
III. No caso de vias ao longo de talvegues ou cursos de água, a largura prevista será somada à faixa mínima necessária à obra de macrodrenagem, de acordo com estudos hidrológicos prévios, sendo que, em qualquer hipótese, a largura total mínima será de 20,00 metros.

Seção II

Da Aprovação de Condomínios Imobiliários

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.

Parágrafo único - Não é permitida a criação de parâmetros urbanísticos diversos daqueles estabelecidos nesta Lei, mesmo que mais restritivos.

Art. 97. O processo de controle ambiental, aprovação e registro dos condomínios imobiliários a serem implantados no território de Itabirito/MG, assim como a regularização de assentamentos irregulares, caso existam, atenderão às disposições pertinentes da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, especialmente os artigos 3º, 4º e 5º; dos artigos 2º a 16, excetuando-se o artigo 15, do Decreto Estadual nº 44.646, de 31 de outubro de 2007, e às disposições da presente Lei, além de outras normas federais, estaduais e municipais pertinentes.

Art. 98. O processo de controle ambiental dos condomínios imobiliários caberá ao CODEMA com o apoio logístico fornecido pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente, e a posterior aprovação dos mesmos empreendimentos caberá ao órgão municipal responsável pela aplicação da Política Urbana, ouvido o COMPURB.

Parágrafo único - Se houver indício da existência de patrimônio histórico, arqueológico e espeleológico na área dos condomínios imobiliários, o CONPATRI e o CODEMA deverão manifestar-se anteriormente à concessão da autorização ambiental requerida.

Art. 99. O processo de aprovação dos condomínios de pequeno porte seguirá o mesmo processo de análise e aprovação de projetos arquitetônicos, observadas as restrições e condicionantes envolvidas na implementação de usos econômicos, institucionais ou usos mistos exigidas conforme a classificação de impactos gerados pelos empreendimentos e usos.

Art. 100. Os condomínios imobiliários de médio porte se submeterão ao licenciamento ambiental municipal, quando dispensados do licenciamento ambiental estadual, e deverão apresentar, em complementação aos documentos exigidos para o processo de licenciamento ambiental os seguintes documentos, projetos e plantas para análise e aprovação pelo órgão responsável pela política urbana, com anuência do COMPURB:

I. Projeto geométrico do acesso viário ao condomínio, articulado ao sistema viário urbano de seu entorno, e do sistema de circulação interna, destinado à passagem comum e acesso às vias públicas, às unidades autônomas e demais espaços, hierarquizado, conforme estabelecido nesta Lei, de forma a garantir conforto, segurança, acessibilidade e mobilidade para veículos motorizados, não motorizados e pedestres;

II. Projeto de pavimentação do acesso viário ao condomínio e do sistema de circulação interna;
III. Localização das unidades autônomas destinadas às edificações, unifamiliares ou multifamiliares, e das áreas reservadas para uso exclusivo das unidades autônomas, como jardim e quintal, correspondendo às frações ideais, bem como identificação dos usos previstos;
IV. Projeto do sistema de drenagem pluvial;
V. Projeto de iluminação pública;
VI. Projeto do sistema de abastecimento de energia elétrica;
VII. Projeto do sistema de abastecimento e distribuição de água potável;
VIII. Projeto do sistema de coleta e tratamento de esgotos sanitários;
IX. Projeto de integração do condomínio ao sistema municipal de coleta e tratamento de resíduos sólidos;
X. Projeto paisagístico dos espaços livres de uso público, com sua localização e dimensionamento, em complemento à planta urbanística ambiental já exigida no processo de licenciamento, destacando a delimitação das áreas de preservação permanente, das áreas não edificáveis, reserva legal e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta;
XI. Localização das partes de uso comum dentro do todo da gleba, edificadas ou não, a serem utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
XII. Apresentar uma guarita de, pelo menos, 4,00m² (quatro metros quadrados) à entrada do condomínio imobiliário;
XIII. Memorial descritivo, que relatará as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações;
XIV. Convenção de condomínio, registrada em Cartório da Comarca;
XV. Cronograma de execução do empreendimento.

Art. 101. Os condomínios imobiliários de grande porte deverão atender às mesmas exigências estabelecidas nesta Lei para aprovação e execução de projetos de loteamento, inclusive quanto à transferência de áreas ao Poder Público, e serão submetidos ao licenciamento ambiental municipal, quando dispensados do licenciamento ambiental estadual.

Art. 102. Após a apresentação da documentação exigida, a Prefeitura Municipal de Itabirito terá prazo de 120 (cento e vinte) dias para tramitar e deliberar sobre a aprovação do condomínio imobiliário de médio e grande portes, com anuência do COMPURB, emitindo documento de autorização, indeferimento ou pedido de estudos e projetos ou informações complementares para a análise do empreendimento.

Parágrafo único - Para embasar a deliberação sobre condomínios imobiliários que lhes for solicitada, será facultado ao COMPURB solicitar a presença de funcionários e representantes de Secretarias e outros órgãos do Executivo Municipal, bem como dos demais Conselhos Municipais, sempre que julgarem necessárias informações adicionais.

Art. 103. A responsabilidade do empreendedor pela segurança e solidez das obras de urbanização persistirá pelo prazo definido no Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor.

§1º. A fiscalização e o acompanhamento da execução das obras pela Prefeitura Municipal de Itabirito são exercidos no interesse público, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do empreendedor, perante qualquer pessoa, por qualquer irregularidade, e sua ocorrência não implica na corresponsabilidade da Prefeitura Municipal.

§2º. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente encaminhará ao Ministério Público as denúncias recebidas relativamente a empreendimentos irregulares perante a legislação ambiental.

Seção III
Das Obras de Execução dos Condomínios Imobiliários

Art. 104. Nos condomínios de pequeno porte, será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, da infraestrutura necessária, relativa a:

I. Circulação interna, inclusive pavimentação das vias e assentamento de meios-fios;
II. Sistema de drenagem pluvial;
III. Sistema de abastecimento de água potável;
IV. Sistema de esgotamento sanitário e de tratamento dos efluentes coletados;
V. Sistema de Sistema de abastecimento de energia elétrica e de iluminação pública.

Art. 105. Nos condomínios imobiliários de médio e grande portes, será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, das seguintes obras, respeitando sempre a legislação ambiental vigente:

I. Abertura e pavimentação do acesso viário ao condomínio e do sistema de circulação interna e assentamento de meios-fios;
II. Sistema de drenagem pluvial;
III. Sistema de abastecimento de água potável;
IV. Sistema de esgotamento sanitário e de tratamento dos efluentes coletados;
V. Sistema de abastecimento de energia elétrica e de iluminação pública;
VI. Contenção de taludes e aterros, se necessário;
VII. Arborização das vias e espaços de convivência;
VIII. Implantação de projeto paisagístico e de equipamentos nas áreas livres públicas.

Art. 106. A aprovação das obras realizadas para implantação dos condomínios imobiliários e a liberação para sua ocupação estão condicionadas à execução das obras de infraestrutura urbana e ambiental necessárias, em conformidade com os projetos aprovados no processo de licenciamento ambiental e na aprovação do projeto apresentado ao órgão responsável pela

aplicação da política urbana, mediante anuência dos órgãos responsáveis pelos serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário e disponibilização de energia elétrica.

Seção IV
Da Regularização Urbanística dos Condomínios Imobiliários

Art. 107. São irregulares os condomínios imobiliários:

I. Não aprovados;
II. Aprovados e não registados no prazo legal;
III. Registrados e não executados no prazo legal;
IV. Registrados e não executados de acordo com o(s) projeto(s) aprovado(s).

§1°. A Prefeitura Municipal de Itabirito não concederá habite-se para construções em condomínios imobiliários que tenham infringido quaisquer dispositivos desta Lei.

§2°. A responsabilidade primeira da regularização é do empreendedor responsável por condomínio imobiliário irregular.

Art. 108. Além do empreendedor responsável pela implantação do condomínio imobiliário irregular, a regularização fundiária sustentável também será promovida:

I. Pela Prefeitura Municipal de Itabirito, nos termos do Plano Municipal de Regularização Fundiária e do Plano Local de Habitação de Interesse Social, ou;
II. Por seus beneficiários, individual ou coletivamente, ou;
III. Por cooperativas habitacionais, associações de moradores ou a outras associações civis, regularmente constituídas.

§1°. Em caso de interesse social, a Prefeitura Municipal de Itabirito prestará assistência técnica à regularização de condomínio imobiliário localizado em ZEIS, promovida por Associação de Moradores.

§2°. São critérios de prioridade para prestação do auxílio mencionado no parágrafo anterior:

I. A prevenção de riscos;
II. A eliminação ou redução de prejuízos ao meio ambiente e ao desenvolvimento urbano;
III. A facilidade e/ou simplicidade de procedimentos para regularizar.

§3°. A regularização jurídica da situação dominial de condomínio imobiliário irregular, mas já ocupado, ocorrerá posteriormente à elaboração ou à implantação do projeto de regularização fundiária sustentável.

Art. 109. A regularização urbanística obedecerá aos padrões de desenvolvimento municipal, aos critérios e aos procedimentos definidos para a elaboração e a execução dos planos de regularização fundiária sustentável, seja urbanística, ambiental e/ou de domínio, em condomínios imobiliários existentes nas zonas urbanas, à data de publicação desta Lei, conforme Cadastro Imobiliário Municipal.

§1°. A regularização sustentável, qual seja urbanística e ambiental de condomínios imobiliários atenderá a todos os requisitos urbanísticos e ambientais expressos na presente Lei, no que for pertinente à especificidade do empreendimento.

§2°. Nos condomínios imobiliários irregulares de grande porte executados até a publicação desta Lei, em que couber a exigência de área destinada ao domínio público, é facultado substituir até ⅓ (um terço) do percentual desta área por pagamento em espécie, calculando-se este valor através da Planta de Valores de Terrenos - PVT, usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis - ITBI.

Art. 110. A regularização urbanística de condomínios imobiliários situados em ZEIS constará, no mínimo, das seguintes etapas:

I. Comprovação da aplicabilidade desta Lei;
II. Execução do levantamento planialtimétrico da área de intervenção;
III. Execução do cadastro da situação fundiária atual;
IV. Execução de cadastro socioeconômico dos moradores beneficiários;
V. Execução do levantamento das características e condições urbanísticas e ambientais do empreendimento;
VI. Execução da planta cadastral, a partir do levantamento feito in loco, identificando as irregularidades urbanísticas e ambientais;
VII. Execução do plano de uso do solo de condomínio imobiliário, a partir da planta cadastral, assim como dos projetos executivos complementares cabíveis com seus respectivos memoriais, corrigindo as irregularidades e adequando o empreendimento às normas vigentes ou às normas específicas, aprovadas em lei específica para cada caso;
VIII. Aprovação do plano de uso do solo de condomínio imobiliário, e dos projetos executivos complementares;
IX. Confecção de orçamentos e cronograma físico-financeiro;
X. Execução do registro do plano de uso do solo de condomínio imobiliário, no Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o cronograma de execução de obras e convenção de condomínio;
XI. Execução ou complementação das obras, se necessário;
XII. Titulação dos beneficiários com lançamento no cadastro imobiliário municipal e no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção V
Das Disposições Finais sobre Condomínios Imobiliários

Art. 111. Todos os projetos de condomínios imobiliários serão executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

Art. 112. Não será vendido ou prometido à venda a fração ideal oriunda de condomínio imobiliário não aprovado pela Prefeitura Municipal de Itabirito e seus órgãos, nos termos desta Lei.

§1º. Em qualquer material impresso de divulgação de condomínio imobiliário, constarão os dados da aprovação do empreendimento.

§2º. É vedado ao empreendedor fazer menção, em material publicitário, de obra ou serviço que não esteja incluída no escopo do empreendimento aprovado e licenciado ambientalmente nos termos da presente Lei.

Art. 113. O Cartório de Registro de Imóveis comunicará ao órgão municipal competente os pedidos de registro de condomínios imobiliários, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pelo município ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo.

Art. 114. O Município comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis os casos de caducidade da aprovação de empreendimentos não executados no prazo constante do cronograma de execução, para que seja cancelada a respectiva matrícula.

Art. 115. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados no prazo o dia inicial e prorrogando-se para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 116. O Executivo expedirá os decretos, portarias, e demais atos administrativos próprios que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei, inclusive a regulamentação da tramitação dos processos de análise de aprovação dos projetos de implantação de condomínios imobiliários.

Art. 117. As normas estabelecidas pela presente Lei não isentam do atendimento as legislações complementares, especialmente aquelas relativas a meio ambiente, uso, ocupação do solo e edificações.

Parágrafo único - A aplicação das sanções previstas na presente Lei ocorre sem prejuízo da obrigação de reparar e indenizar os danos causados à ordem urbanística, ao meio ambiente, aos consumidores, ao patrimônio natural ou cultural, e a terceiros.

Art. 118. Nenhum projeto de edificação de unidade condominial situada em condomínio imobiliário não aprovado regularmente pela Prefeitura Municipal de Itabirito ou não regularizado, em conformidade com o que estabelece esta Lei, será analisado pela municipalidade, sendo necessário proceder a regularização do condomínio imobiliário previamente à análise e aprovação de projetos de edificações nele inseridas.

TÍTULO V –
DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I –
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 119. Esta Lei estabelece normas complementares ao parcelamento do solo para fins urbanos e divisão da terra, em unidades independentes, com vistas à edificação, nas Zonas Urbanas estabelecidas nesta Lei, em conformidade com a Lei Federal nº 6.766/79, modificada pela Lei Federal nº 9.785/99, com a Lei Federal nº 10.257/2001, com a Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e com a Lei de Perímetros Urbanos.

Art. 120. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas Urbanas do município de Itabirito, conforme definidas na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e na Lei de Perímetros Urbanos, vedado o parcelamento das Zonas de Proteção Ambiental - ZPA, Zonas de Proteção Ambiental Especial - ZPA Especial, Zonas Especiais de Interesse Urbano Ambiental - ZEIUA, Zonas Especiais de Interesse Urbanístico Cultural - ZEIUC e Zonas Especiais de Interesse Histórico - ZEIH.

§1º. Não serão admitidos parcelamentos do solo em módulo urbano, ou seja, inferior a 3ha (três hectares), em glebas localizadas na Zona Rural do município, conforme descrição perimétrica e determinações da Lei de Perímetros Urbanos.

§2º. Será considerado como de uso urbano o parcelamento para fins de chacreamento de sítios e/ou de recreio que resulte em módulos mínimos abaixo do valor estipulado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, submetendo-se às legislações urbana e tributária pertinentes.

§3º. A descaracterização do uso de propriedade rural para fins urbanos fica condicionada à prévia autorização do INCRA e da Prefeitura Municipal de Itabirito, mediante apresentação de documento comprobatório da anuência municipal, conforme Instrução INCRA nº 17-b/1980, observadas as normas e a regulamentação das Unidades de Conservação e Áreas de Proteção Especiais existentes no município, bem como das determinações da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e da Lei de Perímetros Urbanos.

§4º. O parcelamento do solo nas modalidades desmembramento e remembramento em glebas remanescentes na ZEIH e na ZEIH Entorno será admitido somente quando autorizado pelo CONPATRI e pelo COMPURB, caso seja comprovado que não haverá impacto sobre o sítio histórico protegido, inclusive o sistema viário.

Art. 121. Entende-se como abrangidos pelo parcelamento do solo: o loteamento, o desmembramento e o remembramento, conforme disposições e normas desta Lei.

§1º. Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou de prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§3º. Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes contíguos para constituição de nova unidade, modificando parcelamento previamente aprovado.

§4º. Modificações de parcelamento, como o desdobro e o reparcelamento obedecerão aos critérios para parcelamento estabelecidos nesta Lei.

§5º. Além dos casos previstos nesta Lei, o COMPURB deverá se pronunciar nos casos de parcelamento que envolvam modificação do sistema viário, podendo determinar a realização de adequações que contribuam para uma melhor articulação do sistema viário municipal.

Art. 122. O parcelamento do solo urbano por pessoa física ou jurídica, seja de natureza privada ou pública, somente poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento de lotes ou glebas, após a prévia autorização do órgão municipal competente, ao que cabe aprovar os respectivos projetos, ouvidos o CODEMA e o COMPURB, e recebida a anuência ou licença dos demais órgãos municipais e estaduais competentes, em especial o Conselho Estadual de Política Ambiental - COPAM, nos termos da Deliberação Normativa COPAM nº 217, de 06 de dezembro de 2017, que classifica o porte dos empreendimentos e os estudos necessários para o licenciamento ambiental em cada classe.

CAPÍTULO II –
DAS CONDICIONANTES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 123. Nenhuma obra de instalação de parcelamento do solo será iniciada sem a aprovação do projeto urbanístico e dos projetos complementares pelos órgãos municipais competentes e sem o devido licenciamento ambiental estadual e/ou municipal, conforme o caso.

§1°. Nenhuma modalidade de parcelamento do solo será executada sem fiscalização das obras de implantação pelo órgão municipal competente.

§2°. Os parcelamentos do solo somente serão admitidos e aprovados se, de acordo com o planejamento municipal:

I. Subordinarem-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento sustentável, conforme as diretrizes da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG;

II. Não provocarem sobrecarga na infraestrutura já instalada, do sistema viário e dos equipamentos urbanos e comunitários, especialmente aqueles de atendimento aos serviços de educação e saúde, salvo se o empreendedor apresentar os projetos e executar as soluções técnicas adequadas e suficientes para mitigar o impacto.

§3°. A aprovação de parcelamento do solo está condicionada à apresentação, pelo empreendedor, de medidas de controle ambiental determinadas pelo órgão ambiental estadual e/ou municipal competente.

Art. 124. Os processos de controle ambiental, aprovação e registro dos parcelamentos do solo a serem implantados no território do município de Itabirito, assim como a regularização de assentamentos irregulares, atenderão às disposições pertinentes da Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas atualizações, especialmente os artigos 3°, 4° e 5°, além do que estabelece a presente Lei.

§1°. O controle ambiental municipal dos parcelamentos do solo ocorre no interesse da garantia do direito de todos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, nos termos do artigo 225 da Constituição Federal do Brasil.

§2°. O controle ambiental municipal é exercido pelo CODEMA, com o apoio técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, de forma suplementar e/ou complementar.

Art. 125. Os parcelamentos de solo atenderão à legislação ambiental municipal, estadual e federal pertinente, qual seja a Lei Federal n° 12.651, de 25 de maio de 2012, a Lei Federal n° 9.985, de 18 de julho de 2000, a Lei Federal n° 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, a Lei Federal n° 7.803, de 15 de agosto de 1989, a Lei Federal n° 6.938, de 31 de agosto de 1981, as Resoluções CONAMA n° 1, de 23 de janeiro de 1986, n° 237, de 19 de dezembro de 1997, n° 303, de 20 de março de 2002, n° 369, de 28 de março de 2006, a Deliberação Normativa COPAM n° 217, de 06 de dezembro de 2017, e, ainda, as deliberações normativas do CODEMA sobre o tema, bem como às normas ambientais específicas que sobrevierem.

Parágrafo único - Dependerá de elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, a serem submetidos à aprovação do

órgão ambiental competente, o licenciamento de projetos urbanísticos acima de 100 ha (100 hectares) ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e dos órgãos competentes, nos termos da Resolução CONAMA nº 1/1986.

Art. 126. Caso a implantação dos loteamentos demande medidas corretivas, tal como previsto na Legislação Federal, essas deverão ser comprovadas mediante a apresentação, à Prefeitura Municipal de Itabirito e ao COMPURB, de laudos técnicos e, quando for o caso, de atestados comprobatórios do(s) órgão(s) competente(s), no que couber.

Parágrafo único - A aceitação do laudo técnico a que se refere o *caput* deste artigo fica condicionada à vistoria técnica procedida pela Prefeitura Municipal de Itabirito.

Art. 127. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em glebas:

I. Que se insiram na Zona Rural, definida conforme estabelecido na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e na Lei de Perímetros Urbanos.

II. Que se insiram em Zonas ou Áreas de Interesse que apresentem esta restrição em conformidade com a Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e com esta Lei;

III. Que sejam ou venham a ser identificadas como de interesse público, visando a promoção do desenvolvimento social e econômico do município, nas quais o Poder Público poderá desenvolver projetos que garantam à propriedade o cumprimento de sua função social, por meio da aplicação de instrumentos de política urbana;

IV. Que sejam necessárias à preservação ambiental, à defesa do interesse cultural e/ou paisagístico ou onde as normas pertinentes proibirem este tipo de empreendimento;

V. Nas quais as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI. Cuja declividade natural seja superior a 47% (quarenta e sete por cento), ressalvando-se que nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e igual ou inferior a 47% (quarenta e sete por cento) será necessário comprovar a estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico emitido por profissional habilitado, devidamente acompanhado dos projetos de contenção e de medidas especiais de controle ambiental, cuja execução será de responsabilidade exclusiva do empreendedor;

VII. Inseridas em Áreas de Preservação Permanente – APP, notadamente aquelas referentes a recursos hídricos, como áreas alagadiças, inundáveis ou contíguas a mananciais, corpos d'água, nascentes, represas e demais recursos hídricos, salvo nos termos da Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006, da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de2017 e da Lei Estadual nº 20.922, de 16 de outubro de 2013, mediante autorização do órgão ambiental competente e ressalvando-se que será necessário comprovar a estabilidade, segurança e salubridade do solo no que se refere a solos hidromórficos, bem como com

relação a enchentes e inundações, por meio de laudo geotécnico emitido por profissional habilitado, devidamente acompanhado dos projetos de contenção e de medidas especiais de controle ambiental, cuja execução será de responsabilidade exclusiva do empreendedor;

VIII. Sujeitas a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

IX. Que apresentem problemas de erosão em sulcos e voçorocas, até sua estabilização e recuperação;

X. Que abarquem terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e mediante autorização e outorga das autoridades competentes;

XI. Situadas em sub-bacias hidrográficas enquadradas na classe especial e na classe I, e em áreas de mananciais, de acordo com o disposto na Lei Estadual nº 10.793, de 2 de julho de 1992;

XII. Que apresentem condições sanitárias inadequadas devidas à poluição, até sua completa descontaminação;

XIII. Que abranjam terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

XIV. Que apresentem áreas total ou parcialmente ocupadas por vegetação nativa protegida, sem prévia autorização do órgão competente;

XV. Sem condições de acesso por via do sistema viário oficial e sem atendimento por infraestrutura sanitária adequada, salvo se o empreendedor apresentar e executar as soluções técnicas adequadas e suficientes para suprir o déficit infraestrutural existente;

XVI. Em áreas do Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, nas quais haja restrições estabelecidas para o parcelamento do solo.

§1º. Nos parcelamentos realizados ao longo de qualquer recurso hídrico, é obrigatória a reserva de áreas não-edificáveis, conforme estabelecido na Lei Estadual nº 20.922, de 16 de outubro de 2013, que dispõe sobre a política florestal e de proteção à biodiversidade em Minas Gerais, destacando-se:

a) 30,00m (trinta metros), medidos a partir da borda da calha do leito regular, para cursos d'água com menos de 10,00m (dez metros) de largura;

b) 50,00m (cinquenta metros), medidos a partir da borda da calha do leito regular, para cursos d'água de 10,00m a 50,00m (dez a cinquenta metros) de largura;

c) 100m (cem metros), medidos a partir da borda da calha do leito regular, para os cursos d'água de 50m (cinquenta metros) a 200m (duzentos metros) de largura.

§2º. A supressão de vegetação nativa em área de preservação permanente só poderá ser autorizada em caso de utilidade pública ou de interesse social, devidamente caracterizado e motivado em procedimento administrativo próprio, quando não existir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, observada a legislação municipal, estadual e federal sobre o tema.

§3º. A supressão de vegetação em área de preservação permanente situada em área efetivamente urbanizada dependerá de autorização do órgão ambiental competente, fundamentada em parecer técnico.

§4º. A autorização para desmatamento do Bioma Mata Atlântica será precedida de anuência do órgão estadual competente, nos casos estabelecidos na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

Art. 128. Não é permitida a aprovação de lotes isolados, a não ser que situados em quarteirões delimitados por, pelo menos, 3 (três) vias públicas aprovadas ou pavimentadas.

Parágrafo único - Não se aplica o disposto no caput aos terrenos lindeiros às rodovias federais e estaduais.

Art. 129. Os loteamentos existentes no município e que não tenham sido completamente implantados conforme projeto aprovado deverão enquadrar as parcelas não implantadas às diretrizes e exigências desta Lei e da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG, no prazo máximo de 12 (doze) meses após a aprovação desta Lei, sob o risco de suas áreas serem consideradas não utilizadas ou subutilizadas, sujeitando-se à aplicação dos instrumentos de Política Urbana previstos na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG, nesta Lei e no Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO III –
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS, DAS ÁREAS PÚBLICAS E DAS CONDICIONANTES ESPECÍFICAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I
Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 130. Qualquer lote parcelado no Município de Itabirito atenderá aos seguintes requisitos urbanísticos, de acordo com o zoneamento estabelecido por esta Lei e com o Anexo II:

I. Possuir área mínima de:

a) 200,00m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros), nos parcelamentos de interesse social executados em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

b) 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00m (doze metros), nas Zonas Uso Misto de Adensamento Controlado 1 – ZUM-AC 1, de Baixa Densidade – ZUM-BD, de Média Densidade 1 e 2 – ZUM-MD 1 e ZUM-MD 2, de Alta Densidade – ZUM-AD, na Zona Especial de Interesse Histórico – ZEIH e na Zona Especial de Interesse Histórico Entorno – ZEIH Entorno;

c) 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 15,00m (quinze metros) na Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado 2 – ZUM-AC 2, na Zona de Uso Misto Especial – ZUM Especial e na Zona de Atividade Econômica – ZAE;

d) 800,00m² (oitocentos metros quadrados) e testada mínima de 20,00 (vinte metros) na Zona de Uso Misto de Adensamento Restrito – ZUM-AR;

e) 1000,00m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 20,00 (vinte metros) na Zona de Atividade Econômica Especial – ZAE Especial.

II. Fazer divisa frontal com via pública, vedada a frente exclusiva para vias de pedestre ou ciclovia;

III. Não pertencer a mais de um loteamento.

Art. 131. Além do disposto no *caput* do Art. 130, os parcelamentos atenderão às seguintes condições:

I. A testada da quadra será no máximo:

a) De 300,00m (trezentos metros) para lotes com testada até 12,00m (doze metros);

b) De 420,00m (quatrocentos e vinte metros) para lotes com testada acima de 20,00m (vinte metros);

c) De 600,00m (seiscentos metros) para loteamentos industriais.

II. Os lados dos quarteirões serão concordados nas esquinas por um arco circular mínimo de 3,00m (três metros), em vias locais, e 5,00m (cinco metros), nas demais vias;

III. As vias de circulação do parcelamento serão articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, atendendo às demais disposições deste Lei relativas ao sistema viário

IV. As vias de circulação do parcelamento e atenderão aos parâmetros fixados nesta Lei, sendo classificadas de acordo com as funções;

V. A largura dos passeios, inclusive nas esquinas, atenderá às dimensões mínimas previstas nesta Lei.

VI. As redes de serviços dos projetos de loteamento deverão compatibilizar-se com as redes de serviço público já existentes ou em projeto;

VII. Onde não houver sistema de abastecimento de água público, nem projeto, fica o loteador obrigado a implantá-lo, ouvido o órgão municipal competente;

VIII. Onde não houver sistema de coleta e tratamento de esgoto, nem projeto, fica o loteador obrigado a implantá-lo, observadas as disposições legais sobre a matéria e o que dispõe a Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG.

Art. 132. O ato de aprovação do projeto de loteamento deve estabelecer a classificação das vias, em conformidade com a tipologia constante nesta Lei.

Art. 133. A abertura de vias de circulação somente será permitida após a aprovação do projeto de parcelamento do solo, mediante autorização do Poder Público.

Seção II
Do Padrão de Urbanização

Art. 134. Todo parcelamento a ser executado no Município deverá atender ao padrão de urbanização indicado nesta Seção, mediante a execução das seguintes obras:

I. Abertura de vias, pavimentação e colocação de meio fio, com o respectivo marco de alinhamento e nivelamento;

II. Urbanização e tratamento paisagístico do parcelamento;

III. Demarcação de lotes, quadras e logradouros;

IV. Contenção de encostas, quando for o caso;

V. Drenagem e escoamento de águas pluviais, de acordo com especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes;

VI. Sistema de esgotamento sanitário, em conformidade com as especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes;

VII. Instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e, quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento, desde que devidamente autorizado pela concessionária do serviço de abastecimento e pelos órgãos ambientais;

VIII. Rede de abastecimento de água em todas as vias;

IX. Rede de energia elétrica, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

X. Iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

XI. Via de acesso principal ao loteamento, articulada e adequada ao que dispõe esta Lei, especialmente respeitando as vias projetadas e a articulação com as vias já existentes.

§1º. Nos loteamentos com mais de 300 (trezentos) lotes, a Prefeitura Municipal de Itabirito poderá exigir do loteador, além de execução das obras de infraestrutura previstas no *caput* deste artigo, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tendo em vista a dimensão da área loteada.

§2º. O disposto no parágrafo anterior não exclui o cumprimento de condicionantes ambientais e urbanísticas impostas quando do licenciamento do empreendimento junto aos órgãos responsáveis pelos aspectos urbanos e ambientais.

Art. 135. As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de pedestres e por uma parte destinada ao tráfego de veículos, obedecendo as seguintes características, além de outras previstas nesta Lei:

I. A parte destinada ao tráfego de pedestre será de no mínimo 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de largura, com declive de 3% (três por cento) no sentido transversal e na direção da faixa de rolamento, e a parte destinada ao tráfego de veículos deverá obedecer às larguras compatíveis com a hierarquia da via.

II. Nos passeios, no eixo da bissetriz do ângulo formado nas esquinas, deverá ser executada rampa de acesso para pessoas portadoras de deficiência, com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, com partida ao nível do piso da faixa de rolamento.

Art. 136. As vias de impasse (*cul-de-sac*) serão permitidas desde que providas de praças de retorno na extremidade e seu comprimento não exceda 100,00m (cem metros), devendo ser prevista uma servidão de passeio de pedestre em sua extremidade.

Parágrafo único - O leito das praças de retorno das vias de impasse (*cul-de-sac*) deverá ter diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros).

Art. 137. Não será aceita a projeção de via sem saída, onde não seja projetada uma rotatória ou cul-de-sac, mesmo que ela termine nos limites da gleba ou de uma área pública.

Art. 138. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 20% (vinte por cento) e a declividade mínima de 0,5% (meio por cento).

Parágrafo único - Para as vias de circulação ou trecho de vias em que se tenha de vencer diferenças de nível correspondentes a declividades superiores a 20% (vinte por cento), o órgão municipal competente determinará as condições a serem adotadas, em cada caso particular.

Art. 139. A concordância horizontal dos alinhamentos de dois logradouros será feita por curva de raio mínimo igual a 6,00m (seis metros).

Art. 140. O emplacamento de logradouros públicos, assim como a numeração de edificações, cabe ao Executivo Municipal.

Seção III
Das Áreas Públicas

Art. 141. É obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada para fins de loteamento, destinada ao uso público, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, excluído o sistema de circulação, exceto nas situações previstas no Art. 142 desta Lei.

§1°. Não serão contabilizadas como espaços livres de uso público os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego, as nesgas de terras, partes de lotes, cantos de quadras ou sobras de glebas com área inferior a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

§2°. Não serão aceitos no cálculo do percentual de áreas públicas, as áreas não parceláveis e não edificáveis na forma da legislação municipal, estadual e federal pertinente.

§3°. Para efeito do *caput* deste artigo, ficam assim definidos:

I. Equipamentos urbanos são espaços e instalações públicas destinadas ao abastecimento de água, ao serviço de esgoto, à energia elétrica, à coleta de águas pluviais, à rede telefônica e ao gás canalizado;
II. Equipamentos comunitários são espaços e instalações públicas destinadas à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares;
III. Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres, incluindo ciclovias, passeios e vias de pedestres;
IV. Espaços livres públicos são as áreas verdes, praças e parques.

§4°. O percentual a ser destinado aos equipamentos urbanos e comunitários e a aos espaços livres de uso público será de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada, sendo:

I. No mínimo 15% (quinze por cento) para instalação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
II. No mínimo 20% (vinte por cento) de espaços livres públicos, favorecendo que as áreas providas de vegetação sejam preservadas intactas e permeáveis, e/ou enriquecidas com espécies adequadas ao bioma predominante.

§5°. As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários:

I. Apresentarão condições topográficas e geológicas favoráveis;
II. No mínimo, 40% (quarenta por cento) da área total apresentarão declividade natural inferior a 15% (quinze por cento);
III. Não deverão ficar encravadas entre lotes, nem ter declividade superior à média geral da gleba em que estiverem situadas;
IV. Apresentarão frente mínima de 12,00m (doze metros) e, se fragmentadas, serão, preferencialmente, contíguas ou próximas;
V. Não serão cortadas por cursos d'água, valas, linhas de transmissão, alta tensão ou outros empecilhos ao uso e ocupação.
VI. Deverão estar situadas de forma a preservar os recursos naturais e paisagísticos do município.

§6º. O Poder Público poderá recusar as áreas indicadas no projeto do loteamento, indicando, neste caso, outras áreas.

§7º. O Poder Público poderá exigir ainda a reserva de faixa não edificável destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede de comunicação e dados e gás canalizado.

§8º. Caso a escolha de lotes não atenda ao inciso II do §5º, justificando-se por motivos locacionais que visem à consolidação de uma centralidade, a área proposta pelo loteador será aceita, desde que o loteador elabore e execute projetos de terraplanagem e de contenção, previamente aprovados pelo órgão municipal competente, que propicie condições para execução de edificação no local em no máximo dois platôs.

§9º. As áreas destinadas à preservação ambiental poderão ser incluídas no percentual mínimo de 20% (vinte por cento) destinado a espaços livres públicas, desde que haja justificado interesse público, de ordem socioeconômica ou ambiental, sendo computada, para este fim, três quartos de sua área total.

§10. No caso de que trata o parágrafo anterior, as áreas inseridas em APP poderão corresponder a no máximo 30% (trinta por cento) da área total destinada como espaços livres públicos.

§11. O percentual mínimo previsto no *caput* deste Artigo poderá ser ampliado de forma a atender o que estabelece a legislação ambiental, notadamente os instrumentos de criação, zoneamento, manejo e gestão das Unidades de Conservação criadas pela legislação estadual e federal.

§12. Os espaços livres de uso público serão separados da área loteada por uma faixa de servidão de pelo menos 3,00m (três metros) de largura.

Art. 142. Quando a área correspondente ao sistema de circulação do empreendimento for superior a 15%, em função da topografia da gleba, o percentual de área destinada ao poder

público estabelecido no Art. 141 poderá ser alterado de acordo com a seguinte proporção, ouvidos o COMPURB e o CODEMA:

I. Quando a área correspondente ao sistema de circulação do empreendimento for igual ou maior que 16% e menor que 18% da área da gleba parcelada, o percentual de área destinada a equipamentos públicos urbanos e comunitários será de 12,5% da área da gleba parcelada;

II. Quando a área correspondente ao sistema de circulação do empreendimento for maior que 18% da área da gleba parcelada, o percentual de área destinada a equipamentos públicos urbanos e comunitários será de 10% da área da gleba parcelada.

Art. 143. Nas áreas urbanas não consolidadas será obrigatória, além dos 35% (trinta e cinco por cento) previstos nesta Lei, a transferência de 5% (cinco por cento) da gleba a ser parcelada para a construção de Habitação de Interesse Social.

§1°. A gleba transferida para construção de unidades de Habitação de Interesse Social deve apresentar pelo menos 40% (quarenta por cento) da área total em declividade igual ou inferior a 15% (quinze por cento) e atender às diretrizes gerais da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG, desta Lei e do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

§2°. A critério do Poder Público e ouvido o COMPURB e o CMHIS, a doação da gleba para construção de unidades de Interesse Social poderá ser substituída pelo emprego dos recursos equivalentes em favor do Programa de Regularização Fundiária e Urbanística de áreas ocupadas por famílias de baixa renda, preferencialmente no entorno do empreendimento.

§3°. O valor a ser revertido para a Habitação de Interesse Social ou em favor do Programa de Regularização Fundiária e Urbanística deverá ser o equivalente ao valor de 5% (cinco por cento) da gleba, tendo como referência o valor atualizado do m² da gleba a ser parcelada utilizado para fins de cálculo do ITBI, considerando o incremento da urbanização e em conformidade com as disposições do Código Tributário Municipal.

§4°. O empreendedor poderá solicitar ao executivo municipal a autorização para que área destinada a HIS seja definida em outro local a ser indicado pelo Município, desde que a localização seja previamente aprovada pelo COMPURB e pelo CMHIS, observadas as diretrizes da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e do PLHIS.

§5°. Para os casos de que trata o §4°, não poderão ser indicadas áreas desprovidas de infraestrutura urbana e ambiental – notadamente, mas não exclusivamente, pavimentação e sistemas de drenagem urbana, abastecimento de água e esgotamento sanitário, localizadas a uma distância superior a 5,00km de equipamentos públicos de saúde e educação e/ou desconectadas do sistema viário instalado.

§6º. Para os casos de que trata o §4º, a gleba indicada deverá ser equivalente em área e valor aos 5% da área da gleba a ser parcelada, observando-se para cálculo no valor do m² o disposto no §3º deste Artigo.

Art. 144. Dentre os espaços livres de uso público, pelo menos 0,5% (meio por cento) da gleba, desde que nunca inferiores a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), serão utilizados para a construção, pelo empreendedor, de uma praça pública, compondo uma área contínua, não fragmentada, que:

I. Estará situada em local acessível a pessoas com deficiência e/ou restrição de mobilidade, levando em conta, para tanto, a declividade igual ou menor que 10% das vias de acesso e a largura dos passeios igual ou maior que 2,0 m (dois metros);
II. Manterá suas características naturais relevantes, tais como estoque de recursos ambientais, ventilação, insolação, presença de flora e fauna endógena, presença de patrimônio cultural, presença de corpo d'água e/ou referencial cênico urbano;
III. Será facultada a sua inclusão no cálculo dos espaços livres de uso público
IV. Permitir-se-á sua alocação em área degradada, desde que sua recuperação e tratamento paisagístico estejam inseridos no contexto do projeto e das obras que serão executadas pelo empreendedor;
V. Será facultada sua situação em APP referente a corpos d'água, se o projeto receber autorização do órgão ambiental competente e desde que sua proteção e conservação estejam inseridas no contexto do projeto e das obras que serão executadas.

Seção IV
Dos Parcelamentos de Interesse Social

Art 145. Considera-se parcelamento de interesse social aquele destinado a moradores cuja renda familiar seja prioritariamente igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos.

§1º. Em consonância com os objetivos propostos pelo Plano Nacional de Habitação – PLANHAB, mediante parecer favorável do CMHIS e do COMPURB, poderão ser adotados critérios complementares à renda familiar para o enquadramento do parcelamento como sendo de interesse social, admitindo-se, nesse caso, a presença de moradores com renda familiar de até 4 (quatro) salários mínimos.

§2º. Nos parcelamentos de interesse social, sejam eles de exclusiva iniciativa e responsabilidade da Prefeitura Municipal de Itabirito ou executados mediante Programas Governamentais, serão permitidos os seguintes parâmetros:

I. Lote mínimo de 200,00m² (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10,00m (dez metros), desde que a declividade natural do terreno seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) e as condições geológicas apresentadas garantam a estabilidade das edificações;

II. Vias locais com seção transversal mínima de 12,00m (doze metros) e faixa de rolamento de 7,20m (sete metros e vinte centímetros) e passeios de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), desde que articuladas por via coletora com seção transversal mínima de 15,00m (quinze metros).

§3º. Nos casos de parcelamento de interesse social resultante de projetos e programas de regularização fundiária e urbanísticas de áreas já ocupadas por famílias de baixa renda, poderão ser adotados parâmetros diversos daqueles estipulados nesta Seção, desde que o objetivo seja o reconhecimento de situação consolidada a partir de cadastramento prévio, mediante aprovação do CMHIS e do COMPURB, observadas as diretrizes do PLHIS.

Seção V
Dos Parcelamentos na Zona de Atividade Econômica e na Zona de Atividade Econômica Especial

Art. 146. Nos parcelamentos realizados na Zona de Atividades Econômicas - ZAE e na Zona de Atividade Econômica Especial - ZAE Especial, pela iniciativa privada ou pelo Poder Público, com lotes iguais ou superiores a 1.000,00m² (mil metros quadrados), aplicam-se os seguintes requisitos:

I. As áreas destinadas ao uso público somarão, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba, exceto sistema de circulação;

II. Das áreas mencionadas no inciso anterior, no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba serão destinados aos equipamentos urbanos e comunitários, segundo determinação do planejamento municipal;

III. Os recursos obtidos através de compensação urbanística e/ou ambiental referentes aos projetos de parcelamento realizados na ZAE pela iniciativa privada serão destinados prioritariamente a ações de regularização fundiária de interesse social.

§1º. Os recursos de que trata o inciso IV do *caput* deste Artigo poderá ser aplicado em obras de urbanização de assentamentos precários, visando à qualificação da infraestrutura urbana e ambiental, especialmente naqueles situados em áreas ambientalmente frágeis, tais como áreas de risco geológico, Área de Preservação Ambiental (APP), entre outras, desde que observadas as normas ambientais pertinentes e as condições de habitabilidade, salubridade e segurança.

§2º. Para os demais loteamentos situados na ZAE, cuja área mínima do lote seja inferior a 1.000,00m² será aplicado o cálculo de percentual de área pública de que trata a Seção IV desta Lei.

Seção VI
Do Desmembramento

Art. 147. Os desmembramentos estão sujeitos à transferência, para o Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área da gleba parcelada.

§1º. A transferência de que trata o *caput* deste Artigo não se aplica a glebas com o somatório das áreas desmembradas seja inferior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

§2º. Em glebas em que o somatório das áreas desmembradas seja inferior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), é facultado substituir a transferência prevista no caput por pagamento em espécie, calculando-se seu valor por meio da Planta de Valores de Terrenos – PVT, usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis – ITBI.

§3º. Excluem-se, do disposto no caput deste artigo, os desmembramentos frutos de inventário ou partilha por decisão judicial.

Art. 148. Se os desmembramentos ocorrerem em vias sem infraestrutura instalada, o responsável pelo empreendimento deverá executar toda a infraestrutura necessária, conforme estabelecido nesta lei para os casos de loteamentos.

Art. 149. Os desmembramentos deverão obedecer aos demais requisitos urbanísticos definidos nesta lei.

Art. 150. As Áreas de Preservação Permanente - APP existentes nas glebas que serão desmembradas acompanham o desmembramento, resguardando-se a sua condição de não parcelável e *non aedificandi*.

Seção VII
Do Parcelamento Localizado na Zona Rural

Art. 151. Em condições específicas previstas em Lei, é admitido o parcelamento do solo em Zona Rural, salvo na ocorrência de condicionantes ambientais mais restritivas, observados os instrumentos normativos do INCRA sobre o tema e o Plano de Manejo das Unidades de Conservação.

§1°. Os parcelamentos instalados na Zona Rural também se submeterão à aprovação do Executivo Municipal.

§2°. O parcelamento de que trata o *caput* deste Artigo não será permitido nas áreas inseridas em Unidades de Conservação do grupo de Proteção Integral.

Art. 152. Nos parcelamentos do solo na Zona Rural, o lote mínimo terá área de 3ha (três hectares), equivalente à Fração Mínima de Parcelamento - FMP, estabelecida no Sistema Nacional de Cadastro Rural - Índices Básicos de 2001, do INCRA.

Art. 153. Em qualquer caso de alteração de uso do solo rural para fins urbanos em Zona Rural, caberá prévia audiência ao INCRA.

Art. 154. A alteração de uso do solo de gleba localizada em Zona Rural de uso rural para uso com fins urbanos implicará necessariamente na aprovação de Lei Municipal Específica alterando o perímetro urbano para incluir a referida gleba, observadas as determinações da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e da Lei de Perímetros Urbanos.

CAPÍTULO IV – DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I
Da Certidão de Localização

Art. 155. O proprietário ou empreendedor interessado na aprovação de projeto de parcelamento do solo deve requerer Certidão que informa se o imóvel se encontra localizado em glebas abrangidas pelos perímetros urbanos do Município, tal como descritos na Lei de Perímetro Urbano, ou se se localizam na Zona Rural.

Parágrafo único - O proprietário da gleba ou os associados ou representantes legais da pessoa jurídica proprietária do(s) imóvel(is) em questão, conforme o caso, ou ainda seus respectivos procuradores, deverão solicitar a Certidão de Localização conforme previsto no *caput*, mediante requisição que deverá estar acompanhada dos seguintes documentos:

I. Requerimento do pedido de emissão da Certidão, assinado pelo proprietário da gleba ou pelo representante legal da pessoa jurídica proprietária da gleba, ou por seus procuradores, conforme o caso;
II. Documentos de identificação do requerente-proprietário, representante legal de pessoa jurídica proprietária da gleba e de seus procuradores, se for o caso;
III. Título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
IV. Localização do imóvel em arquivo georreferenciado.

Art. 156. Cabe à SEMURB, mediante requisição do interessado, que arcará com as taxas administrativas cobradas pela Prefeitura Municipal de Itabirito, a emissão, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, da Certidão que atesta a situação da gleba objeto da consulta.

Parágrafo único - Conforme a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Itabirito, o proprietário poderá solicitar, em etapa posterior, as diretrizes municipais para elaboração do projeto de loteamento, observadas as especificidades da situação da gleba.

Seção II
Da Consulta Prévia e das Diretrizes Urbanísticas

Art. 157. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo, o proprietário da gleba ou empreendedor interessado no empreendimento, de posse da certidão de situação da gleba, deverá submeter sua proposta para Consulta Prévia junto à Prefeitura Municipal de Itabirito, mediante:

I. Requerimento que informe o tipo de uso a que o empreendimento pretende se destinar, assinado pelo proprietário do terreno, ou procurador legalmente constituído;
II. Certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
III. Certidão negativa de impostos municipais;
IV. Planta da gleba em escala que pode variar entre 1:500 a 1:2000, desde que permita a perfeita visualização, identificação e compreensão, contendo:

a) As divisas, georreferenciadas;
b) Orientação do norte magnético e verdadeiro;
c) A altimetria da gleba, com curvas de nível de metro em metro;
d) O estudo de declividade em manchas de 0 (zero) a 15% (quinze por cento), 15 a 30% (trinta por cento), 30 a 47% (quarenta e sete por cento) e acima de 47% (quarenta e sete por cento);
e) A localização das áreas de servidão não urbanizáveis, não edificáveis e/ou com outras restrições à ocupação;
f) A localização de áreas de risco geológico, se houver;
g) A localização dos cursos d'água, nascentes, lagoas, áreas alagadiças, inundáveis e vegetação arbórea, inclusive com a demarcação das suas respectivas Áreas de Proteção Permanente – APP;
h) A identificação de bosques, monumentos naturais e artificiais e árvores de porte existente no terreno;
i) A identificação dos tipos de vegetação existentes na gleba;
j) A identificação das Unidades de Conservação existentes na gleba e/ou nas adjacências.

k) A identificação das rodovias, dutos, linhas de transmissão, adutoras, faixas de escoamento de águas pluviais, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local, áreas livres de uso público;

l) Os equipamentos urbanos e comunitários e construções existentes dentro da gleba e nas suas adjacências, com as respectivas distâncias da gleba;

m) A indicação do sistema viário municipal no entorno da gleba;

n) A localização dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, e a indicação do(s) acesso(s) viário(s) pretendido(s) para o empreendimento;

o) As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

p) A indicação da área total da gleba, da área loteada, das áreas das vias de circulação, da área reservada para uso público e da proporção dos diferentes tipos de lote com quadro demonstrativo das áreas de uso privado e público.

§1°. As indicações relativas ao sistema viário principal deverão conter, no mínimo:

I. Localização e hierarquização das vias que deverão compor o sistema viário urbano, de acordo com as funções que irão desempenhar, em consonância com esta Lei;

II. Localização das vias de interligação do loteamento às áreas ocupadas mais próximas.

§2°. Quando se tratar de empreendimento em Zona Rural, o empreendedor apresentará, além dos documentos listados no caput deste artigo, o parecer favorável emitido pelo INCRA, resultante da audiência prévia, nos termos desta Lei.

§3°. O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade dos sistemas de abastecimento de água e de esgoto das áreas parceladas, bem como às condições de drenagem das águas pluviais.

Art. 158. Após o recebimento da documentação apresentada para Consulta Prévia, a Prefeitura Municipal de Itabirito fará vistoria no terreno e consultará os órgãos municipais, estaduais e/ou federais competentes quanto às condições ambientais da gleba, bem como quanto às condições de Proteção do Patrimônio Cultural, quando for o caso.

Art. 159. A documentação apresentada para Consulta Prévia deverá ser analisada pelo CODEMA, que se manifestará sobre o enquadramento do empreendimento para licenciamento ambiental e sobre a exigência do Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - EIA-RIMA.

Parágrafo único - O parecer do CODEMA a respeito da Consulta Prévia deverá ser encaminhado junto com as Diretrizes Urbanísticas expedidas pela SEMURB.

Art. 160. Os órgãos municipais responsáveis pelos serviços públicos de educação, saúde e transporte coletivo deverão manifestar-se sobre a viabilidade de atendimento da demanda gerada pelo empreendimento, apontando, sempre que for o caso, as medidas necessárias para tal.

Art. 161. A articulação do sistema viário do empreendimento com rodovia municipal, estadual ou federal ou a intercessão de acesso proposta pelo empreendedor, será submetida à aprovação do órgão competente.

Art. 162. As Diretrizes Urbanísticas deverão conter:

I. Os Parâmetros de Parcelamento do Solo, estabelecidos no Anexo II desta Lei;
II. As informações referentes aos requisitos urbanísticos, padrão de urbanização, áreas públicas e área para Habitação de Interesse Social, estabelecidas nesta Lei;
III. Diretrizes para elaboração de projeto do sistema viário;
IV. As indicações de condicionantes urbanísticas e ambientais previamente estabelecidas, quando for o caso;
V. As medidas indicadas pelos órgãos municipais responsáveis pelos serviços de educação, saúde e transporte coletivo, quando for o caso;
VI. A relação de documentos e projetos que devem ser protocolizados para análise da Consulta Prévia.

Art. 163. As Diretrizes Urbanísticas expedidas vigorarão pelo prazo de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição, podendo ser renovadas por igual período.

§1°. Se quando da renovação houver alteração no que dispõe a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, deverão ser requeridas e expedidas novas Diretrizes Urbanísticas, refletindo as alterações observadas na Lei.

§2°. Se, no decorrer desse período, o projeto de parcelamento ainda não estiver em processo de análise e aprovação, e sobrevier legislação que necessariamente imponha alteração nas condições fixadas, as diretrizes serão modificadas.

Seção III
Do Projeto de Loteamento

Subseção I
Requisitos para Elaboração do Projeto de Loteamento

Art. 164. O proprietário da gleba ou empreendedor interessado no empreendimento, de posse das Diretrizes Urbanísticos e do parecer do CODEMA, deverá apresentar o projeto de loteamento, mediante requerimento contendo:

I. O cartão CNPJ;
II. A Certidão de Registro do Imóvel atualizada;
III. As certidões negativas de tributos, multas e taxas municipais e de ônus reais relativos ao imóvel e título de propriedade do imóvel;
IV. As plantas solicitadas, em 4 (quatro) vias em papel sulfite e 1 (uma) via em meio digital, com coordenadas georreferenciadas, assinadas pelo proprietário ou seu representante legalmente constituído e por profissional licenciado pela Prefeitura Municipal de Itabirito e devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, que deverão atender às exigências desta Lei e da legislação estadual e federal que dispõem sobre o parcelamento do solo.
V. O memorial descritivo, em 4 (quatro) vias impressas, igualmente assinadas, contendo todos os elementos do projeto e o quadro geral indicando o total de lotes e a distribuição das áreas vendáveis, áreas de vias, áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e área total do terreno, assim como sua situação no município e nos perímetros urbanos, relacionada a um sistema de coordenadas referidas ao sistema cartográfico local ou na inexistência deste, amarradas a marcos físicos irremovíveis, com indicação do Norte Magnético e do Norte Verdadeiro;
VI. Relatório de Controle Ambiental – RCA e Plano de Controle Ambiental – PCA, em 2 (duas) vias;
VII. Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, em 2 (duas) vias;
VIII. Outros projetos ou indicações técnicas relativos às obras e aos serviços de urbanização exigidos pelo padrão de urbanização aplicável ao perfil de parcelamento adotado;
IX. Outras exigências estabelecidas no parecer do CODEMA e/ou no EIA/RIMA.

Parágrafo único - Estas exigências são feitas sem prejuízo de outros pré-requisitos exigidos por órgãos estaduais e federais, no que couber.

Art. 165. O projeto urbanístico deverá conter, no mínimo:

I. Planta de localização do loteamento em escala 1:5.000 (um para cinco mil);
II. Indicação do sistema viário local, dos espaços públicos urbano e comunitário e dos espaços públicos livres;
III. Subdivisão das quadras em lotes, com respectivas numeração, dimensão e áreas, inclusive o quadro geral de áreas exigido;
IV. Indicação dos afastamentos e faixas de preservação exigidos, devidamente cotados;
V. Plano de utilização pretendida em 02 (duas) vias;
VI. Projeto geométrico em 02 (duas) vias, com indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, como raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos

centrais de vias em curva, bem como de outros elementos necessários à sua perfeita definição;

VII. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças nas escalas: de 1:1.000 (um para mil) e 1:100 (um para cem), respectivamente, em 02 (duas) vias;

VIII. Indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas, amarradas à referência de nível existente e identificável;

IX. Projeto de rede de escoamento das águas pluviais em 02 (duas) vias, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos prejudiciais à saúde e da erosão, com plantas e perfis em escalas adequadas;

X. Projeto do sistema de abastecimento de água potável em 02 (duas) vias, indicando a fonte, a vazão disponível do manancial, bem como comprovação da qualidade d'água com plantas e perfis em escalas adequadas, quando for o caso, ou projeto de integração à rede existente, em conformidade com as exigências da empresa concessionária do serviço público de saneamento;

XI. Projeto do sistema de esgotamento sanitário em 02 (duas) vias, detalhando a coleta, o tratamento e disposição final do efluente que atenda o índice mínimo de redução de 90% (noventa por cento) de coliformes fecais, em plantas e perfis, em escalas adequadas, em conformidade com as exigências da empresa concessionária do serviço público de saneamento;

XII. Projeto de iluminação pública em 02 (duas) vias;

XIII. Plano de Arborização Urbana - PLA em 02 (duas) vias;

XIV. Projeto Técnico de Recomposição da Flora - PTRF em 02 (duas) vias;

XV. Projeto paisagístico dos espaços livres de uso público;

XVI. Indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;

XVII. Memorial descritivo ou justificado do projeto, contendo a relação definida de quadras, lotes, arruamentos e respectivas áreas, bem como cronograma de execução das obras ao encargo do loteador;

XVIII. Cronograma físico de obras;

XIX. Licenças ambientais prévias expedidas pelo órgão ambiental competente;

XX. Parecer do órgão municipal responsável pelos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Parágrafo único - O nivelamento exigido deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial, ou, na inexistência desta, uma referência física, irremovível ou de difícil remoção e alteração altimétrica.

Subseção II

Dos Procedimentos de Análise e Aprovação do Projeto de Loteamento

Art. 166. Recebido o projeto de loteamento, a Prefeitura Municipal de Itabirito procederá ao exame da documentação apresentada, observando o cumprimento das demais disposições legais.

Parágrafo único - A Prefeitura Municipal de Itabirito poderá recusar as áreas públicas indicadas no projeto do loteamento e indicar outras, bem como exigir modificações no sistema viário do parcelamento, ouvidos o COMPURB e o CODEMA, quando necessário.

Art. 167. A Prefeitura Municipal de Itabirito disporá de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da data de entrega do projeto de loteamento, para emitir parecer sobre a documentação apresentada, devendo consultar o COMPURB e o CODEMA, bem como os órgãos estaduais e federais pertinentes, quando for o caso.

§1º. Caso seja necessária a correção do projeto de loteamento, será suspensa a contagem dos 180 (cento e oitenta) dias de que trata o caput deste artigo.

§2º. O proprietário da gleba ou o empreendedor interessado no empreendimento deverá reapresentar a documentação para análise com as devidas correções solicitadas no prazo de 30 (trinta dias).

§3º. A partir da reapresentação do projeto, atendidas todas as exigências, a Prefeitura Municipal de Itabirito terá o prazo de 50 (cinquenta) dias para emitir parecer conclusivo sobre o projeto e poderá proceder os atos necessários à emissão posterior do Alvará de Construção.

§4º. Haverá interrupção do prazo de que trata este artigo nos casos em que se fizer necessária a consulta ou anuência prévia de outras esferas de governo para aprovação do projeto de loteamento.

§5º. O projeto de loteamento será reapresentado ao órgão municipal competente apenas duas vezes.

§6º. Caso o projeto, após a segunda reapresentação, ainda não tenha atendido plenamente às solicitações dos órgãos municipais responsáveis por sua aprovação, o requerimento de aprovação será indeferido e o processo arquivado.

Art. 168. Para fins de controle ambiental dos sistemas de esgotamento sanitário, o SAAE expedirá declaração sobre a adequação dos projetos apresentados ao Município vis-à-vis as políticas, planos ou programas de saneamento municipais, bem como sua responsabilidade pela gestão destes sistemas a partir da fase de operação dos empreendimentos, relativamente a cada empreendimento a se instalar no território de Itabirito/MG.

Art. 169. O processo de licenciamento ambiental dos projetos de loteamento ocorrerá:

I. No próprio Município, quando dispensado do licenciamento estadual;

II. No órgão estadual responsável, quando for necessário o licenciamento estadual.

§1°. Os empreendimentos dispensados do licenciamento ambiental estadual, nos termos da legislação ambiental vigente, deverão cumprir a legislação municipal e as normas e deliberações emitidas pelo CODEMA para fins de realização do licenciamento ambiental municipal.

§2°, O licenciamento ambiental dos projetos de loteamento situados na URBE BR-040 deverá avaliar, dentre outros critérios pertinentes, a disponibilidade hídrica e os impactos do empreendimento sobre os recursos hídricos na região.

Art. 170. A conclusão do processo de análise e aprovação do projeto de loteamento ocorrerá somente após o cumprimento das exigências de correção em face da documentação apresentada e a emissão da Licença Prévia – LP no contexto do licenciamento ambiental do empreendimento.

Art. 171. Estando o projeto de loteamento apto à aprovação, o proprietário ou o empreendedor responsável pelo empreendimento assinará o Termo de Compromisso, no qual deverá constar o Cronograma Físico de Execução de Obras aprovado e a indicação dos lotes que serão caucionados em garantia a execução das obras de urbanização.

Parágrafo único - O total da área caucionada corresponderá ao valor correspondente a 30% (trinta por cento) dos lotes comercializáveis.

Art. 172. Aprovado o projeto de loteamento, a Prefeitura Municipal de Itabirito fará publicar o Decreto de Aprovação do Loteamento, o qual deverá conter, no mínimo:

I. A identificação do proprietário ou do empreendedor responsável pelo projeto de loteamento;
II. O número da Certidão de Registro do Imóvel objeto do projeto de loteamento;
III. A data da aprovação do projeto de loteamento pela SEMURB;
IV. A data do parecer do COMPURB referente à aprovação do projeto de loteamento;
V. O número e a data da Licença Ambiental expedida pelo órgão ambiental competentes;
VI. O quadro de áreas do empreendimento contento a área total do terreno loteado, a área loteada, a área de vias de circulação, a área destinada a instalação de equipamentos urbanos e comunitários, a área destinada aos espaços livres de uso público, a área destinada à Habitação de Interesse Social, a identificação e a área de das quadras e dos lotes que integram o loteamento;
VII. Cópia do Termo de Compromisso no qual deverá constar o Cronograma Físico de Execução de Obras aprovado e a indicação dos lotes que serão caucionados em garantia a execução das obras de urbanização.

Art. 173. A aprovação do projeto de loteamento é válida pelo período de 02 (dois) anos, a partir da data de aprovação, observadas as demais disposições desta Lei, renovado por igual período.

Art. 174. O proprietário ou o empreendedor responsável pelo projeto de loteamento poderá requerer a modificação total ou parcial do projeto aprovado, desde que:

I. Sejam obedecidas as normas legais e regulamentares;
II. Seja obtida a anuência dos titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda, quando for o caso.

Art. 175. Ao fim do período a que se refere o Art. 174 no caso de não comprovação do início das obras, novo projeto de loteamento somente poderá ser aprovado se obedecer à legislação vigente no momento de sua apresentação.

Art. 176. O projeto de loteamento poderá ser reavaliado, por uma só vez, ao fim do período previsto no Art. 174 pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, se assim convier ao interesse público, desde que, comprovadamente tenham sido executados, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) das obras do cronograma físico constante do projeto.

Art. 177. Os espaços livres de uso comum, vias e praças, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo não poderão ter a sua destinação alterada pelo loteador ou pelo Poder Público.

Art. 178. Qualquer alteração, modificação ou cancelamento parcial ou total do loteamento ou desmembramento registrado, dependerá de acordo entre loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela modificação, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal de Itabirito, devendo ser averbada no registro de imóveis, em complemento ao projeto registrado.

Art. 179. Aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal de Itabirito, o proprietário ou o empreendedor responsável pelo empreendimento terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade de aprovação, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo único - Somente após a efetivação no Cartório de Registro de Imóveis e a correspondente apresentação de prova documental deste registro à Prefeitura Municipal de Itabirito, poderá ser iniciada a venda dos lotes, desde que observadas a demais determinações desta Lei.

Art. 180. No ato do registro do projeto de parcelamento aprovado, o proprietário ou o empreendedor responsável pelo empreendimento caucionará à Prefeitura Municipal de Itabirito, mediante escritura pública de um Termo de Caução, os lotes indicados no Termo de Compromisso como garantia à execução das obras de urbanização.

Parágrafo único - Se a área caucionada for insuficiente para que, com o produto de sua alienação, se paguem as obras executadas pela Prefeitura Municipal de Itabirito, e não se verificar o pagamento voluntário da diferença em prazo fixado por esta, proceder-se-á à cobrança judicial na forma da legislação vigente.

Art. 181. – O pagamento das taxas e emolumentos relacionados à implantação do loteamento deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a data de aprovação do respectivo projeto.

Art. 182. Pagos os emolumentos devidos e assinados o Termo de Compromisso e o Termo de Caução, a Prefeitura Municipal de Itabirito expedirá o Alvará de Construção.

Subseção III
Da Execução do Projeto de Loteamento

Art. 183. As obras de urbanização somente poderão ser iniciadas após a expedição do Alvará de Aprovação e Autorização para Execução de Serviços pela Prefeitura Municipal de Itabirito.

Art. 184. A execução do loteamento deverá ocorrer de acordo o projeto aprovado e o Termo de Compromisso previamente assinado pelo proprietário ou pelo empreendedor responsável pelo empreendimento.

Art. 185. No Termo de Compromisso deverão constar as condições a seguir especificadas, ficando clara a pena de pagar o valor equivalente ao custo das obras a serem implantadas, caso essas condições não se satisfaçam nos termos do Art. 180 desta Lei:

I. Iniciar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias e executar à própria custa, no período máximo de 02 (dois) anos, as seguintes obras:

   a) Terraplenagem, sistema de circulação, demarcação das quadras e lotes, arruamentos, meio-fio e pavimentação das vias;
   b) Sistema de abastecimento de água;
   c) Sistema de drenagem de águas pluviais;
   d) Sistema de esgotamento sanitário;
   e) Sistema de energia elétrica e iluminação pública;
   f) Arborização das vias e praças;
   g) Identificação e cercamento das áreas públicas.

II. Facilitar a fiscalização permanente, pela Prefeitura Municipal de Itabirito, da execução das obras e serviços;

III. Transferir ao domínio público, sem qualquer ônus para o Município, mediante escritura pública, as áreas previstas nesta Lei.

Parágrafo único - No caso de projeto de parcelamento a ser executado por etapas, o Termo de Compromisso deverá conter ainda:

I. Definição de cada etapa do projeto de modo a assegurar a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento;
II. Definição do prazo total da execução de todo o projeto e das áreas e dos prazos correspondentes a cada etapa;
III. Estabelecimento de condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;
IV. Indicação das áreas dadas em garantia, em proporção com as etapas do projeto.

Art. 186. A execução das obras indicadas no Inciso I do Art. 185 desta Lei, obedecerá ao seguinte:

I. As obras de infraestrutura subterrânea só poderão ser concluídas após a comprovação da execução, conforme as especificações definidas no projeto aprovado;
II. O proprietário ou empreendedor responsável pelo loteamento deverá notificar à Prefeitura Municipal de Itabirito a conclusão dessas obras e solicitar vistoria parcial antes do fechamento das valas onde estas se localizam;
III. A vistoria parcial pela Prefeitura Municipal de Itabirito deverá ser feita no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, após o protocolo da notificação;
IV. Caso o loteador não notifique a Prefeitura Municipal de Itabirito para a realização da vistoria parcial, ficará sujeito a reabrir as valas a qualquer momento e a ter a obra embargada;
V. A arborização dos logradouros deverá apresentar um espaçamento entre as arvores de, no máximo, 20 (vinte) metros, e, no mínimo, de 10 (dez) metros e obedecer às diretrizes constantes de programas de arborização pública existentes.

Art. 187. As ligações entre a rede municipal de abastecimento de água potável e a construída em loteamento, quando necessárias, são de responsabilidade do empreendedor com a devida anuência do órgão municipal competente.

Art. 188. Tendo o proprietário ou o empreendedor responsável pelo loteamento cumprido todos os prazos e executado os serviços exigidos, a Prefeitura Municipal de Itabirito, por solicitação do loteador, e após vistoria pelo órgão municipal competente, liberará a área caucionada, mediante expedição do Termo de Verificação e Aceite das Obras do Projeto.

§1°. Cabe ao proprietário ou empreendedor responsável pelo loteamento a manutenção das áreas destinadas a uso público e da infraestrutura básica e complementar até a expedição, pela municipalidade, do Termo de Verificação e Aceite das Obras do Projeto.

§2°. A Prefeitura Municipal de Itabirito somente expedirá alvará para construção em terrenos cujas obras de urbanização tenham sido vistoriadas e aceitas, após a emissão da

Licença de Operação - LO, expedida pelo órgão ambiental competente, através do respectivo Termo previsto no *caput* deste artigo.

Seção IV
Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento

Art. 189. Na análise dos projetos de desmembramento e remembramento, o poder público municipal deverá observar a adequação do projeto às condições de uso do solo constantes nesta Lei e às diretrizes constantes na Lei do Plano Diretor.

Parágrafo único - Visando o interesse público, poderão ser aplicadas ao desmembramento e/ou ao remembramento, no que couber, as disposições urbanísticas previstas, nesta Lei, para os loteamentos.

Art 190. Os desmembramentos e/ou remembramentos classificam-se, quanto ao porte:

I. Pequeno porte: envolvem terrenos de até 10.000,00m² e/ou até 10 (dez) lotes resultantes do desmembramento e/ou remembramento;
II. Grande porte: envolvem terrenos com área superior a 10.000,00m² e/ou 10 (dez) lotes resultantes do desmembramento e/ou remembramento

§1°. A aprovação de projetos de desmembramento e/ou remembramento de grande porte deverão atender aos requisitos urbanísticos, aos padrões urbanísticos e aos procedimentos de análise e aprovação estabelecidos nesta Lei para os projetos de loteamento.

§2°. Os lotes resultantes de desmembramento e/ou remembramento devem ter frente para logradouros já existentes.

Art. 191. A solicitação simultânea de desmembramento e remembramento de lotes será aprovada, desde que os lotes finais resultantes do desmembramento-remembramento atendem aos parâmetros de parcelamento do solo estabelecidos no Anexo II e demais requisitos urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

Art. 192. O pedido de aprovação de projetos de desmembramento e/ou remembramento será feito através de requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

I. Título de propriedade, transcrito no Registro de Imóveis, das áreas a desmembrar;
II. Certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel e seu proprietário.
III. Projeto na escala 1:1.000 (um para mil), em 03 (três) vias, sendo uma digital, contendo:

a) Indicação precisa das divisas do imóvel;

b) Localização das edificações existentes nas áreas ou lotes envolvidos no processo;
c) Indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
d) Indicação do tipo de uso predominante no local;
e) Indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Parágrafo único - O Poder Público Municipal poderá, caso julgue necessário, solicitar do empreendedor informações adicionais e complementares relativas ao desmembramento, sobretudo no que diz respeito ao provimento de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário por parte das unidades desmembradas.

Art. 193. Depois de analisada a documentação apresentada, serão comunicados ao proprietário empreendedor responsável pelo projeto em análise a sua aprovação ou os apontamentos de alterações, correções ou complementações necessárias à sua aprovação, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a partir da data de entrada do processo na Prefeitura Municipal de Itabirito.

§1°. O proprietário ou o empreendedor responsável pelo projeto em análise terá o prazo de 30 (trinta) dias para executar as alterações, correções ou complementações solicitadas pelos órgãos municipais competentes, reapresentando o projeto à municipalidade, sob pena de caducidade do requerimento.

§2°. O projeto desmembramento e/ou remembramento será reapresentado ao órgão municipal competente apenas duas vezes.

§3°. Caso o projeto, após a segunda reapresentação, ainda não tenha atendido plenamente às solicitações dos órgãos municipais responsáveis por sua aprovação, o requerimento de aprovação será indeferido e o processo arquivado.

§4°. A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos interrompe a contagem do prazo de aprovação, durante o período utilizado pelo empreendedor para atender às solicitações.

§5°. A contagem do prazo de aprovação é retomada do início, após o atendimento, pelo proprietário ou empreendedor responsável pelo projeto em análise, das solicitações requeridas pela municipalidade.

Art. 194. Aprovado o projeto de desmembramento e/ou remembramento, a Prefeitura Municipal de Itabirito de Itabirito fará publicar o Decreto de Aprovação do Desmembramento e/ou Remembramento, o qual deverá conter, no mínimo:

I. A identificação do proprietário ou do empreendedor responsável pelo projeto;
II. O número da Certidão de Registro do Imóvel objeto do projeto;
III. A data da aprovação do projeto pela SEMURB;

IV. A data do parecer do COMPURB referente à aprovação do projeto, quando for o caso;

V. O número e a data da Licença Ambiental expedida pelo órgão ambiental competentes, quando for o caso;

VI. O quadro de áreas do empreendimento contento a área total do terreno parcelado, as áreas dos lotes resultantes do projeto de desmembramento e/ou remembramento e as áreas destinadas ao poder público, quando for o caso.

Art. 195. A aprovação do projeto de desmembramento e/ou remembramento é válida pelo período de 02 (dois) anos, a partir da data de aprovação, observadas as demais disposições desta Lei.

Art. 196. Aprovado o projeto de desmembramento e/ou remembramento pela Prefeitura Municipal de Itabirito, o proprietário ou o empreendedor responsável pelo empreendimento terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade de aprovação, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo único - Somente após a efetivação no Cartório de Registro de Imóveis e a correspondente apresentação de prova documental deste registro à Prefeitura Municipal de Itabirito, poderá ser iniciada a venda dos lotes, desde que observadas a demais determinações desta Lei.

CAPÍTULO V –
DAS ADEQUAÇÕES DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I
Do Fechamento dos Loteamentos

Art. 197. Para os fins desta Lei, conceitua-se como loteamento fechado aquele que seja cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, compreendendo 2 (duas) tipologias:

I. Os loteamentos fechados a serem implantados no Município após a promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para aprovação de projeto;

II. Os loteamentos fechados já implantados no Município antes da promulgação desta Lei, que deverão observar suas disposições para fins de regularização.

§1º. O fechamento do loteamento se dará somente após a conclusão do projeto de loteamento, mediante anuência do COMPURB e autorização específica da Prefeitura Municipal de Itabirito, através da Concessão de Uso das Áreas de Lazer e das Vias de Circulação, desde que observadas as determinações desta Lei.

§2º. Nos casos de que trata o Inciso I do *caput* deste Artigo, o proprietário ou empreendedor responsável pelo projeto do loteamento deverá informar sobre a intenção de fechamento quando da apresentação da documentação para Consulta Prévia.

§3º. Os loteamentos fechados devem atender aos requisitos urbanísticos, aos padrões urbanísticos, à destinação de áreas ao Poder Público e aos procedimentos de análise, aprovação e execução estabelecidos nesta Lei para os projetos de loteamento.

§4º. Os loteamentos fechados não podem possuir área superior a 350.000,00m² (trezentos e cinquenta mil metros quadrados), salvo se apresentarem projeto com justificativa e defesa de motivos que receba a anuência do COMPURB.

§5º. As áreas destinadas ao Poder Público para instalação de equipamentos urbanos e comunitários e os espaços livres de uso público do loteamento fechado deverão ter acesso público livre, não sendo autorizado o seu fechamento.

§6º. As áreas de lazer e os espaços de convivência do loteamento fechado restritos aos seus moradores não poderão ser computados no cálculo de áreas destinadas ao Poder Público.

§7º. Qualquer que seja a tipologia do loteamento, o fechamento não poderá ser autorizado em caso de comprometimento da continuidade do sistema viário existente ou projetado, bem como de impedimentos de projetos de ligação viária constantes na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG, no Plano de Mobilidade Urbana de Itabirito e nesta Lei.

§8º. Qualquer que seja a tipologia do loteamento, o fechamento não poderá ser autorizado em caso de impedimento do acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

§9º. Loteamentos fechados já existentes que não atendem ao que está previsto nesta Lei são considerados como loteamentos irregulares e terão que observar ao disposto nesta Lei para se regularizarem.

§10. Observando o que trata esta Lei, o Poder Público promoverá a regularização dos loteamentos fechados irregulares, notificando os proprietários de unidades imobiliárias nele inseridas da situação de irregularidade.

§11. Os proprietários de unidades imobiliárias do loteamento fechado irregular são solidariamente responsáveis pela regularização do loteamento.

Art. 198. A concessão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos fechados já existentes, para fins de regularização, desde que:

I. Haja a anuência de 70% (setenta por cento) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento, através de compromisso escrito de cada proprietário passado para a entidade representativa dos moradores, ou mediante aprovação da proposta em Assembleia convocada para este fim, que deverá comprovar o comparecimento e aprovação da proposta por pelo menos 70% dos proprietários;

II. O fechamento não venha a prejudicar o sistema viário da região;

III. Os equipamentos urbanos e comunitários não sejam incluídos no perímetro do fechamento;

IV. As áreas públicas sejam objeto de prévia desafetação;

V. As áreas desafetadas em favor da Associação sejam devidamente tributadas;

VI. As vias compreendidas no fechamento sejam de uso exclusivamente residencial, não obstruindo o acesso a estabelecimentos comerciais ou industriais;

VII. Sejam obedecidas, no que couber, as exigências constantes desta Lei.

§1º. Os loteamentos fechados sem a devida concessão de uso das áreas públicas, que se encontram em situação irregular na data de publicação desta Lei, deverão enquadrar-se nos termos de suas exigências.

§2º. Os loteamentos que se encontram fechados sem autorização legal, disporão do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para sua regularização, sob pena de imposição de multa, aplicável a cada unidade imobiliária pertencente ao loteamento, no valor de 0,01 (um centésimo) do maior valor do metro quadrado de terreno lançado na guia de IPTU do respectivo loteamento, por dia de permanência em situação irregular após o prazo estipulado para regularização.

§3º. Somente poderão fazer uso do disposto nesta seção os loteamentos devidamente aprovados ou regularizados, devidamente registrados, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou Termo de Ajustamento de Conduta, devidamente aceito e cumprido com o Ministério Público Estadual, que já tenha sido objeto do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Art. 199. Por solicitação da respectiva Associação de Moradores ou entidade similar, legalmente constituída, será admitido o fechamento de um loteamento, por meio da Concessão de Uso das Áreas de Lazer e das Vias de Circulação.

§1º. A solicitação será analisada pela SEMURB, com anuência do COMPURB, que atestará a ausência de prejuízo para a Municipalidade e para a cidade.

§2º. Havendo um parecer positivo, será celebrado um contrato entre a Prefeitura Municipal de Itabirito e a entidade solicitante, que assumirá a responsabilidade pelo serviço de coleta de resíduos sólidos e pelos serviços de manutenção e melhoria da infraestrutura urbana e ambiental instalada no perímetro de fechamento do loteamento.

§3º. A qualquer momento, desaparecendo o interesse público, a concessão de uso exclusivo será revogada sem qualquer indenização.

§4º. A Concessão de Uso das Áreas de Lazer e das Vias de Circulação estabelecerá os requisitos urbanísticos e administrativos para o fechamento do loteamento, além dos direitos e obrigações das partes.

§5º. A Concessão de Uso das Áreas de Lazer e das Vias de Circulação será precedida da desafetação dos bens públicos municipais ali existentes, por meio de lei autorizativa da Câmara Municipal.

§6º. Num loteamento onde existam bens de propriedade estadual ou federal, será necessária a anuência prévia do Estado ou União, conforme o caso.

Art. 200. Os proprietários ou a associação de proprietários do loteamento fechado são responsáveis pela guarda e conservação do patrimônio público entregue ao seu uso e quaisquer danos ocorridos durante o tempo da concessão serão ressarcidos pelos beneficiários.

§1º. Nos loteamentos fechados, a Prefeitura Municipal de Itabirito não prestará qualquer serviço de limpeza, manutenção ou conservação.

§2º. Qualquer modificação ou obra a ser executada em áreas de uso público internas ao loteamento fechado, concedidas para uso exclusivo dos moradores, será previamente anuída pela Prefeitura.

§3º. Com a extinção da Concessão de Uso das Áreas de Lazer e das Vias de Circulação, as benfeitorias executadas integrarão o patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

§4º. A qualquer tempo, o Poder Público terá acesso ao loteamento fechado.

Art. 201. Na hipótese da Administração Municipal, por ocasião de fixação de diretrizes viárias, vir a seccionar gleba inserida em loteamento fechado aprovado, essas vias serão liberadas para tráfego, sendo passíveis de permanecer fechadas as porções remanescentes do referido loteamento.

Art. 202. Os loteamentos fechados previstos nesta Lei terão fins exclusivamente residenciais.

Seção II
Da Regularidade Urbanística

Subseção I
Das Irregularidades

Art. 203. São irregulares os parcelamentos:

I. Não aprovados;
II. Aprovados e não registrados no prazo legal;
III. Registrados e não executados no prazo legal;
IV. Registrados e não executados de acordo com o(s) projeto(s) aprovado(s);
V. Aprovados e pendentes do licenciamento corretivo e de adequação urbanística;
VI. Resultantes da ocupação espontânea ou organizada de áreas urbanas ociosas ou subutilizadas por famílias de baixa renda.

§1°. A comprovação de irregularidade exige, no mínimo, três elementos probatórios.

§2°. Serão admitidos como meios de provas o cadastro multifinalitário municipal, o banco de dados de concessionárias públicas, fotos de satélite, o banco de dados do cartório registral, o banco de dados da previdência social, o banco de dados do Ministério do Trabalho e Emprego MTE, o banco de dados da Junta Comercial e similares.

Art. 204. O empreendedor responsável por parcelamento irregular é obrigado a regularizá-lo.

Art. 205. Além do empreendedor responsável pela implantação do empreendimento irregular, a regularização fundiária e urbanística será promovida:

I. Pela Prefeitura Municipal de Itabirito, nos termos do Plano Local de Habitação de Interesse Social e/ou do Plano Municipal de Regularização Fundiária;
II. Por seus beneficiários, individual ou coletivamente;
III. Por cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações, fundações ou organizações civis, regularmente constituídas.

§1°. Em caso de interesse social, a Prefeitura Municipal de Itabirito prestará assistência técnica à regularização fundiária e urbanística dos parcelamentos irregulares, localizados nas ZEIS ou na ZUM Especial, promovida na forma do Incido III do *caput* deste Artigo, a partir de critérios previamente estabelecidos pelo CMHIS e pelo COMPURB, observadas as diretrizes e determinações da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS.

§2°. São critérios de prioridade para prestação do auxílio mencionado no parágrafo anterior:

I. A prevenção de riscos à vida;
II. A eliminação ou redução de prejuízos ao meio ambiente e ao desenvolvimento urbano;
III. A facilidade e/ou simplicidade de procedimentos para regularizar.

§3º. A regularização jurídica da situação dominial de área ocupada irregularmente ocorrerá posteriormente à elaboração ou à implantação do projeto de regularização fundiária.

Art. 206. A regularização fundiária e urbanística de parcelamento irregular atenderá a todos os requisitos urbanísticos e ambientais expressos na presente Lei, no que for pertinente à especificidade do empreendimento.

§1º. Nos parcelamentos irregulares executados até a publicação desta Lei, é facultado substituir até ⅓ (um terço) do percentual da área que deveria ser destinada ao domínio público por pagamento em espécie, calculando-se este valor através da Planta de Valores de Terrenos – PVT, usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis - ITBI.

§2º. Constatada a impossibilidade de cumprimento dos parâmetros e/ou requisitos urbanísticos estabelecidos nesta Lei, os parcelamentos irregulares executados até a publicação desta Lei poderão ser regularizados mediante prévia aprovação do COMPURB e do CODEMA.

§3º. Nos casos de que trata o §2º deste Artigo, o COMPURB deverá estabelecer compensação urbanística imposta ao empreendedor, tendo como referência o valor médio do m² de lotes na região, de acordo com a Planta de Valores de Terrenos - PVT, usada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis - ITBI.

§4º. Excetuam-se do disposto nos parágrafos anteriores os parcelamentos irregulares correspondentes às áreas ocupadas por famílias de baixa renda, para as quais os critérios de regularização serão estabelecidos pelo CMHIS e pelo COMPURB de acordo com as especificidades do local, inclusive no que se refere aos parâmetros e aos requisitos urbanísticos.

Art. 207. O Poder Público poderá proceder a aplicação dos Instrumentos de Política Urbana estabelecidos na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG com vistas a promover a regularização fundiária e urbanística de parcelamentos irregulares.

Parágrafo único - Nos casos de que trata o *caput* deste Artigo deverão ser observadas as diretrizes e as determinações estabelecidas na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG quanto aos critérios e procedimentos para aplicação dos Instrumentos de Política Urbana.

Subseção II
Dos Loteamentos Desconformes

Art. 208. São considerados loteamentos desconformes:

I. Aqueles aprovados entre 2005 e 2018, que por apresentarem inconsistências quanto à implantação do projeto urbanístico devem ser submetidos ao licenciamento corretivo e/ou à exigência de adequações urbanísticas para viabilizar a sua regularização.

II. Aqueles aprovados e registrados antes de 2005, cuja implantação se deu de maneira parcial e/ou em desacordo com o projeto aprovados, e cujos registros não foram cancelados.

Art. 209. A SEMURB deverá notificar o proprietário ou empreendedor responsável pelo loteamento desconforme para dar início ao procedimento de regularização.

Parágrafo único - Nos casos de que trata o Inciso I do artigo anterior, a notificação do proprietário ou empreendedor responsável pelo loteamento desconforme deverá ocorrer até 90 (noventa) dias da data de publicação desta Lei.

Art. 210. O procedimento para regularização dos loteamentos desconformes deverá ser regulamentado pelo COMPURB, através de Instrução Normativa, no prazo de 60 (sessenta dias) após a publicação desta Lei.

Parágrafo Único - Deverão ser observados os parâmetros e os requisitos urbanísticos, bem como o padrão de urbanização, as condicionantes e as obrigações ao proprietário ou empreendedor responsável pelo loteamento estabelecidas nesta Lei.

Art. 211. Os loteamentos desconformes deverão ser submetidos ao licenciamento ambiental, se assim determinar a legislação municipal, estadual e federal pertinente.

Art. 212. A inserção no perímetro urbano dos loteamentos desconformes aprovados antes da publicação desta Lei em Zona Rural se dará imediatamente após a sua regularização ambiental e urbanística, nos termos da Lei de Perímetros Urbanos, observadas as diretrizes de organização territorial e política urbana estabelecidas na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG.

Parágrafo único - Nos casos de que trata o *caput* deste Artigo, a definição do zoneamento urbano correspondente à área do loteamento desconforme será definida pelo COMPURB, com anuência do CODEMA, de acordo com o Zoneamento Urbano definido nesta Lei, devendo-se considerar a mitigação dos impactos da regularização do empreendimento sobre o sistema viário existente e sobre os serviços públicos, especialmente de educação, saúde, assistência social e transporte coletivo.

Subseção III
Da Regularização Fundiária e Urbanística de Interesse Social

Art. 213. A regularização fundiária e urbanística de interesse social será realizada nas áreas do município ocupadas por famílias de baixa renda, resultantes de processos de ocupação

espontânea ou organizada de áreas urbanas ociosas ou subutilizadas, bem como de outras configurações de parcelamentos irregulares.

§1º. Considera-se regularização fundiária e urbanística de interesse social aquela destinado a moradores cuja renda familiar seja prioritariamente igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos.

§2º. Em consonância com os objetivos propostos pelo Plano Nacional de Habitação – PLANHAB, mediante parecer favorável do CMHIS e do COMPURB, poderão ser adotados critérios complementares à renda familiar para o enquadramento da área como sendo de interesse social, admitindo-se, nesse caso, a presença de moradores com renda familiar de até 4 (quatro) salários mínimos.

Art. 214. O projeto de regularização fundiária e urbanística de interesse social conterá, no mínimo:

I. Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
II. Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
III. Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
IV. Projeto urbanístico;
V. Memoriais descritivos;
VI. Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
VII. Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
VIII. Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
IX. Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
X. Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste Artigo.

§1º. O projeto de regularização fundiária e urbanística de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

§2º. O Poder Público Municipal poderá, com a anuência do Conselho de Política Urbana, estabelecer parâmetros específicos a serem adotados na regularização fundiária de interesse social de áreas já consolidados.

Art. 215. O projeto urbanístico da área a ser regularizada deverá conter, no mínimo, indicação:

I. Das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
II. Das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
III. Quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
IV. Dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
V. De eventuais áreas já usucapidas;
VI. Das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
VII. Das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
VIII. Das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
IX. De outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

Parágrafo único - Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I. Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;
II. Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
III. Rede de energia elétrica domiciliar;
IV. Soluções de drenagem, quando necessário; e
V. Outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

Art. 216. A regularização fundiária não obsta a aplicação das devidas sanções penais que se imponham na forma da Lei, bem como a responsabilização na esfera civil.

Art. 217. O Poder Público poderá proceder a aplicação dos Instrumentos de Política Urbana estabelecidos na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG com vistas a promover a regularização fundiária e urbanística de interesse social.

Parágrafo único - Nos casos de que trata o *caput* deste Artigo deverão ser observadas as diretrizes e as determinações estabelecidas na Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG quanto aos critérios e procedimentos para aplicação dos Instrumentos de Política Urbana.

Art. 218. Os programas, projetos e ações de regularização fundiária e urbanística de interesse social serão abordadas na forma de planejamento integrado, considerando de forma sistêmica e matricial todos os aspectos de ordenamento territorial, socioeconômicos e culturais, infraestruturais, de eliminação e redução de riscos.

§1°. A primeira etapa da regularização fundiária e urbanística de interesse social deve ser precedida pela selagem dos imóveis.

I. Os aspectos urbanísticos:

a) Caracterização do entorno;
b) Traçado/tecido urbano da área;
c) Infraestruturas existentes:
d) Sistema viário e articulações;
e) Abastecimento de água e de energia elétrica, coleta de esgoto e resíduos sólidos, rede de drenagem pluvial e de telefonia pública e celular;
f) Transportes públicos;
g) Equipamentos de saúde, educação, cultura, esportes, lazer;
h) Sistema de espaços livres privados e públicos;

II. Aspectos ambientais.
III. Aspectos geológicos-geotécnicos, condições topográficas, áreas de risco;
IV. Aspectos jurídicos-legais:

a) Legislação vigente;
b) Pesquisa cartorial;
c) Situação fundiária;
d) Cadastro dos imóveis;
e) Cadastro socioeconômico dos moradores.

§2°. A segunda etapa da regularização fundiária e urbanística de interesse social abrange a preparação de um plano de atuação que identifique quais as intervenções que serão necessárias, considerando:

I. Análise das irregularidades urbanísticas;
II. Análise das irregularidades fundiárias constatadas;
III. Definição dos instrumentos a serem adotados;
IV. Definição dos projetos urbanísticos e infraestruturais necessários;
V. Definição dos instrumentos para a solução da irregularidade fundiária;
VI. Definição do escopo do Trabalho Técnico Social que acompanhará todo o processo;
VII. Definição das remoções, se necessárias;

VIII. Elaboração de projeto de lei autorizando a desafetação das áreas públicas, se necessário.

§3º. A terceira etapa da regularização fundiária e urbanística de interesse social é constituída pela elaboração dos projetos necessários à regularização, que podem compreender:

I. Projetos urbanísticos e de infraestrutura necessários, bem como o memorial descritivo de lotes e lei com parâmetros especiais, quando for o caso;
II. Planos de remoção e reassentamento, quando necessário;
III. Busca de recursos visando a execução da regularização fundiária e urbanística de interesse social em questão.

§4º. Obtidos os recursos, serão executadas as obras e ações previstas, bem como o registro da área regularizada no Cartório de Registro de Imóveis.

§5º. Finalizada a regularização fundiária e urbanística de interesse social, serão executadas as ações administrativas e jurídicas pertinentes para regularização da posse ou do domínio com o objetivo de titular cada posseiro ou proprietário.

§6º. A demarcação urbanística será prévia à terceira etapa descrita no § 3º. Do presente artigo.

§7º. Os títulos de posse ou de domínio serão registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

§8º. A regularização fundiária e urbanística de interesse social deverá ser monitorada pelo CMHIS, com a participação da comunidade envolvida no processo, a qual deverá ocorrer em todas as etapas do processo.

Art. 219. Será priorizada a solução das irregularidades no próprio local onde as populações estejam assentadas.

Art. 220. Todas as ações de regularização fundiária e urbanística de interesse social devem levar ao registro os instrumentos contratuais, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, fazendo uso do dispositivo da Lei Federal nº 10.931/2004 que garante a gratuidade do primeiro registro da regularização promovida pelo Poder Público.

Art. 221. A regularização fundiária e urbanística de interesse social não obsta a aplicação das devidas sanções penais que se imponham na forma da Lei, bem como a responsabilização na esfera civil.

Art. 222. A Prefeitura Municipal de Itabirito promoverá ação conjunta com Ministério Público, Cartório de Registro de Imóveis, Procuradoria Jurídica Municipal, Cadastro Municipal, Secretaria Municipal de Urbanismo, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e

Secretaria Municipal de Obras e articulará os diversos agentes envolvidos no processo de urbanização e regularização das áreas ocupadas por famílias de baixa renda, visando a equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária e urbanística de interesse social executados de acordo com a política habitacional municipal, observadas as diretrizes da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e o Plano Local de Habitação de Interesse Social.

TÍTULO VI –
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADE

Art. 223. Para efeito desta Lei, a Unidade Padrão Fiscal de Itabirito - UPFI é utilizada como unidade fiscal de referência para o cálculo das multas decorrentes das infrações, sendo seu valor aquele vigente na data em que a multa for aplicada.

Art. 224. As multas não pagas dentro do prazo legal serão inscritas em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.

§1°. Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base na variação da UPFI.

§2°. Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior, acrescida de ⅔ (dois terços) de seu valor.

§3°. Nos casos de reincidência, a multa será aplicada no valor correspondente ao dobro do anterior, sem prejuízo da aplicação cumulativa de outras sanções cabíveis.

Art. 225. Responderá solidariamente pela infração o proprietário do terreno ou possuidor a qualquer título, o responsável pelo empreendimento e quem, por si ou preposto, por qualquer modo, cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

§1°. Sendo o infrator funcionário público, considera-se a conduta infração disciplinar a ser punida na forma da lei.

§2°. Sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público será responsabilizado administrativamente, na forma da lei, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação à aplicação das normas constantes nesta Lei.

CAPÍTULO I –

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES RELATIVAS AO USO E À OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 226. As infrações às normas de usos e ocupação do solo estabelecidas nesta Lei, inclusive no que dizem respeito aos condomínios imobiliários, serão punidas com multas baseadas na Unidade Padrão Fiscal de Itabirito - UPFI, a saber:

I. Quando constatada a instalação de atividade em desacordo com esta Lei, multa de 3,5 UPFI renovável a cada 30 (trinta) dias;

II. Quando constatado o funcionamento de atividade sem o respectivo Alvará de Localização e Funcionamento, multa conforme Código Tributário Vigente;

III. Quando constatado o excesso de área líquida edificada discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular, além da obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a Municipalidade, com os pagamentos devidos:

a) Até 10% (dez por cento) da área aprovada, 0,34 UPFI por metro quadrado;

b) De 10,1% (dez vírgula um por cento) a 20% (vinte por cento) da área aprovada, 0,68 UPFI por metro quadrado;

c) Acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 1,02 UPFI por metro quadrado.

IV. Quando não forem respeitados os afastamentos frontais, laterais ou de fundos, na forma exigida por esta Lei, e/ou as taxas de Permeabilidade Mínima e Ocupação Máxima, multa de 0,34 UPFI para cada metro quadrado de infração e a obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a Municipalidade, com os pagamentos devidos;

V. Quando constatado o fechamento irregular de pilotis, multa de 1,7 UPFI e a obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a Municipalidade, com os pagamentos devidos;

VI. Quando não forem respeitados o coeficiente de aproveitamento (CA) e/ou o gabarito máximo, na forma exigida por esta lei, multa de 0,68 UPFI para cada metro quadrado de infração e a obrigação de corrigir a infração ou de regularização perante a Municipalidade, com os pagamentos devidos.

§1°. A penalidade de que trata o inciso I do *caput* deste Artigo refere-se a atividades instaladas no município após publicação desta Lei.

§2°. A regularização de que tratam os incisos III, V e VI deste artigo poderá ser efetuada somente mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme legislação específica que regulamenta o referido instrumento.

§3°. A regularização de que trata o inciso IV deste artigo poderá ser efetuada mediante o pagamento de Compensação Urbanística calculada sobre o valor venal do metro quadrado construído irregularmente.

§4°. A regularização de obras irregulares nos termos dos parágrafos 2° e 3° do presente Artigo não exime o pagamento das multas a serem aplicadas de acordo com a previsão legal pelas infrações.

Art. 227. Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos às seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas nesta Lei ou em leis específicas:

I. Advertência, com prazo de 30 (trinta) dias para regularizar a situação;
II. Multa, pelo simples cometimento de infração;
III. Multa diária de 0,34 UPFI por infração cometida, a partir do término do prazo de regularização da situação;
IV. Embargo da obra, sem prejuízo das multas simples e diária;
V. Auto de demolição ou desmonte, sem prejuízo das multas simples e diária.

§1°. Em caso de reincidência, os valores das multas diárias e simples terão seu valor multiplicado pelo número de vezes que a infração for cometida.

§2°. As correções das obras indevidas ou sem conformidade com o projeto aprovado são de inteira responsabilidade do proprietário ou responsável (is) pela obra.

Art. 228. As penalidades pelas infrações previstas nesta Lei não excluem a possibilidade de outras medidas e a aplicação de outras sanções pelas autoridades municipais competentes, inclusive pela via judicial, visando a regularização da situação do imóvel e o respeito à legislação urbanística.

Art. 229. A regularização das edificações não isenta a responsabilidade técnica do arquiteto, engenheiro ou construtor, os quais ficarão sujeitos à suspensão de seu registro na Prefeitura Municipal, pelo prazo de 1 (um) a 12 (doze) meses, dependendo da irregularidade cometida e no caso da sua comprovação, aplicada em dobro em caso de reincidência.

CAPÍTULO II –
DAS INFRAÇÕES RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 230. As infrações às normas parcelamento do solo estabelecidas nesta Lei, serão punidas com multas baseadas na Unidade Padrão Fiscal de Itabirito - UPFI.

Art. 231. A execução de parcelamento do solo sem aprovação prévia do Executivo acarretará em multa no valor equivalente a 0,03 UPFI por metro quadrado da gleba parcelada.

§1°. Nos casos de que trata o *caput* deste Artigo o proprietário ou empreendedor responsável pelo parcelamento deverá ser notificado para paralisar imediatamente as vendas e as obra, devendo dar início ao processo de regularização do empreendimento no prazo de 15 dias contados da data da notificação.

§2°. O proprietário ou empreendedor responsável por parcelamento do solo executado sem prévia aprovação do Executivo estará sujeito ao pagamento de multa no valor equivalente a 0,03 UPFI por metro da gleba objeto do parcelamento.

§3°. Caso a obra do parcelamento notificado nos termos do *caput* deste Artigo não sejam paralisadas imediatamente, o Executivo procederá o embargo do local com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos em uso.

§4°. Em caso de descumprimento do que determina o *caput* deste Artigo será aplicada multa diária no valor equivalente a 0,06 UPFI.

§5°. Caso o parcelamento do solo esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no *caput* deste Artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I. Pagamento de multa no valor equivalente a 0,06 UPFI por metro quadrado da área da gleba objeto do parcelamento irregular;
II. Interdição do local;
III. Multa diária no valor equivalente a 0,15 UPFI, em caso de descumprimento da interdição.

Art. 232. A execução de parcelamento do solo em desconformidade com o projeto e o cronograma de obras previamente aprovados acarretará em multa no valor equivalente a 0,03 UPFI por metro quadrado da gleba parcelada.

§1°. Nos casos de que trata o *caput* deste Artigo o proprietário ou empreendedor responsável pelo parcelamento deverá ser notificado para paralisar imediatamente as vendas e as obra, devendo dar início ao processo de regularização do empreendimento no prazo de 15 dias contados da data da notificação.

§2°. O descumprimento da obrigação de que trata o parágrafo anterior acarretará na adoção das mesmas sanções estabelecidas nos §§2°, 3° e 4° do Art. 231 desta Lei.

Art. 233. Nos casos de que tratam os Art. 231 e 232 desta Lei, a regularização do parcelamento do solo será condicionada à localização do empreendimento no Perímetro Urbano, conforme estabelecido na Lei de Perímetros Urbanos, e nas Zonas onde o parcelamento do solo é permitido, conforme estabelecido nesta Lei.

§1º. A SEMURB deverá analisar a viabilidade do empreendimento, ouvido o COMPURB, nos termos do disposto no Título IV desta Lei, notadamente no que se refere aos requisitos urbanísticos e ao padrão de urbanização.

§2º. O pagamento das multas estabelecidas nos Art. desta Lei, não excluem a necessidade de cumprimento de condicionantes e contrapartidas ambientais e urbanísticas que venham a ser estabelecidas no contexto da regularização do empreendimento.

Art. 234. O projeto de parcelamento do solo em execução, que tenha sido previamente aprovado, mas não registrado enseja a notificação do proprietário ou empreendedor responsável pelo parcelamento para que dê entrada ao processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis nos 10 (dez) dias subsequentes à notificação.

Parágrafo único - Em caso de descumprimento da obrigação prevista no *caput* do presente Artigo, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

I. Pagamento de multa, no valor equivalente a 0,03 UFPI por metro quadrado da área da gleba objeto do parcelamento irregular;
II. Embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 0,06 UFPI.

Art. 235. A não conclusão da urbanização de parcelamento do solo no prazo de validade fixado para o Alvará de Aprovação e Autorização para Execução dos Serviços sujeita o empreendedor do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 3,5 UPFI por mês, ou fração, de atraso.

Art. 236. Pelo descumprimento de outras determinações desta Lei referentes ao parcelamento do solo não especificados anteriormente, o infrator será punido com multa no valor equivalente a 0,34 UPFI.

Art. 237. A venda de lotes deverá ser interrompida imediatamente no parcelamento do solo notificado por infringir quaisquer determinações do Título IV desta Lei.

Parágrafo único - O descumprimento da obrigação prevista no *caput* deste Artigo acarretará na aplicação de multa no valor equivalente de 0,15 UPFI por dia.

Art. 238. O não pagamento das multas estabelecidas neste Capítulo dentro do prazo legal será inscrita em dívida ativa, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não receberão quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, nem estarão aptos a participar de licitações ou celebrar contratos de qualquer natureza, a qualquer título, com a administração municipal.

CAPÍTULO III –
DOS PROCEDIMENTOS PARA APLICAÇÃO DAS PENALIDADES

Art. 239. O Poder Público Municipal deverá regulamentar através de Lei Municipal Específica os critérios e os procedimentos para aplicação das penalidades estabelecidas nesta Lei, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de publicação desta Lei.

§1°. A regulamentação dos critérios e procedimentos de que trata o *caput* deste Artigo deverá contemplar a criação de um Programa Municipal de Regularização de Obras em Andamento e de Obras Prontas, definindo percentuais de desconto das multas estabelecidas nesta Lei no caso de regularização de Habitação de Interesse Social.

§2°. Não se enquadram na situação de que trata o parágrafo anterior os empreendimentos imobiliários produzidos por construtoras, incorporadores e/ou similares, ainda que destinados à Habitação de Interesse Social.

Art. 240. O procedimento para aplicação das penalidades previstas nesta Lei deverá contemplar os seguintes instrumentos:

I. Notificação;
II. Multa;
III. Embargo de Obra;
IV. Interdição de Obra e/ou Imóvel;
V. Demolição de Obra Arquitetônica ou Urbanística;
VI. Medidas compensatórias para danos urbanísticos e ambientais irreversíveis.

Parágrafo único - A regulamentação do procedimento de que trata o caput deste artigo deverá estabelecer os prazos para a defesa do infrator, a resposta do órgão fiscalizados e o cumprimento das exigências para a regularização da infração, bem como as instâncias de recurso.

Art. 241 - A regularização de obras em andamento e de obras prontas com área superior a 100,00m² e iniciadas após a aprovação desta Lei, que não se enquadrem como Habitação de Interesse Social e que apresentem infração quanto aos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo estabelecidos nesta Lei, somente poderão ser regularizadas mediante autorização do COMPURB e aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, observado o disposto no Art. 61 da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG e sem prejuízo de outras multas previstas nesta Lei e na Legislação Municipal.

§1°. Nos casos de que trata o *caput* deste Artigo, deverá ser considerada para fins de cálculo somente a área correspondente ao parâmetro urbanístico infringido.

§2°. Nos casos de que trata o *caput* deste Artigo, deverá ser aplicada para fins de cálculo a equação $CF = A_1 \times A_2 \times V$, onde:

I. CF = Contrapartida Financeira;
II. A_1 = Área correspondente ao parâmetro infringido;
III. A_2 = Área do lote;
IV. V = Valor do metro quadrado do lote utilizado como base de cálculo para ITBI.

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 242. A alteração da LUB, bem como do zoneamento urbano e dos parâmetros urbanísticos a ele atrelados, poderá ser realizada antes do prazo previsto no Art. 123 da Lei do Plano Diretor de Itabirito/MG, nos casos previstos nesta Lei e na Lei de Perímetros Urbanos, mediante anuência do Conselho Municipal de Política Urbana.

Parágrafo único - As alterações da LUB que impliquem na alteração do zoneamento urbano, dos parâmetros urbanísticos e nas diretrizes relacionadas ao zoneamento urbano deverão ser apresentadas e debatidas em Audiência Pública antes do encaminhamento do Projeto de Lei à Câmara Municipal, observadas as disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e nas Instruções Normativas do Conselho Nacional das Cidades.

Art. 243. Os serviços municipais, responsáveis pelas ações de fiscalização, orientação ou cumprimento da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Itabirito/MG, serão responsabilizados penal e administrativamente por omissão ou favorecimento, devidamente comprovado.

Art. 244. Integram esta Lei os seguintes anexos:

I. Mapas 01 a 16;
II. Quadro 01 – Parâmetros de parcelamento do solo urbano;
III. Quadro 02 – Parâmetros de conformidade do uso do solo urbano;
IV. Quadro 03 – Parâmetros de ocupação do solo urbano;
V. Quadro 04 – Parâmetros de ocupação do solo urbano: atividades econômicas;
VI. Quadro 05 – Vagas de Estacionamento
VII. Classificação de usos econômicos de médio e grande porte
VIII. Documentação para solicitação da Outorga Onerosa do Direito de Construir
IX. Glossário

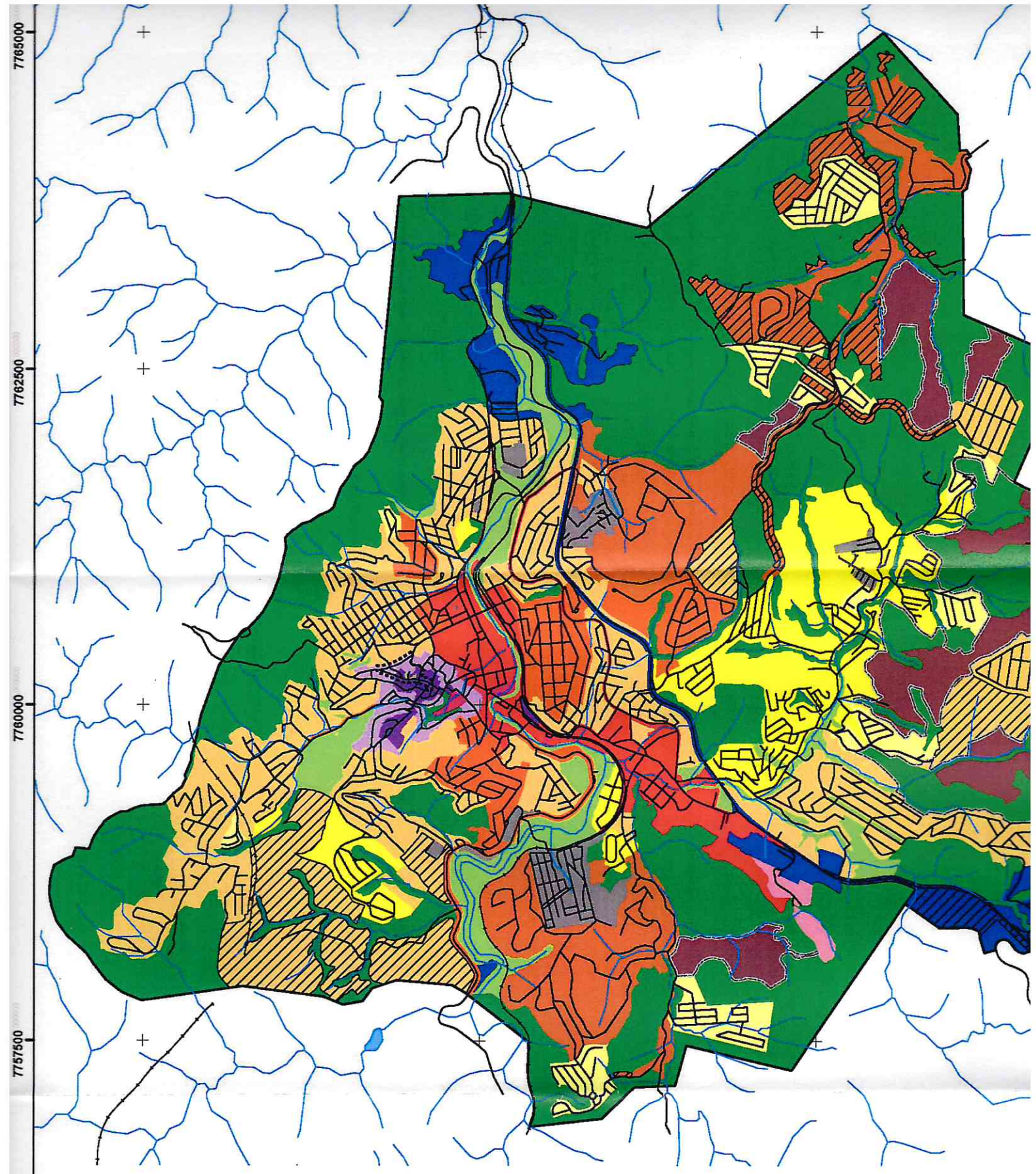
Art. 245. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial:

I. Lei nº 2460, de 14 de dezembro de 2005;
II. Lei nº 2514, de 22 de junho de 2006;
III. Lei nº 2521, de 23 de agosto de 2006;

IV. Lei nº 2532, de 24 de outubro de 2006;
V. Lei nº 2553, de 15 de fevereiro de 2007;
VI. Lei nº 2557, de 15 de fevereiro de 2007;
VII. Lei nº 2578, de 18 de abril de 2007;
VIII. Lei nº 2588, de 16 de maio de 2007;
IX. Lei nº 2595, de 30 de maio de 2007;
X. Lei nº 2637, de 28 de novembro de 2007;
XI. Lei nº 2667, de 28 de abril de 2008;
XII. Lei nº 2705, 17 de dezembro de 2008;
XIII. Lei nº 2765, 06 de maio de 2010;
XIV. Lei nº 2773, 15 de junho de 2010;
XV. Lei nº 2780, 24 de agosto de 2010;
XVI. Lei nº 2831, 13 de outubro de 2010;
XVII. Lei nº 2834, 14 de outubro de 2010;
XVIII. Lei nº 2855, 28 de dezembro de 2011;
XIX. Lei nº 3081, 08 de julho de 2015.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 08 de abril de 2019.

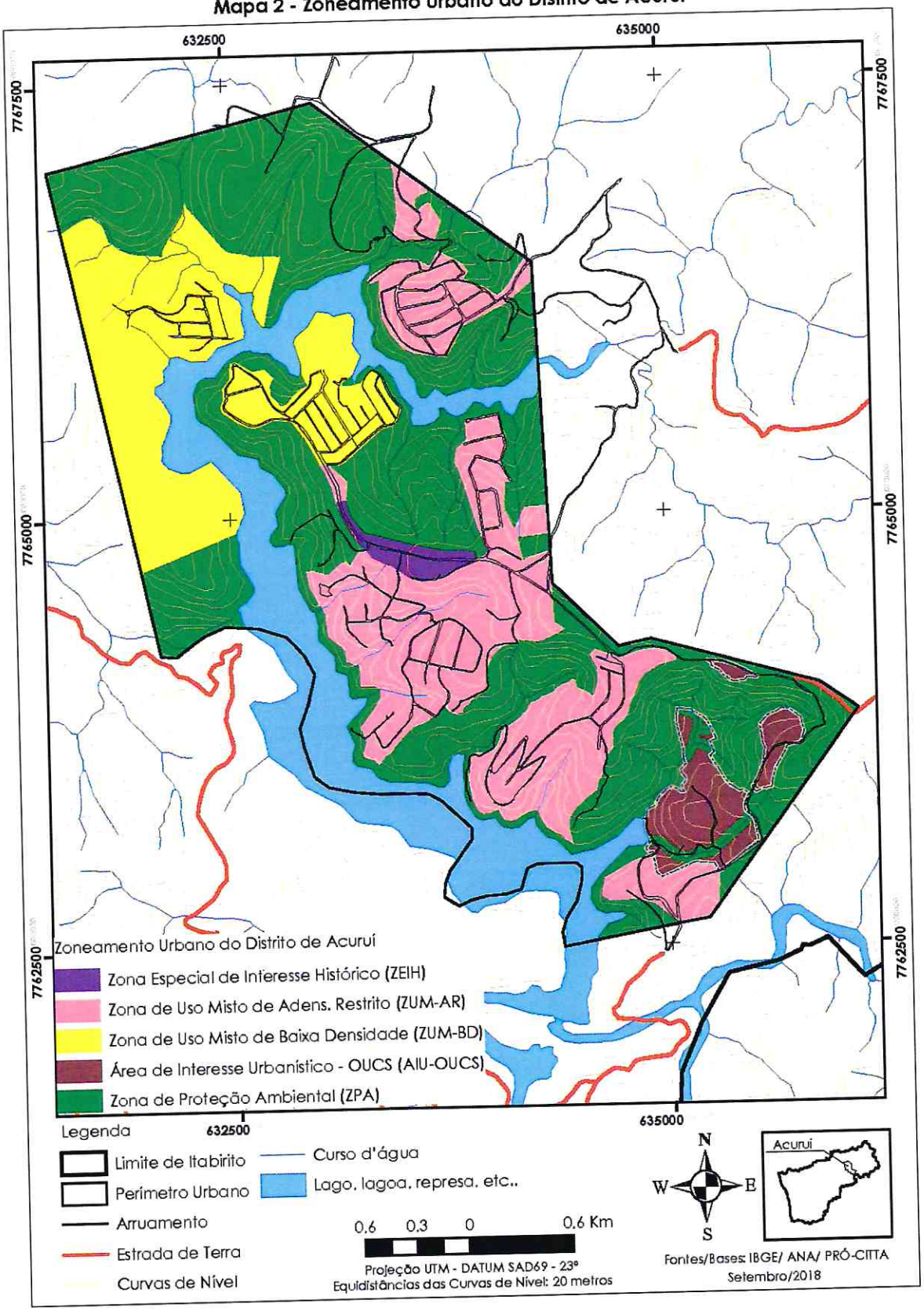
Arnaldo Pereira dos Santos
PREFEITO MUNICIPAL INTERINO



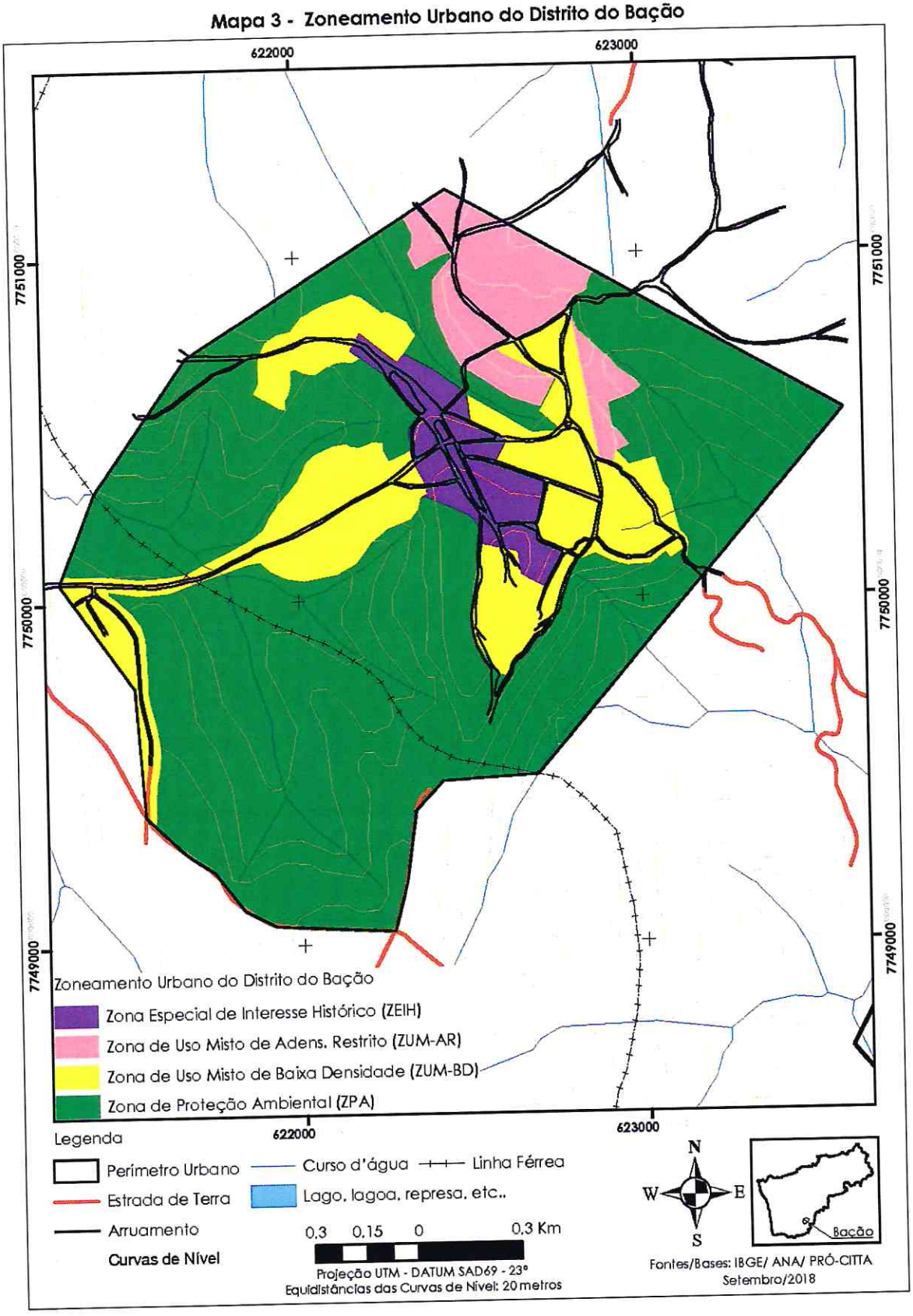
Zoneamento Urbano da Sede Municipal

- Zona de Uso Misto de Baixa Densidade (ZUM-BD)
- Zona de Uso Misto de Média Densidade 1 (ZUM-MD 1)
- Zona de Uso Misto de Média Densidade 2 (ZUM-MD 2)
- Zona de Uso Misto de Alta Densidade (ZUM-AD)
- Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado 1 (ZUM-AC 1)
- Zona de Uso Misto de Adensamento Controlado 2 (ZUM-AC 2)
- Zona de Uso Misto de Adensamento Restrito (ZUM-AR)
- Zona de Atividades Econômicas (ZAE)
- Zona Especial de Interesse Histórico (ZEIH)
- Zona Especial de Interesse Histórico – Entorno (ZEIH - Entorno)
- Zona Especial de Interesse Urbano Ambiental (ZEIUA)
- Zona Especial de Interesse Urbanístico Cultural (ZEIUC)
- Área de Interesse Urbanístico - OUCS (AIU-OUCS)
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
- Zona de Proteção Ambiental (ZPA)
- Área de Diretrizes Especiais Igreja N.Sra. do Rosário
- Área Urbana Não Consolidada

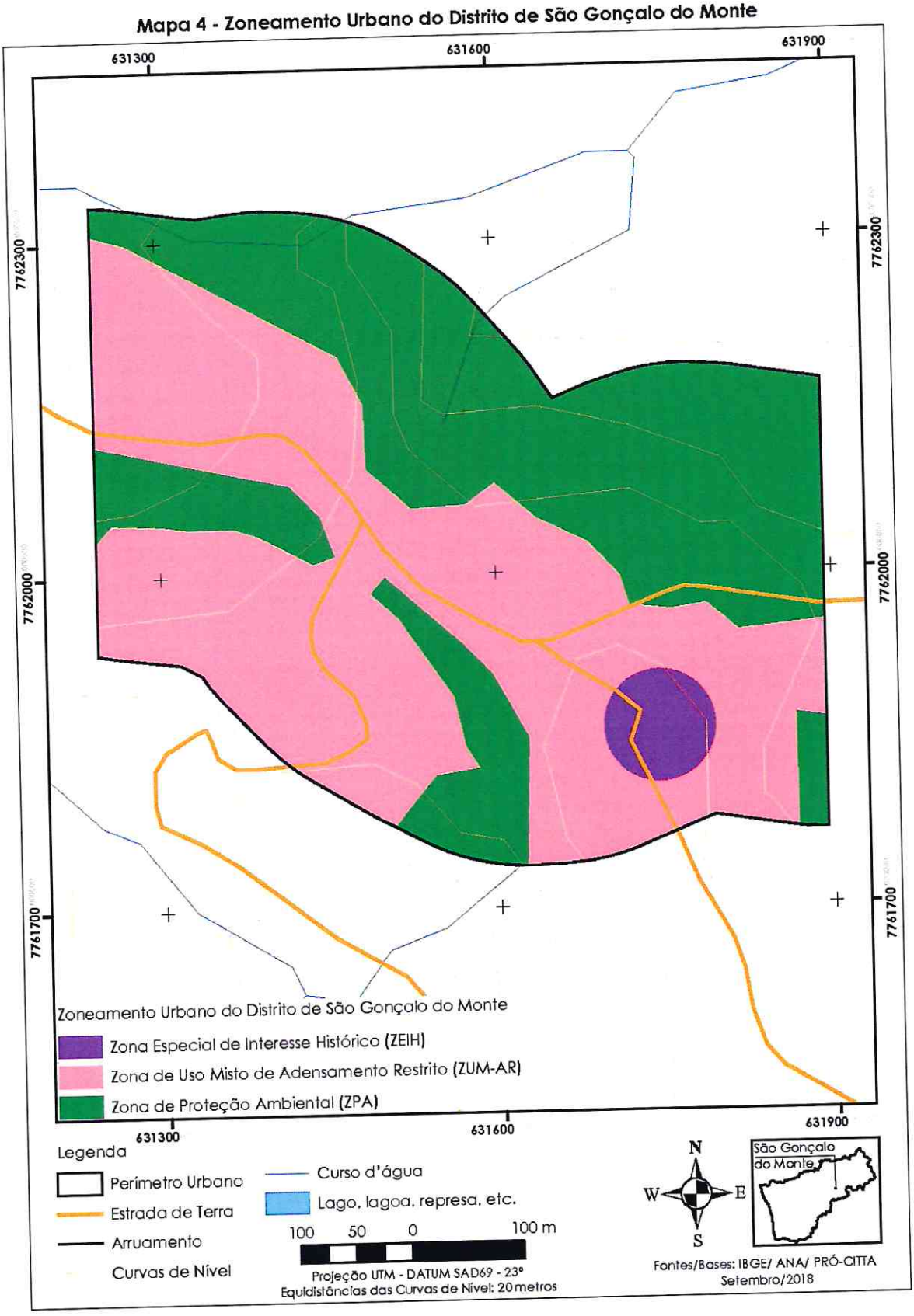
Mapa 2 - Zoneamento Urbano do Distrito de Acuruí



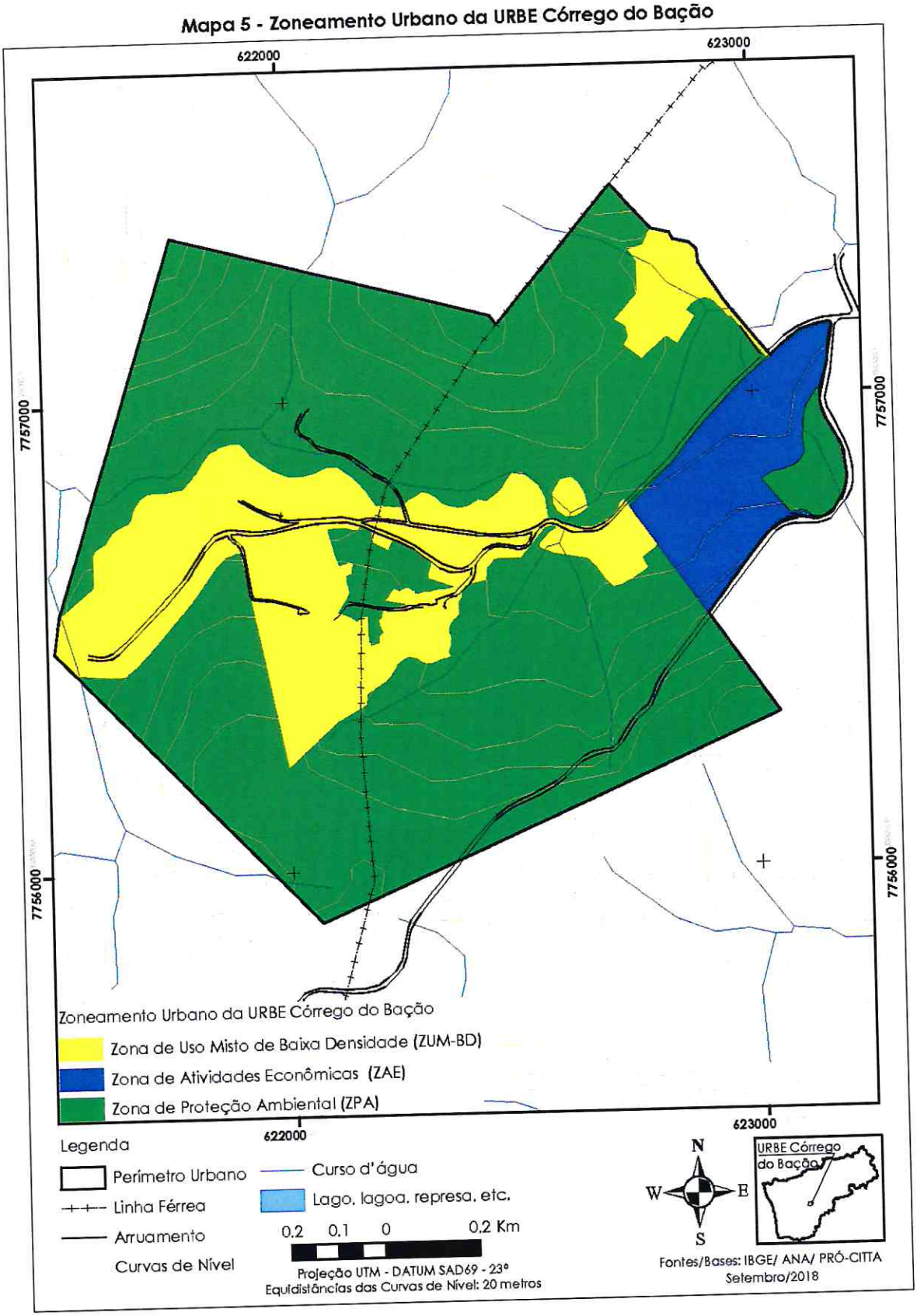
Mapa 3 - Zoneamento Urbano do Distrito do Bação



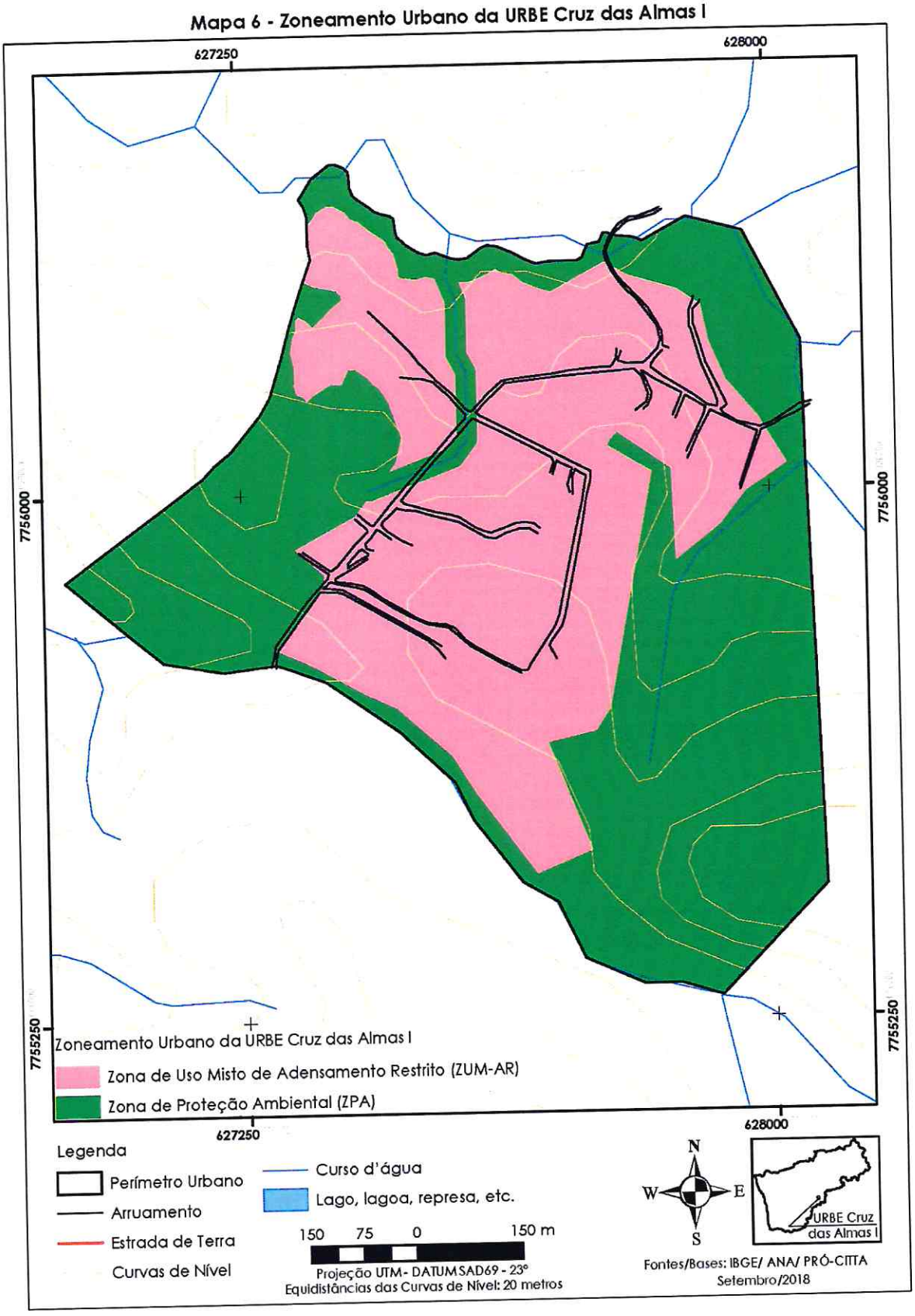
Mapa 4 - Zoneamento Urbano do Distrito de São Gonçalo do Monte



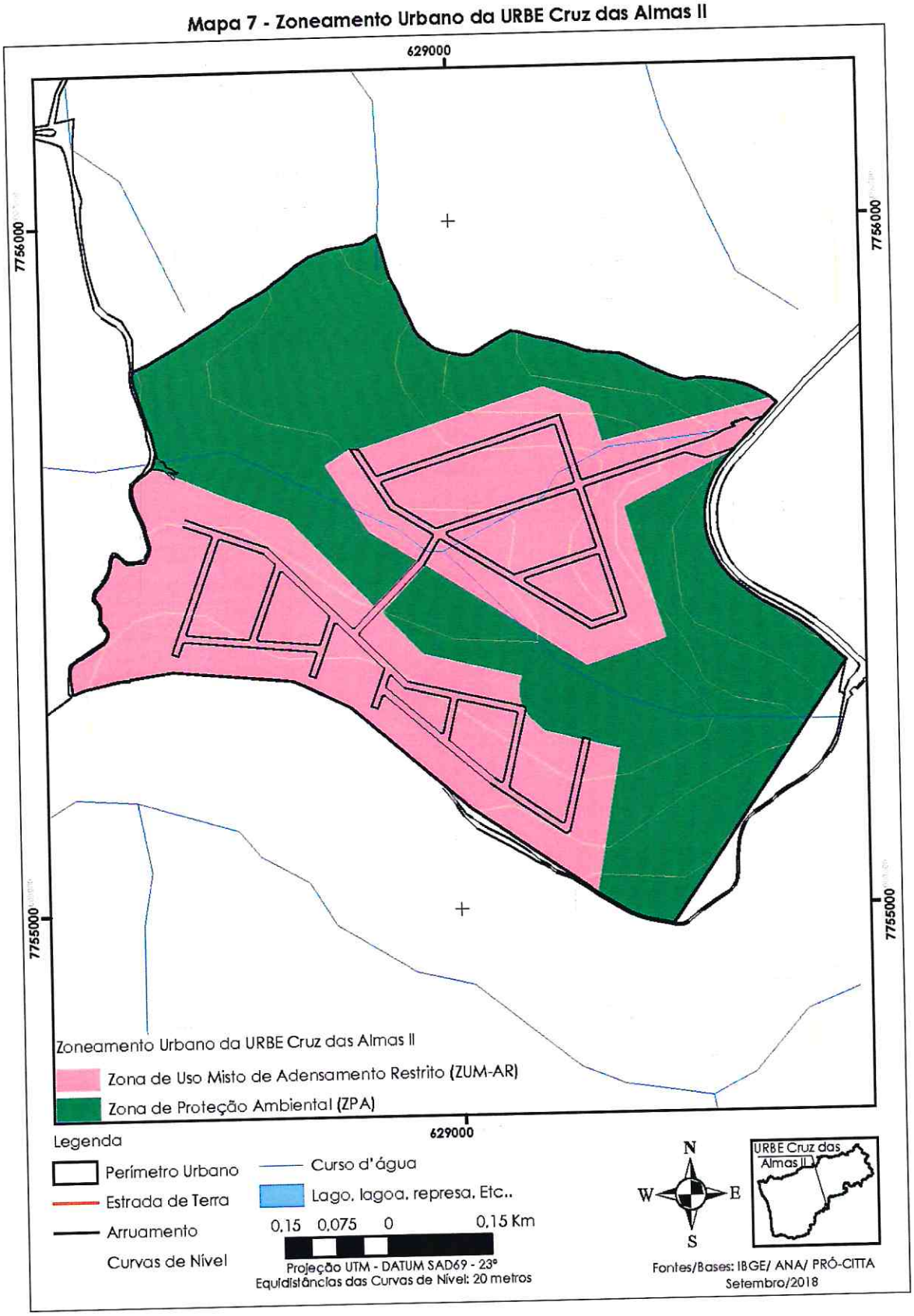
Mapa 5 - Zoneamento Urbano da URBE Córrego do Bação



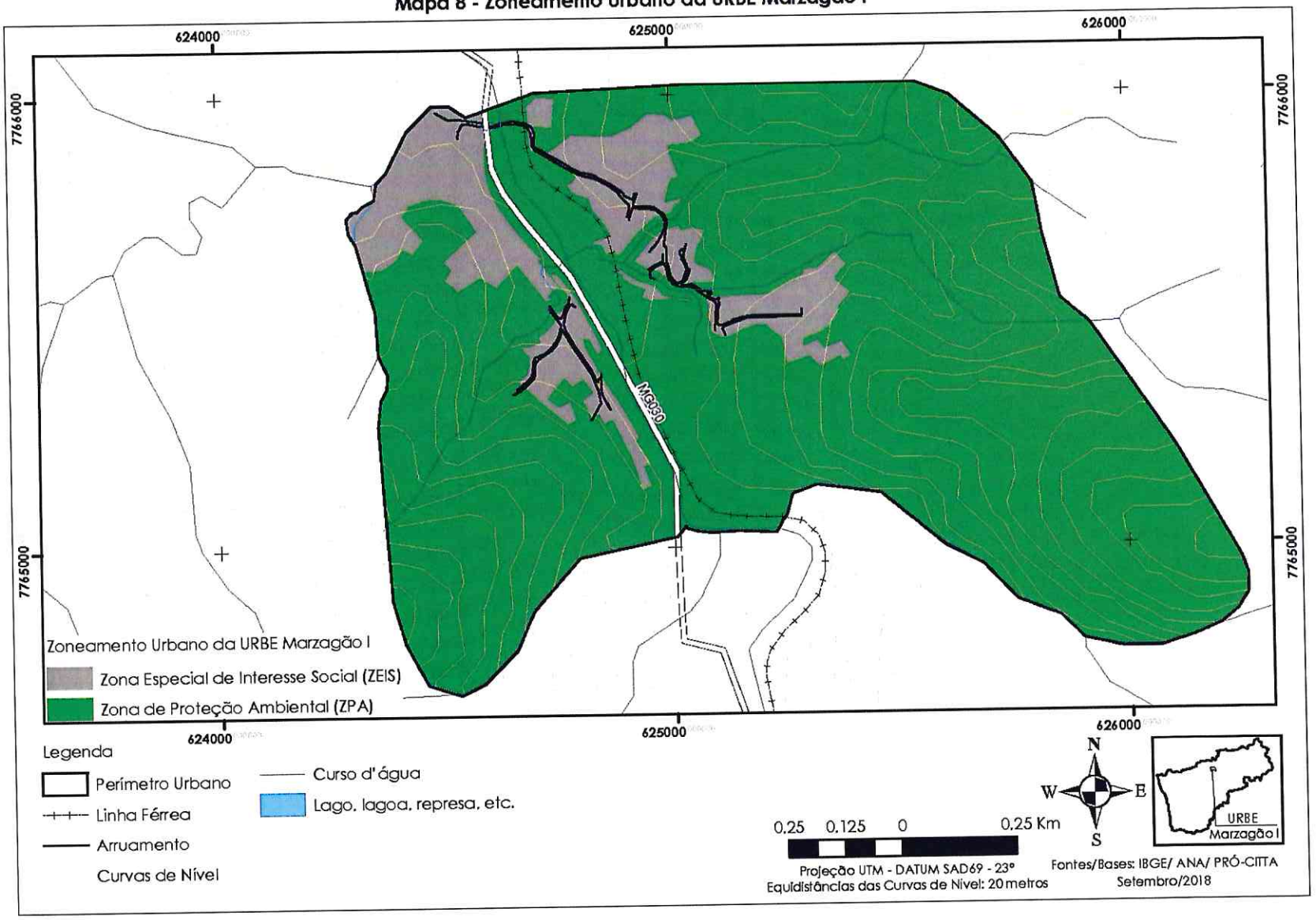
Mapa 6 - Zoneamento Urbano da URBE Cruz das Almas I



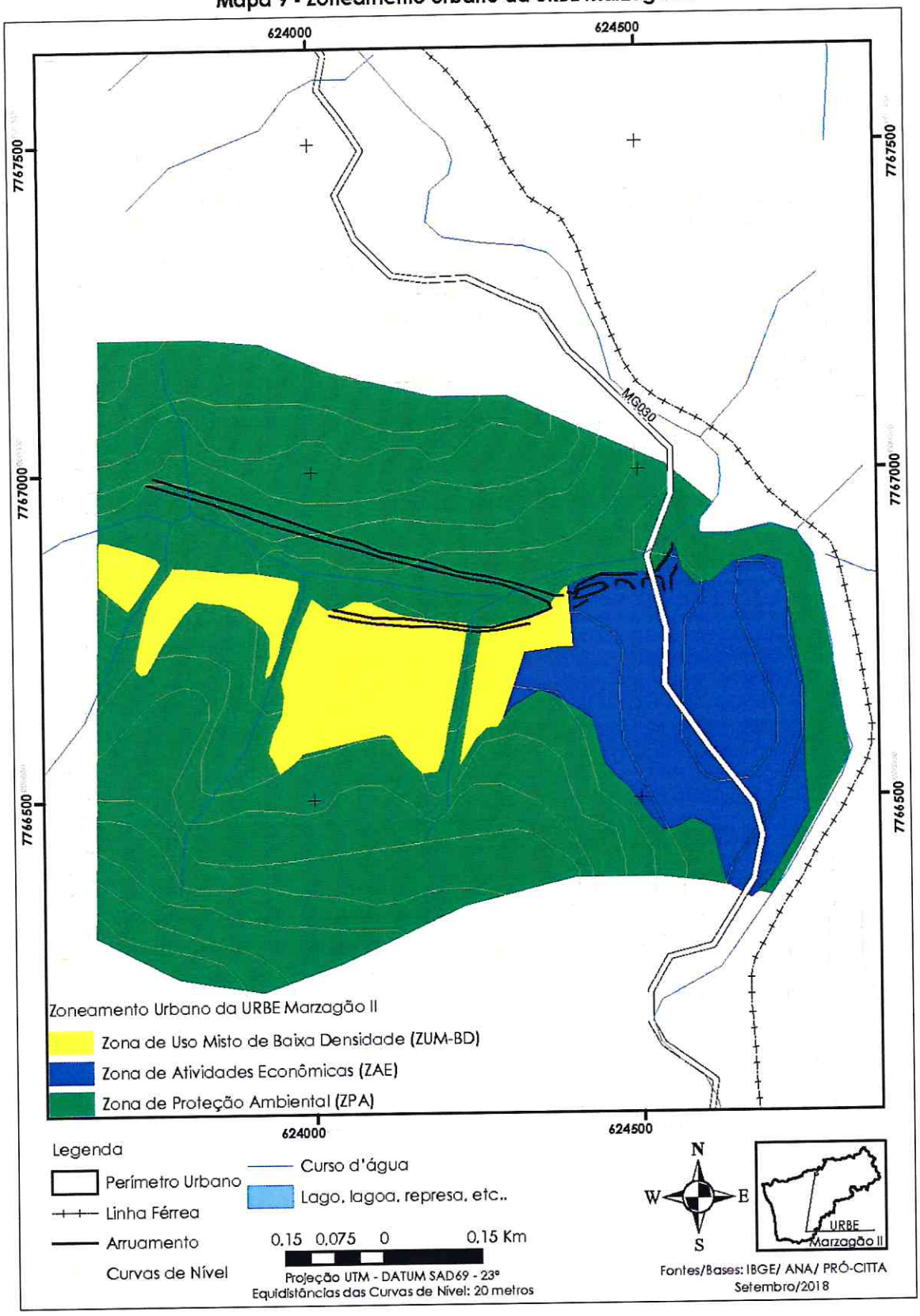
Mapa 7 - Zoneamento Urbano da URBE Cruz das Almas II



Mapa 8 - Zoneamento Urbano da URBE Marzagão I



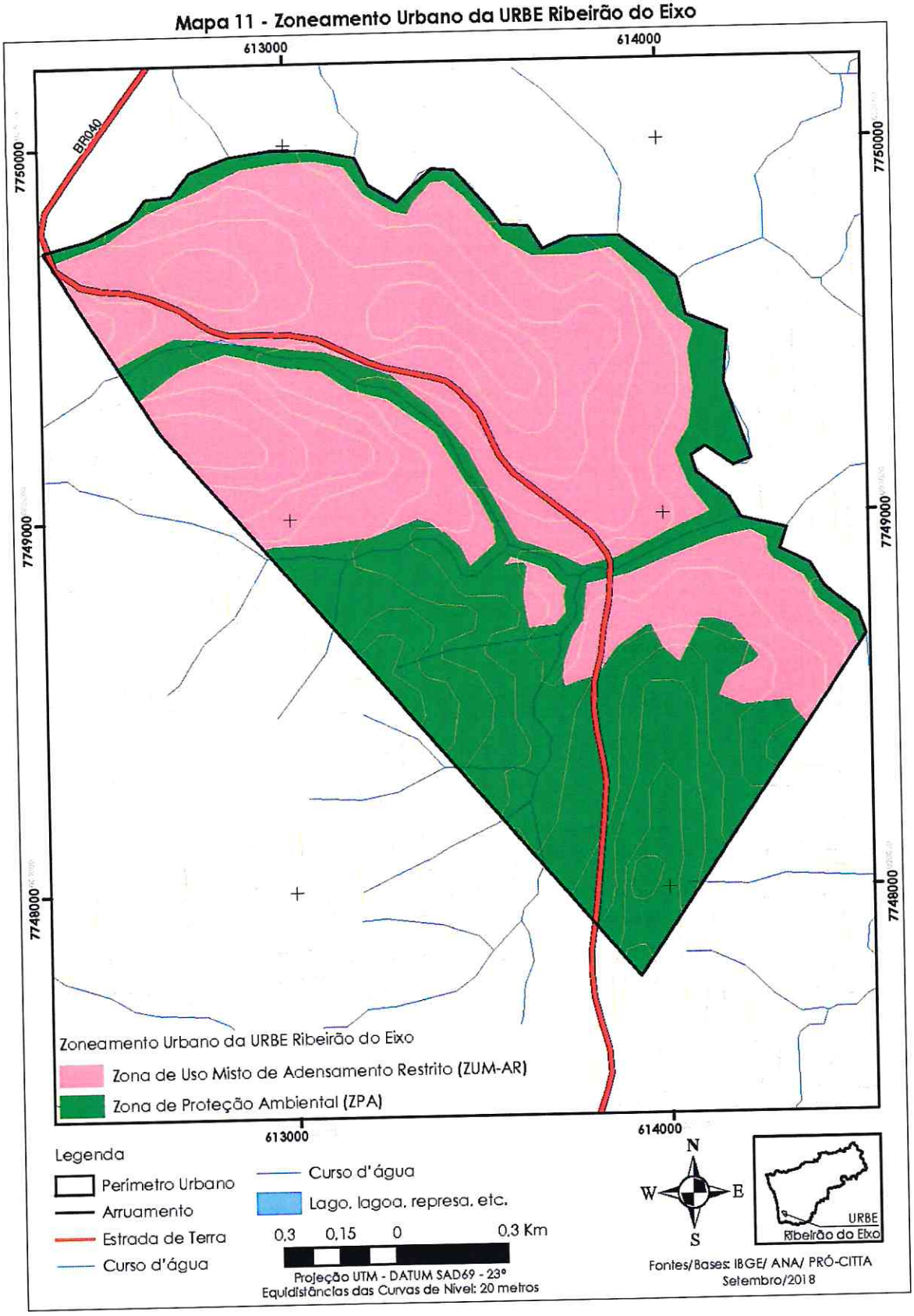
Mapa 9 - Zoneamento Urbano da URBE Marzagão II



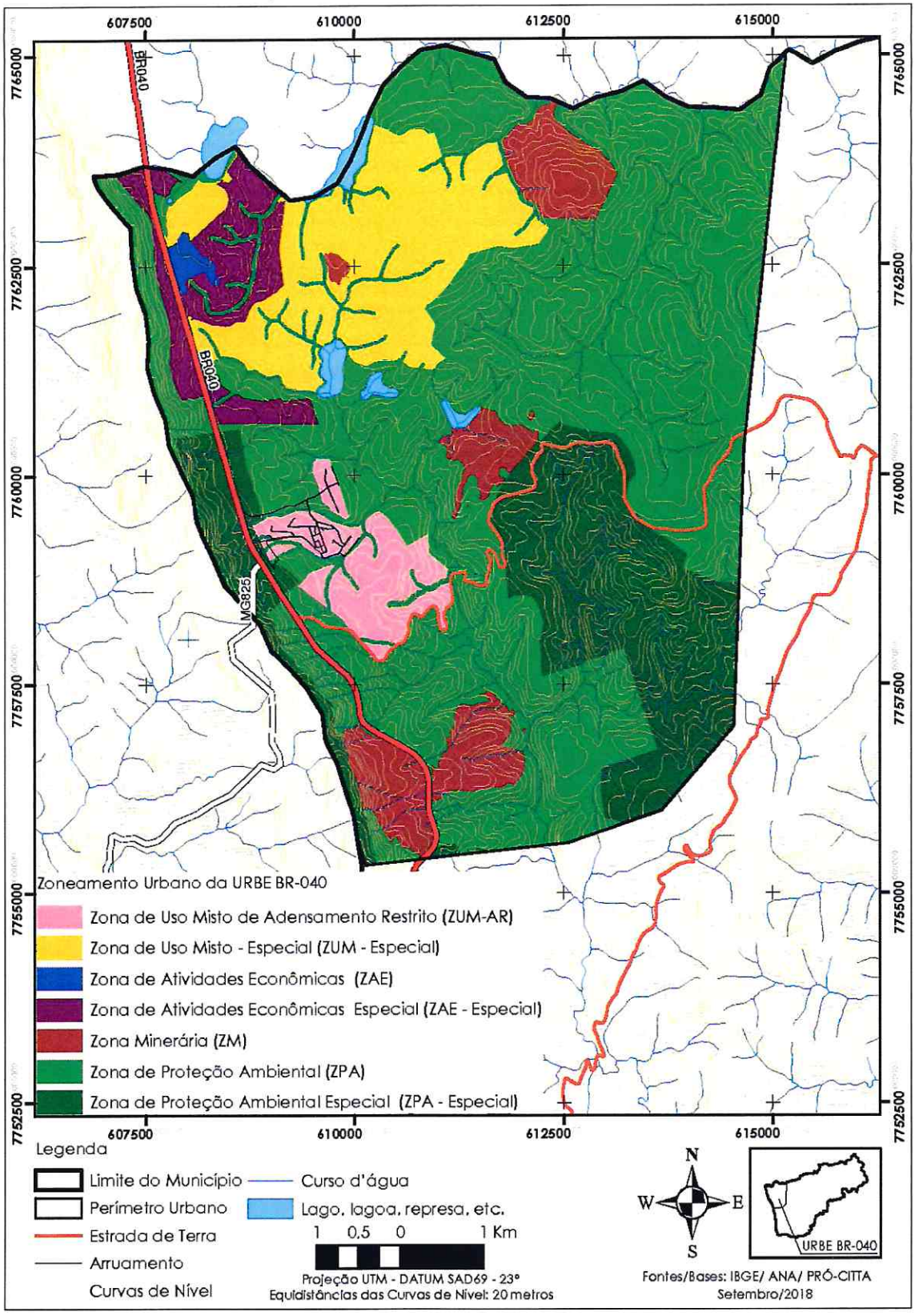
Mapa 10 - Zoneamento Urbano da URBE Morro de São Vicente

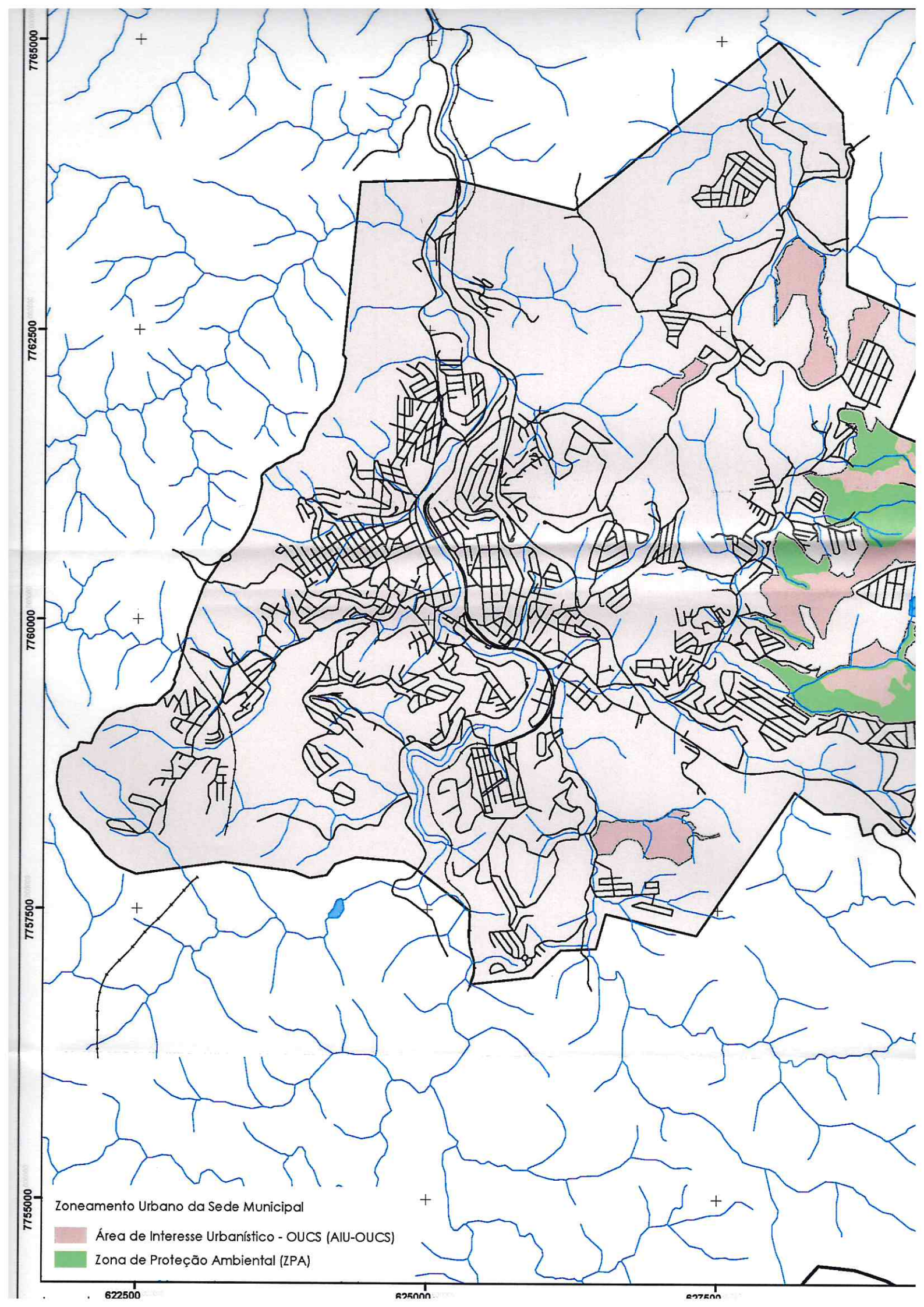


Mapa 11 - Zoneamento Urbano da URBE Ribeirão do Eixo

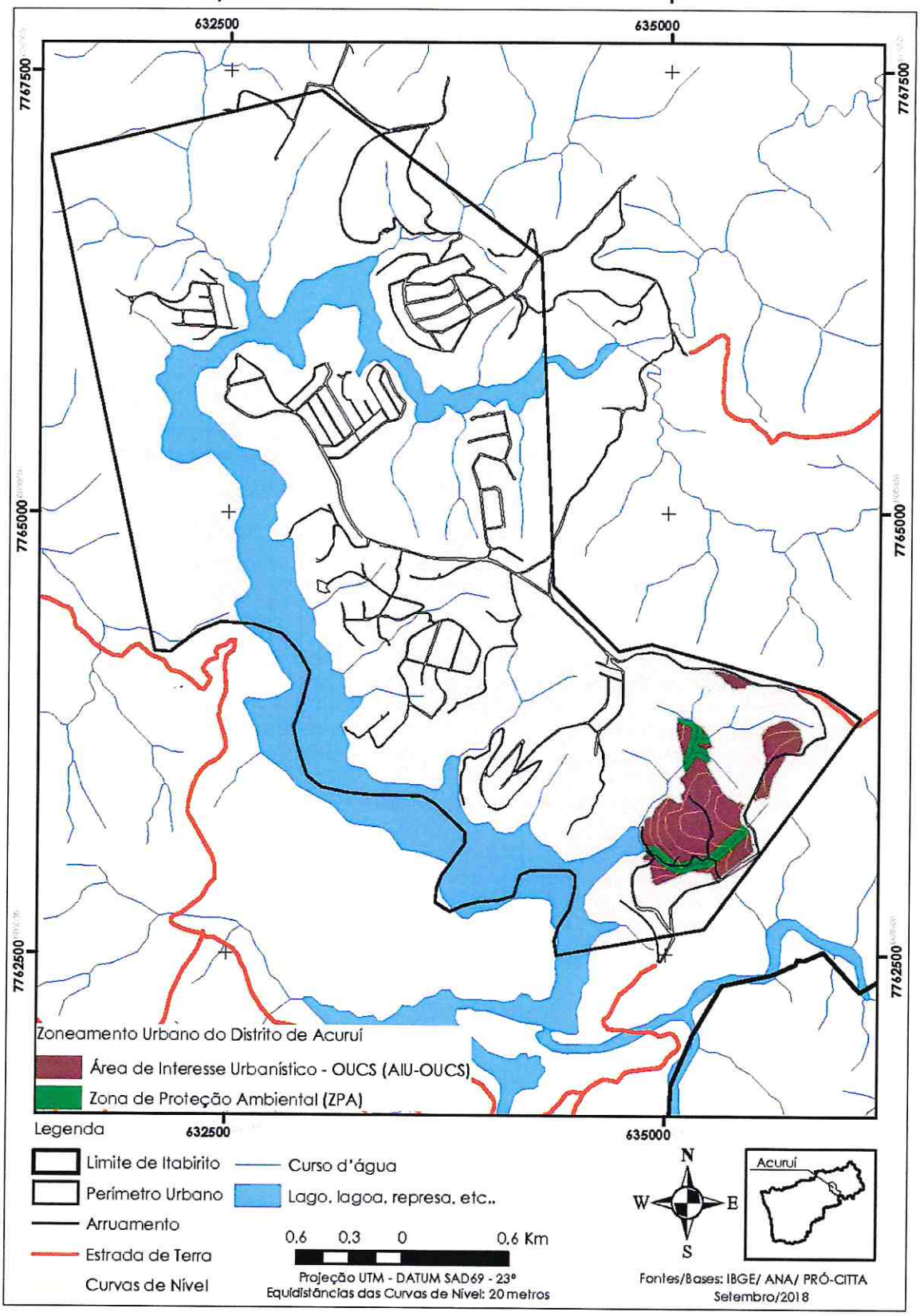


Mapa 15 - Zoneamento Urbano da URBE BR-040

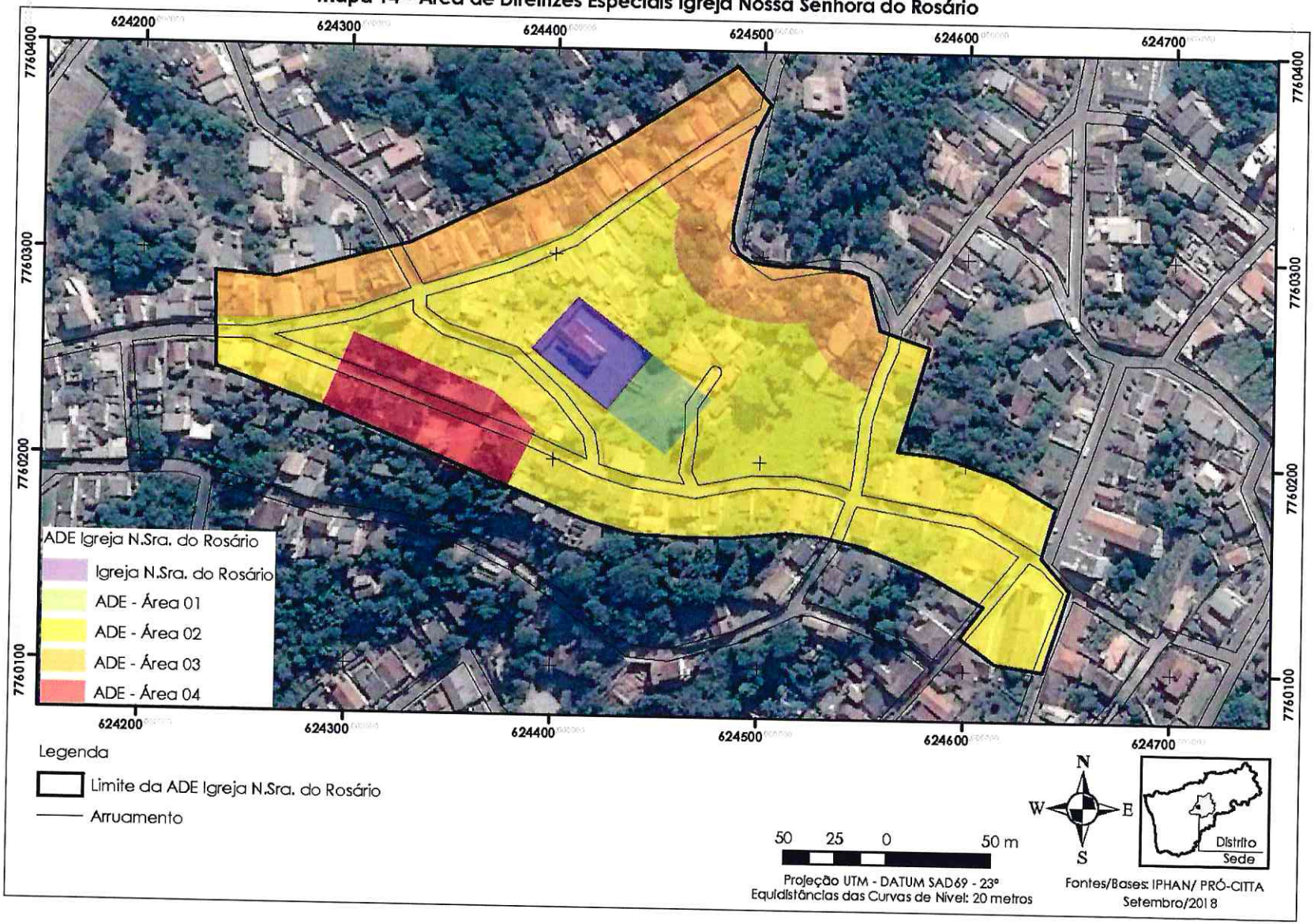


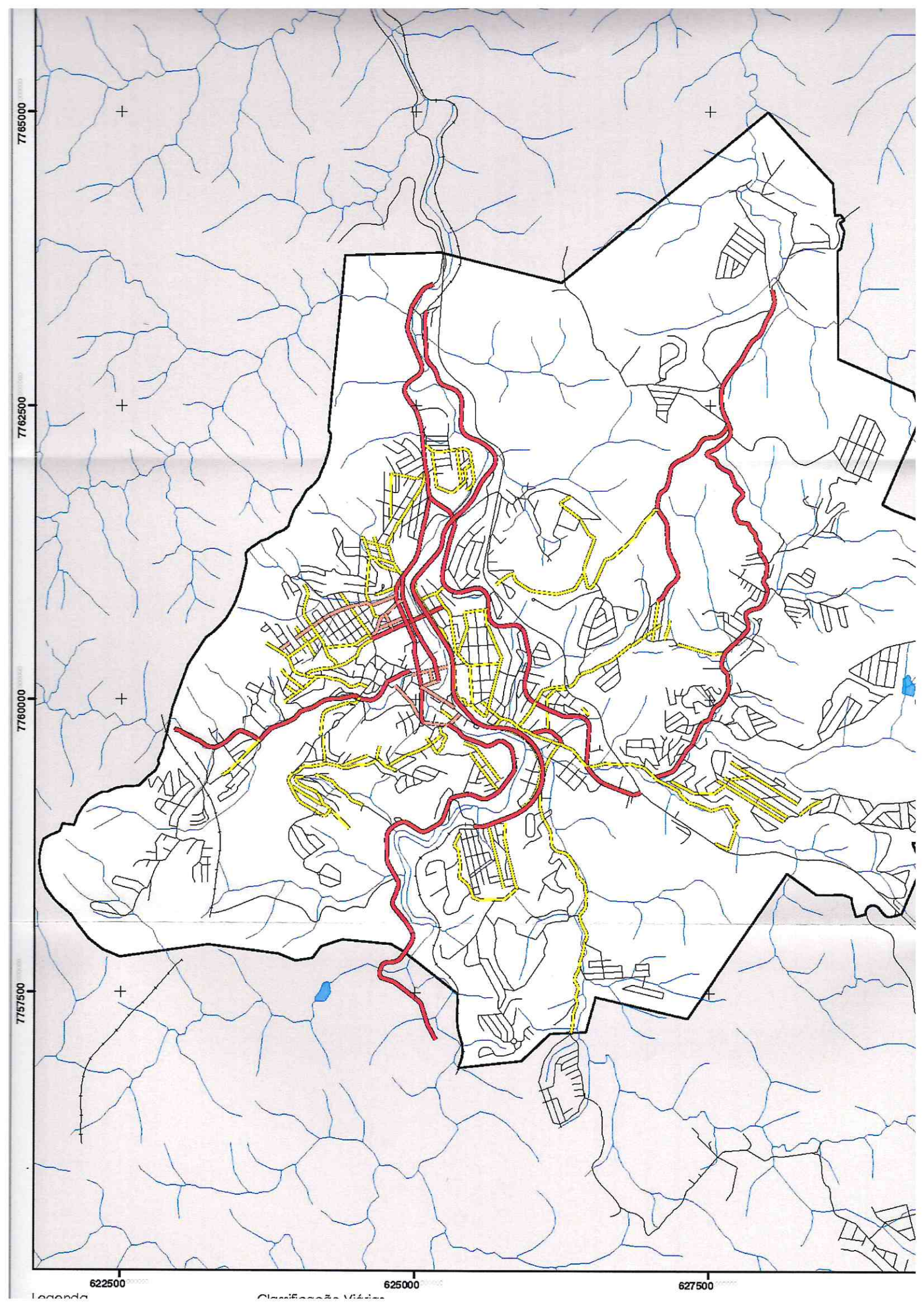

7765000
7762500
7760000
7757500
7755000
622500
625000
627500
Zoneamento Urbano da Sede Municipal
Área de Interesse Urbanístico - OUCS (AIU-OUCS)
Zona de Proteção Ambiental (ZPA)

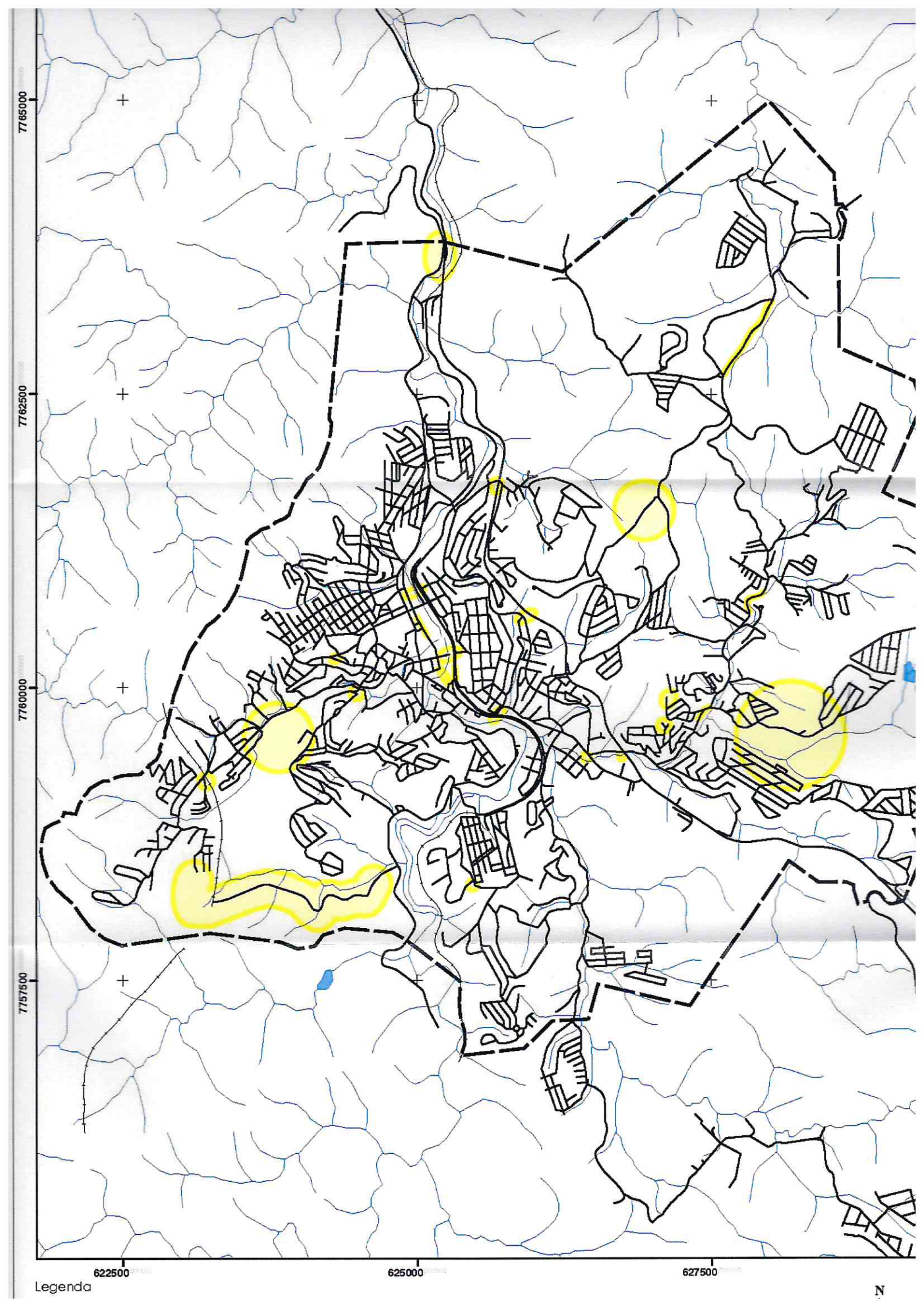
Mapa 13a Área de Interesse Urbanístico OUC - Simplificada



Mapa 14 - Área de Diretrizes Especiais Igreja Nossa Senhora do Rosário




7785000
7762500
7760000
7757500
622500
625000
627500


7765000
7762500
7760000
7757500
622500
625000
627500
Legenda
N

ANEXO II

Quadro 1 – Parâmetros de Parcelamento do Solo Urbano

Zona	Testada mínima (m)	Área mínima (m^2)
ZUM BD	12,00	360,00
ZUM MD 1	12,00	360,00
ZUM MD 2	12,00	360,00
ZUM AD	12,00	360,00
ZUM AC 1	12,00	360,00
ZUM AC 2	15,00	450,00
ZUM AR	20,00	800,00
ZUM Especial	15,00	450,00
ZAE	15,00	450,00
ZAE Especial[1]	20,00	1000,00
ZEIH[2]	12,00	360,00
ZEIH Entorno[3]	12,00	360,00
ZEIUA	Não é permitido o parcelamento.	
ZEIUC	Intervenções serão avaliadas e aprovadas pelos conselhos de política urbana, de meio ambiente e de patrimônio cultural, respeitadas as diretrizes do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.	
ZEIS[4]	10,00	200
ZPA	Não é permitido o parcelamento.	

[1] Para a ZAE Especial deverão ser observadas as restrições de atividades especificadas nas diretrizes do Plano Diretor.

[2] Quaisquer intervenções na ZEIH deverão ser analisadas e aprovadas pelo CONPATRI, que poderá estabelecer parâmetros mais restritivos do que aqueles estabelecidos neste quadro.

[3] Quaisquer intervenções na ZEIH Entorno deverão ser analisadas e aprovadas pelo CONPATRI, que poderá estabelecer parâmetros mais restritivos do que aqueles estabelecidos neste quadro.

[4] Em caso de projetos de regularização fundiária de interesse social, poderão de aprovados parâmetros divergentes daqueles estabelecidos neste quadro, desde que ouvidos o COMPURB e o CODEMA, e observadas as diretrizes do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

ANEXO III

Quadro 2 – Parâmetros de Conformidade do Uso do Solo Urbano

PARAMETROS ZONAS	Residencial unifamiliar	Residencial multifamiliar	Econômico de Pequeno Porte	Econômico de Médio Porte	Econômico de Grande Porte	Econômico de Grande Porte Vertical	Misto	Institucional	Institucional de maior impacto
ZUM BD	A	A	A	AC	NA	NA	A	A	AC
ZUM MD 1	A	A	A	A	AC	NA	A	A	AC
ZUM MD 2	A	A	A	A	AC	NA	A	A	AC
ZUM AD	A	A	A	A	AC	A	A	A	A
ZUM AC 1[1]	A	AC	A	AC	NA	NA	A	A	AC
ZUM AC 2	A	AC	A	AC	AC	NA	A	A	AC
ZUM AR	A	AC	A	AC	NA	NA	A	A	AC
ZUM Especial	A	AC	A	AC	AC	NA	A	A	AC
ZAE	NA	NA	NA	A	A	AC	NA	A	A
ZAE Especial[2]	NA	NA	NA	A	AC	NA	NA	A	AC
ZEIH[3]	A	AC	A	NA	NA	NA	A	A	NA
ZEIH Entorno[4]	A	AC	A	AC	NA	NA	A	A	NA
ZEIUA	Intervenções serão avaliadas e aprovadas pelos conselhos de política urbana e de meio ambiente, respeitadas a legislação ambiental vigente e as diretrizes do Plano Diretor e da LUB.								
ZEIUC	Intervenções serão avaliadas e aprovadas pelos conselhos de política urbana, de meio ambiente e de patrimônio cultural, respeitadas as diretrizes do Plano Diretor e da LUB.								
ZEIS[5]	A	AC	A	A	AC	NA	A	A	AC
ZPA[6]	Não é permitida a ocupação.								

A = Admitido

AC = Admitido sob Condições

NA = Não Admitido

[1] O uso multifamiliar somente será permitido na ZUM-AC 1 em lotes com área igual ou superior a 360,00m², devendo ser atendidos os demais parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

[2] Para a ZAE Especial deverão ser observadas as restrições de atividades especificadas nas diretrizes do Plano Diretor.

[3] Quaisquer intervenções na ZEIH deverão ser analisadas e aprovadas pelo CONPATRI, que poderá estabelecer parâmetros mais restritivos do que aqueles estabelecidos neste quadro. Para a área da ZEIH inserida no perímetro da ADE Igreja de Nossa Senhora do Rosário, devem prevalecer os parâmetros estabelecidos para a ADE.

[4] Quaisquer intervenções na ZEIH Entorno deverão ser analisadas e aprovadas pelo CONPATRI, que poderá estabelecer parâmetros mais restritivos do que aqueles estabelecidos neste quadro. Para a área da ZEIH Entorno inserida no perímetro da ADE Igreja de Nossa Senhora do Rosário, devem prevalecer os parâmetros estabelecidos para a ADE.

[5] Em caso de projetos de regularização fundiária de interesse social, poderão de aprovados parâmetros divergentes daqueles estabelecidos neste quadro, desde que ouvidos o COMPURB e o CODEMA, e observadas as diretrizes do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

[6]Salvo exceções previstas na lei.

ANEXO IV

Quadro 3 – Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano[2]

PARAMETROS ZONAS	TO (%)	CA Básico	CA Máximo	TP (%)	Afastamento Frontal (m)	Afastamento Lateral e Fundos (m)[2]	Gabarito Básico[3]	Gabarito Máximo	Cota/ Unidade (m^2/um)
ZUM BD	60	1,0	-	20	3	1,5 e Obs. 1	2	-	90
ZUM MD 1	60	1,0	-	20	3	1,5 e Obs. 1	3	-	60
ZUM MD 2	60	1,5	-	20	3	1,5 e Obs. 1	4	-	45
ZUM AD	60	2,4	2,8	20	3	1,5 e Obs. 1	6	10	15
ZUM AC 1	60	0,8	-	20	3	1,5 e Obs. 1	2	-	120
ZUM AC 2	60	1,0	-	20	3	1,5 e Obs. 1	2	-	110
ZUM AR	40	0,8	-	30	5	3	2	-	400
ZUM Especial[4]	40	0,8	-	30	3	1,5 e Obs. 1	2	-	225
ZAE	75	2,0	-	15	Conforme Quadro 4.		4	?	Não se aplica.
ZAE Especial[3]	65	1,5	-	25	Conforme Quadro 4.		2	-	Não se aplica.
ZEIH[5]	60	1,0	-	20	3	1,5 e Obs. 1	2	-	120
ZEIH Entorno[6]	60	1,0	-	20	3	1,5 e Obs. 1	2	-	90
ZEIUA	Intervenções serão avaliadas e aprovadas pelos conselhos de política urbana e de meio ambiente, respeitadas a legislação ambiental vigente e as diretrizes do Plano Diretor e da LUB.								
ZEIUC	Intervenções serão avaliadas e aprovadas pelos conselhos de política urbana, de meio ambiente e de patrimônio cultural, respeitadas as diretrizes do Plano Diretor e da LUB.								
ZEIS[7]	70	1,5	-	15	3	1,5 e Obs.[1]	2	-	
ZPA[8]	Não é permitida a ocupação.								

[1] Será acrescentado o valor de 40cm (quarenta centímetros) por pavimento nas edificações acima de 3 (três) pavimentos ou nas edificações com altura superior a 6,5m (seis metros e cinquenta centímetros) a cada 3,0m (três metros), sendo que o afastamento lateral terá o valor final considerando o total de pavimentos, sem escalonamentos parciais.

[2] Nos lotes com área inferior a 360,00m² será permitida a utilização de um dos afastamentos laterais e/ou do afastamento dos fundos, desde que observadas as disposições previstas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

[3] A altura dos empreendimentos destinados ao Uso Econômico de Médio e Grande Porte na ZAE Especial terão sua altura definida quando da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, observadas as diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

[4] Em caso de projetos de regularização fundiária de interesse social nas ZUM Especial, na área correspondente ao Balneário Água Limpa, poderão ser aprovados parâmetros divergentes daqueles estabelecidos neste quadro, desde que ouvidos o COMPURB e o CODEMA, e observadas as diretrizes do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

[5] Quaisquer intervenções na ZEIH deverão ser analisadas e aprovadas pelo CONPATRI, que poderá estabelecer parâmetros mais restritivos do que aqueles estabelecidos neste quadro. Para a área da ZEIH inserida no perímetro da ADE Igreja de Nossa Senhora do Rosário, devem prevalecer os parâmetros estabelecidos para a ADE.

[6] Quaisquer intervenções na ZEIH Entorno deverão ser analisadas e aprovadas pelo CONPATRI, que poderá estabelecer parâmetros mais restritivos do que aqueles estabelecidos neste quadro. Para a área da ZEIH Entorno inserida no perímetro da ADE Igreja de Nossa Senhora do Rosário, devem prevalecer os parâmetros estabelecidos para a ADE.

[7] Em caso de projetos de regularização fundiária de interesse social nas ZEIS, poderão ser aprovados parâmetros divergentes daqueles estabelecidos neste quadro, desde que ouvidos o COMPURB e o CODEMA, e observadas as diretrizes do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

[8]Salvo exceções previstas na lei.

ANEXO V

Quadro 4 – Parâmetros de Ocupação do Sol Urbano: Atividades Econômicas

Atividade	Afastamento Frontal (m)	Afastamento Lateral e Fundos (m)
Econômico de Pequeno Porte	3,0	1,5
Econômico de Médio Porte	3,0	2,5
Econômico de Grande Porte	5,0	3,0
Econômico de Grande Porte Vertical	5,0	3,0 e Obs.[1]

[1] Será acrescentado o valor de 40cm (quarenta centímetros) por pavimento nas edificações acima de 3 (três) pavimentos ou nas edificações com altura superior a 6,5m (seis metros e cinquenta centímetros) a cada 3,0m (três metros), sendo que o afastamento lateral terá o valor final considerando o total de pavimentos, sem escalonamentos parciais.

ANEXO VI

Quadro 5 – Vagas de Estacionamento

Categorias de Uso	Classificação da Via	Áreas das Edificações (m^2)	Número mínimo de Vagas
Residencial Unifamiliar e Multifamiliar	Arterial	Unidade ≤ 100,00m^2 Unidade > 100,00m^2	1 vaga / unidade 2 vagas / unidade
	Coletora / Local	Unidade ≤ 100,00m^2 Unidade > 100,00m^2	1 vaga / unidade 2 vagas / unidade
Não Residencial	Arterial	–	1 vaga para cada 70,00m^2 de área líquida
	Coletora / Local	–	1 vaga para cada 100,00m^2 de área líquida

ANEXO VII

Classificação de Atividades Econômicas de Médio e Grande Porte

São usos econômicos de médio porte:

1. Atividades de comércio varejista com área superior a 400,00m²
2. Atividades administrativas com área superior a 400,00m²
3. Atividades de prestação de serviços com área superior a 400,00m², inclusive financeiros
4. Armazém, padaria, confeitaria, mercearia e mercado com área superior a 400,00m²
5. Centro de comércio popular com área superior a 400,00m²
6. Supermercado, hipermercado com área superior a 400,00m²
7. Concessionária e revendedora de veículos
8. Comercialização de colchões, eletrodomésticos, móveis e tintas
9. Comercialização de materiais de construção, acabamento e madeira
10. Hospedagem, inclusive motel
11. Casas noturnas e de shows
12. Buffet, recepção, salão de festas e similares
13. Cinema, teatro e auditório
14. Escola de ensino fundamental
15. Escola de ensino médio
16. Escolas em geral, inclusive de artes, esportes e academias esportivas
17. Hospital, maternidade, policlínica, pronto-socorro
18. Clínicas e consultórios veterinários
19. Serviço veterinário com alojamento
20. Igrejas
21. Emissora de radiodifusão
22. Locação e arrendamento de veículos
23. Serviços gráficos e editoriais
24. Criação de pássaros e pequenos animais
25. Fabricação de fios e arames de metais e de ligas de metais não-ferrosos, inclusive fios, cabos e condutores elétricos
26. Fabricação de estruturas metálicas e artefatos de trefilados de ferro, aço e de metais não-ferrosos
27. Estamparia, funilaria e latoaria
28. Oficina de lanternagem de veículos e motocicletas
29. Oficina de reparação elétrica e mecânica de veículos de veículos e motocicletas
30. Serralheria, fabricação de esquadrias, tanques, reservatórios e outros recipientes metálicos e de artigos de caldeireiro
31. Fabricação de artigos de cutelaria, armas leves, ferramentas manuais e fabricação de artigos de metal para uso em escritório ou doméstico, inclusive instrumentos de medida não elétricos, exceto equipamentos de uso médico e odontológico

32. Indústria metalúrgica – tratamentos térmico, químico e superficial (têmpera, serviço galvanotécnico, jateamento e pintura)
33. Fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios em geral
34. Retífica de motores
35. Fabricação e/ou montagem e/ou teste de motores de combustão
36. Fabricação de componentes eletroeletrônicos
37. Demais atividades da indústria de material eletroeletrônico, inclusive equipamentos de iluminação
38. Fabricação de eletrodomésticos e de lâmpadas
39. Montagem de máquinas, aparelhos ou equipamentos para telecomunicação e informática
40. Reparação ou manutenção de máquinas aparelhos e equipamentos industriais e comerciais e eletroeletrônicos
41. Fabricação de móveis de metal
42. Fabricação de papelão, papel, cartolina, cartão e polpa moldada, utilizando celulose e/ou papel reciclado como matéria-prima
43. Fabricação de artigos e artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos e não impressos, simples ou plastificados
44. Fabricação de artigos diversos de fibra prensada ou isolante inclusive peças e acessórios para máquinas e veículos
45. Recauchutagem de pneumáticos
46. Fabricação de laminados e fios de borracha
47. Fabricação de espuma de borracha e de artefatos de espuma de borracha, inclusive látex
48. Fabricação de artefatos de borracha tais como peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas etc, inclusive artigos do vestuário e equipamentos de segurança
49. Secagem e salga de couros e peles
50. Produção de substâncias químicas e de produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organo-inorgânicos, exclusive produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão-de-pedra e da madeira
51. Fabricação de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos
52. Fabricação de pólvora e artigos pirotécnicos
53. Produção de óleos, gorduras e ceras em bruto, de óleos essenciais, corantes vegetais e animais e outros produtos da destilação da madeira, exclusive refinação de produtos alimentares
54. Fabricação de aromatizantes e corantes de origem mineral ou sintéticos
55. Fabricação de sabões e detergentes
56. Fabricação de preparados para limpeza e polimento
57. Formulação de adubos e fertilizantes
58. Fabricação de medicamentos e de produtos para diagnóstico exceto produtos para diagnósticos com sangue e hemoderivados, fármaco-químicos (matéria-prima e

princípios ativos), vacinas, produtos biológicos e/ou aqueles provenientes de organismos geneticamente modificados

59. Fabricação de medicamentos fitoterápicos
60. Fabricação de produtos de perfumaria e cosméticos
61. Fabricação de velas
62. Indústria de produtos de matérias plásticas
63. Beneficiamento de fibras têxteis naturais e artificiais
64. Recuperação de resíduos têxteis
65. Fiação de algodão, seda animal, lã, fibras duras e fibras artificiais sem acabamento
66. Tecelagem plana de fibras naturais e sintéticas, sem acabamento e com engomagem
67. Fiação e tecelagem plana e tubular com fibras naturais e sintéticas, sem acabamento, exclusive tricô e crochê
68. Facção e confecção de artefatos diversos de couros, inclusive calçados
69. Usinas de produção de concreto comum
70. Usinas de produção de concreto asfáltico
71. Fabricação de próteses e equipamentos ortopédicos em geral, inclusive materiais para uso em medicina, cirurgia e odontologia
72. Fabricação de instrumentos e material ótico
73. Fabricação de artigos de joalheria, bijuteria, ourivesaria e lapidação
74. Fabricação de instrumentos musicais, inclusive elétricos
75. Fabricação de escovas, pincéis, vassouras, espanadores e semelhantes
76. Fabricação de outros artigos de plástico, borracha, madeira ou outros materiais (exclusive metais), não especificados ou não classificados
77. Torrefação e moagem de grãos
78. Industrialização da carne, inclusive desossa, charqueada e preparação de conservas
79. Processamento de subprodutos de origem animal para produção de sebo, óleos e farinha
80. Preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios
81. Resfriamento e distribuição de leite em instalações industriais
82. Refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e de gorduras de origem animal destinadas à alimentação
83. Fabricação de vinagre
84. Fabricação de fermentos e leveduras
85. Fabricação de conservas e condimentos
86. Formulação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais
87. Fabricação de produtos alimentares, não especificados ou não classificados
88. Fabricação de vinhos, aguardente, cervejas, chopes e maltes
89. Padronização, envelhecimento ou engarrafamento de bebidas
90. Fabricação de licores e outras bebidas alcoólicas
91. Fabricação de refrigerantes (inclusive quando associada à extração de água mineral) e de outras bebidas não alcoólicas, exclusive sucos
92. Fabricação de sucos
93. Indústria de fumo
94. Minerodutos até 10km

95. Teleféricos até 5km
96. Linhas de transmissão de energia elétrica até 230kV e 50km
97. Subestação de energia elétrica até 230kV
98. Usinas eólicas
99. Canais para drenagem até vazão máxima < 300 litros/s
100. Retificação de curso d'água até 0,1km
101. Tratamento de água para abastecimento até vazão de água tratada < 100 litros/s
102. Interceptores, emissários, elevatórias e reversão de esgoto até vazão máxima < 500 litros/s
103. Tratamento de esgoto sanitário até vazão média < 50 litros/s
104. Tratamento e/ou disposição final de resíduos sólidos urbanos até quantidade operada < 15 t/dia
105. Tratamento, inclusive térmico, e disposição final de resíduos de serviços de saúde (Grupo A – infectantes ou biológicos) até quantidade operada < 5 t/dia
106. Distrito industrial e zona estritamente industrial área útil < 5 há
107. Dragagem para desassoreamento em corpos d'água até volume < 30.000 m³
108. Depósito de sucata metálica, papel, papelão, plásticos ou vidro para reciclagem
109. Estocagem e/ou comércio atacadista de produtos extrativos de origem vegetal, em bruto
110. Estocagem e/ou comércio atacadista de produtos extrativos de origem mineral, em bruto
111. Estocagem e/ou comércio atacadista de produtos químicos em geral, inclusive fogos de artifício e explosivos, exclusive produtos veterinários e agrotóxicos
112. Comércio atacadista de produtos veterinários, agrotóxicos e afins
113. Comércio atacadista de produtos, subprodutos e resíduos de origem animal exclusive produtos alimentícios
114. Comércio atacadista de produtos farmacêuticos
115. Serviços de combate a pragas e ervas daninhas em área urbana
116. Centros de pesquisas científicas e tecnológicas, não classificadas ou especificadas, exclusive de pesquisa nuclear
117. Prestação de serviços de esterilização de materiais de uso médico-hospitalar, com o uso de óxido de etileno, executada fora dos hospitais
118. Reciclagem de plásticos
119. Compostagem de resíduos industriais
120. Reciclagem ou regeneração de outros materiais não classificados ou não especificados, exclusive produtos químicos
121. Postos revendedores, postos de abastecimento, instalações de sistemas retalhistas e postos flutuantes de combustíveis
122. Deposito e comercialização de gás liquefeito
123. Garagens automáticas ou não, sem postos de abastecimento
124. Garagens de veículos de carga e coletivos
125. Garagem de serviços de guindaste
126. Garagem de serviço de reboque
127. Estacionamento de veículos

128. Locação e guarda de caçambas

São usos econômicos de grande porte:

1. Todas as atividades enquadradas como de médio porte com área superior a 2.000,00m² ou quantitativo superior a outros parâmetros definidos
2. Antenas de recepção e transmissão de sinais de televisão, de telefonia fixa e móvel, de rádio e similares, com estrutura em torre ou similar
3. Campus universitário
4. Circo, parque de diversões e similares de caráter temporário
5. Parque de diversões, boliche, autopista para diversão e similares de caráter permanente
6. Centro de convenções, feiras, exposições, shows e outros eventos
7. Complexos esportivos, turísticos e de lazer, inclusive parques temáticos e autódromos
8. Parques cemitérios, cemitério, crematório e necrotério
9. Instalações militares
10. Estabelecimentos prisionais
11. Shopping center
12. Reparação e conservação de artigos, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos de medio e grande porte
13. Locação de artigos, máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos de medio e grande porte
14. Transportadora de carga ou operadora logística com ou sem depósito e pátio de veículos
15. Atividades minerárias, incluindo extração de rocha para produção de britas, extração de areia, cascalho e argila, extração de água mineral, lavra subterrânea ou a céu aberto, pátios de resíduos e produtos e oficinas, barragem de contenção de rejeitos / resíduos; pilhas de rejeito / estéril; estradas para transporte de minério / estéril
16. Britamento de pedras para construção, inclusive mármore, ardósia, granito e outras pedras
17. Fabricação de cal virgem, hidratada ou extinta
18. Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido, exclusive de cerâmica
19. Fabricação de material cerâmico
20. Fabricação de cimento
21. Siderurgia com redução de minério
22. Indústria metalúrgica – metais ferrosos
23. Metalurgia dos metais não-ferrosos em formas primárias, inclusive metais preciosos
24. Produção de laminados de metais e de ligas de metais não-ferrosos
25. Produção de fundidos de metais não ferrosos
26. Fabricação de material bélico
27. Fabricação de outros artigos de metal não especificados
28. Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores

29. Fabricação de embarcações e estruturas flutuantes, veículos ferroviários, aeronaves, veículos rodoviários, peças e acessórios
30. Fabricação de móveis de madeira, vime e junco
31. Fabricação de móveis estofados ou de colchões
32. Beneficiamento de borracha natural
33. Fabricação de pneumáticos, câmaras-de-ar e de material para recondicionamento de pneumáticos
34. Fabricação de couro por processo completo, a partir de peles até o couro acabado
35. Fabricação de wet-blue
36. Fabricação de couro acabado ou semiacabado, não associada ao curtimento
37. Refino de petróleo
38. Fabricação de produtos petroquímicos básicos a partir de nafta e/ou gás natural
39. Fabricação de resinas termoplásticas a partir de produtos petroquímicos básicos
40. Produção de biogás
41. Fabricação de explosivos, detonantes, munição para caça e desporto e fósforo de segurança
42. Fabricação de produtos domissanitários, exclusive sabões e detergentes
43. Fabricação de agrotóxicos e afins
44. Fabricação de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes
45. Fabricação de ácido sulfúrico a partir de enxofre elementar, inclusive quando associada à produção de fertilizantes
46. Fabricação de ácido fosfórico associada à produção de adubos e fertilizantes
47. Fabricação de produto intermediários para fins fertilizantes (ureia, nitratos de amônio (NA e CAN), fosfatos de amônio (DAP e MAP) e fosfatos (SSP e TSP)
48. Fabricação de ácido sulfúrico não associada a enxofre elementar
49. Fabricação de outros produtos químicos não especificados ou não classificados
50. Fabricação de produtos para diagnósticos com sangue e hemoderivados, fármaco-químicos (matéria-prima e princípios ativos), vacinas, produtos biológicos e/ou aqueles provenientes de organismos geneticamente modificados
51. Fiação de algodão, seda animal, lã, fibras duras e fibras artificiais, com acabamento
52. Tecelagem plana e tubular com fibras naturais e sintéticas, com acabamento, inclusive artefatos de tricô e crochê
53. Fiação e tecelagem plana e tubular com fibras naturais e sintéticas, com acabamento
54. Facção e confecção de roupas, peças de vestuário e artefatos diversos de tecidos com lavagem, tingimento e outros acabamentos
55. Fabricação de materiais fotográfico, cinematográfico ou fonográfico
56. Abate de animais de pequeno porte (aves, coelhos, rãs, etc.)
57. Abate de animais de médio e grande porte (suínos, ovinos, caprinos, bovinos, equinos, bubalinos, muares, etc.)
58. Fabricação e refinação de açúcar
59. Destilação de álcool
60. Implantação ou duplicação de rodovias e contornos rodoviários

61. Aeroportos, ferrovias, trens metropolitanos, portos fluviais, canais para navegação, abertura de barras e embocaduras
62. Gasodutos, exclusive para gás natural
63. Dutos para transporte de produtos químicos e oleodutos
64. Terminal de minério
65. Terminal de produtos químicos e petroquímicos
66. Terminal de cargas, exceto minérios e produtos químicos e petroquímicos
67. Correias transportadoras
68. Barragens de geração de energia – hidrelétricas
69. Produção de energia termoelétrica
70. Barragens de saneamento
71. Barragens de perenização
72. Diques de proteção de margens de curso d'água
73. Transposição de águas entre bacias
74. Descarga de fundo de represa
75. Canais para irrigação
76. Transporte, armazenagem e distribuição de produtos e resíduos perigosos incluindo lubrificantes, combustíveis líquidos derivados de petróleo, álcool combustível e outros combustíveis automotivos; solventes; gás liquefeito de petróleo (GLP); gás natural comprimido (GNC)
77. Centros de pesquisas científicas e tecnológicas, com laboratórios de analises físico-químico e biológicas
78. Reciclagem de embalagens de agrotóxicos
79. Reciclagem de pilhas, baterias e acumuladores
80. Reciclagem de lâmpadas
81. Reciclagem ou regeneração de produtos químicos
82. Re-refino de óleos lubrificantes usados
83. Reciclagem de resíduos de couro
84. Aterro para resíduos perigosos
85. Aterro para resíduos não perigosos
86. Incineração de resíduos
87. Outras formas de tratamento ou de disposição de resíduos
88. Lavanderias industriais com tingimento, amaciamento e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos
89. Serigrafia
90. Hangares

ANEXO VIII

Documentação para solicitação da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC

- Cópia simples do CPF do(s) proprietário(s) do imóvel;
- Cópia simples da Carteira de Identidade do(s) proprietário(s) do imóvel;
- Cópia simples da Certidão de Registro do Imóvel (CRI) atualizada;
- Cópia simples do documento de compra e venda do imóvel, em caso de imóvel cujo CRI não se encontre em nome do requerente;
- Cópia simples da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) com comprovante de pagamento do responsável pela elaboração do projeto arquitetônico;
- Cópia simples da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) com comprovante de pagamento do responsável pela execução da obra;
- 01 Jogo de pranchas assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico para análise;
- 02 Jogos de pranchas assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico, após aprovação do projeto arquitetônico para expedição do Alvará de Construção;
- Ofício de solicitação de Outorga Onerosa do Direito de Construir informando o Coeficiente de Aproveitamento pretendido, de acordo com projeto arquitetônico apresentado.

Ofício de solicitação de Outorga Onerosa do Direito de Construir informando o Coeficiente de Aproveitamento pretendido, de acordo com projeto arquitetônico apresentado.

ANEXO IX

Glossário

ABNT NBR - sigla de Norma Brasileira aprovada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, de caráter voluntário, e fundamentada no consenso da sociedade. Torna-se obrigatória quando essa condição é estabelecida pelo Poder Público.

ACESSO - local por onde se ingressa em um imóvel ou local público.

ACRÉSCIMO - aumento de uma edificação em direção horizontal ou vertical.

ADENSAMENTO - intensificação de ocupação e uso do solo.

AFASTAMENTO FRONTAL - menor distância entre a edificação e o alinhamento, regulando a insolação e ventilação dos logradouros, e as áreas para ajardinamento frontal.

AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO - menor distância entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos.

ALINHAMENTO - limite entre o lote e o logradouro público.

ALTURA MÁXIMA NA DIVISA - distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação até a cota de nível de referência estabelecida de acordo com o relevo do terreno.

ALVARÁ - documento expedido pela Prefeitura Municipal que autoriza e execução de obras.

ANDAIME - armação auxiliar e provisória de madeira ou metal, com estrado, sobre a qual trabalham os operários nas construções.

ANDAR - qualquer pavimento situado acima do térreo ou de uma sobreloja.

APARTAMENTO - unidade autônoma de moradia localizada em edificação residencial multifamiliar.

APROVAÇÃO DE PROJETOS - ato administrativo que tem por finalidade certificar que um projeto está de acordo com as exigências da legislação vigente.

ALTURA DA FACHADA - distância vertical entre o nível do alinhamento e o nível do terreno ou área calçada que junto estiver.

ÁREA - parte do lote não ocupado por construção.

ÁREA ABERTA - área cujo perímetro é aberto em um dos lados, sendo guarnecida, nos outros, por paredes de edifício ou divisas do lote.

ÁREA COLETIVA - área existente no interior de quarteirões, mantida como servidão perene e comum dos edifícios.

ÁREA COMUM - é a que se estende por mais de um lote, caracterizada por escritura pública, podendo também ser murada nas divisas do lote até a altura de dois metros (2,00 m).

ÁREA DE CARGA E DESCARGA - área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

ÁREA DE DIVISA - é aquela limitada por paredes do edifício e por divisas do lote.

ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE - área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

ÁREA DE ESTACIONAMENTO - área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) - área onde a vegetação natural, por seu valor intrínseco ou por sua função ambiental, será protegida e/ou reconstituída, conforme estabelecido em legislação ambiental.

ÁREA FECHADA - área guarnecida por paredes em todo o seu perímetro.

ÁREA INSTITUCIONAL - área de uso público destinada à instalação de equipamentos públicos comunitários, tais como escolas, postos de saúde, postos de polícia e similares.

ÁREA LIVRE - parte do lote não ocupada por construção.

ÁREA NÃO EDIFICÁVEL - aquela onde não se podem executar construções; também chamada *non aedificandi*.

ÁREA PRINCIPAL - é a que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência prolongada.

ÁREA SECUNDÁRIA - é a que se destina a iluminar e ventilar compartimentos de permanência transitória.

ÁREA URBANA - parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pela Lei de Perímetros Urbanos, conforme estabelecido no Plano Diretor.

ÁREA VERDE - espaço de domínio público, vegetado ou destinado a ser (re) vegetado, com taxa de permeabilidade mínima de 75% (setenta e cinco por cento), cujos possíveis usos - atividades sociais, cívicas, esportivas, pedagógicas, culturais e contemplativas da população, tais como: praças, parques, bosques e jardins - estará subordinado às suas características específicas.

ÁREAS RESERVADAS PARA USO PÚBLICO - aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e demais espaços e logradouros públicos.

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica; instrumento formal que permite a engenheiros, agrônomos, geólogos, geógrafos, tecnólogos e técnicos de grau médio e profissões afins registrarem, mediante sua emissão, contratos profissionais e serviços nos órgãos de controle de atuação profissional.

AS BUILT - denominação da revisão final nos desenhos de projeto, incorporando todas as adaptações feitas no canteiro de obras, para espelharem fielmente o que foi efetivamente construído; o mesmo que COMO CONSTRUÍDO.

ASSOCIAÇÃO DE COMPRADORES - colegiado formado pelos compradores de lotes ou de unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo.

AT (ha) - área total, expressa em hectares, utilizada pelo empreendimento, compreendendo as áreas loteadas, as demais áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de

equipamento urbano e comunitário, à composição paisagística, a espaços livres de uso público, etc. e as áreas remanescentes.

AUTORIDADE LICENCIADORA - órgão federal, estadual ou municipal competente para concessão da aprovação do parcelamento do solo.

CALÇADA - revestimento de certa faixa de terreno, junto às paredes do edifício, com resistente.

CALÇADA PÚBLICA - parte do logradouro, normalmente segregada e em nível diferente, destinada ao trânsito de pedestres e à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins, composta de faixa de circulação e faixa de serviço; o mesmo que PASSEIO.CASAS GEMINADAS - reunião de duas unidades residenciais, com pelo menos uma de suas paredes em comum, formando conjunto arquitetônico único.

CASAS GEMINADAS - reunião de duas unidades residenciais, com pelo menos uma de suas paredes em comum, formando conjunto arquitetônico único.

CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

CICLOVIA – via destinada ao tráfego exclusivo de veículos de duas rodas, não motorizados.

CINTURÃO VERDE - faixa de terra no entorno de áreas urbanas, preservada como espaço aberto, com o objetivo de separar áreas de atividades incômodas das demais áreas urbanas, prevenindo processos indesejáveis de conurbação e mantendo impactos atmosféricos, sonoros e semelhantes longe dos moradores das cidades.

CIRCULAÇÃO - compartimento de uma edificação destinada à movimentação das pessoas entre outros compartimentos ou entre pavimentos (corredor, escada).

CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA - espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA - espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para o outro em uma edificação, como caixas de escadas e de elevadores.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - índice que, multiplicado pela área do terreno, indica o valor da área total a ser construída naquele terreno.

COMPARTIMENTO - cada uma das divisões dos pavimentos de uma edificação. Cômodo.

CONDOMÍNIO - conjunto de unidades residenciais, comerciais ou mistas, agrupadas vertical ou horizontalmente sob regime de copropriedade.

CONDOMÍNIO VERTICAL - edifício com mais de dois pavimentos.

DECLIVIDADE - inclinação de uma superfície dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e a sua distância horizontal.

DENSIDADE POPULACIONAL BRUTA (pop / AT) - densidade estimada a partir da Área Total (AT) e da população (pop) futura estimada a partir dos parâmetros urbanísticos a serem adotados para ocupação do empreendimento.

DESMEMBRAMENTO DE ÁREA - é a subdivisão de área de qualquer natureza, com aproveitamento do sistema viário existente, garantindo acesso a todas as glebas resultantes.

DIMENSÃO MÍNIMA - é sempre o diâmetro de um círculo inscrito no plano horizontal do compartimento.

DIVISA - á a linha que separa o lote das propriedades confinantes.

DIVISA DE FRENTE - é a menor testada na forma que a Lei determinar, por onde se tem o acesso principal do lote ou terreno não edificado ou para onde estiver voltada a entrada social principal da edificação nele existente, as quais servirão de base ao Registro de Imóveis.

DIVISA DIREITA - conjunto de segmentos das divisas de um terreno, localizado à direita do observador, situado de frente para o lote.

DIVISA ESQUERDA - conjunto de segmentos das divisas de um terreno, localizado à esquerda do observador, situado de frente para o lote.

DIVISA DE FUNDOS - conjunto de segmentos localizados na parte posterior do observador, situado no interior do lote ou terreno com a vista voltada para a via pública.

EDIFICAÇÃO - casa, edifício, construção destinada a abrigar qualquer atividade humana. Classificam-se de acordo com as categorias de uso: residencial, industrial, comercial ou de serviços, institucional e misto.

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OU ISOLADA - aquela destinada a habitação permanente, corresponde a uma unidade residencial por lote ou conjunto de lotes.

EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR OU COLETIVA - aquela que corresponde a mais de uma unidade residencial agrupadas horizontal ou verticalmente e construída em um lote ou conjunto de lotes.

EIA/RIMA - Estudo de Impacto Ambiental (EIA) é um documento técnico onde se avaliam as consequências para o meio ambiente decorrentes de um determinado projeto; nele encontram-se identificados e avaliados de forma imparcial e meramente técnica os impactos que um determinado projeto poderá causar no ambiente, assim como apresentar medidas mitigadoras; o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) deve ser apresentado de forma objetiva e de fácil compreensão, refletindo as conclusões do EIA. As informações devem ser apresentadas em linguagem acessível, acompanhadas de mapas, tabelas e gráficos de modo a que as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências ambientais de sua implantação, fiquem evidenciadas.

EMPREENDEDOR - responsável pela implantação do empreendimento, que pode ser:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais;

b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

c) o ente da Administração Pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional, ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou vendido na forma de frações ideais, ou pelo Poder Público, para executar o parcelamento habitacional, ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis;

e) a cooperativa habitacional ou associação de moradores, quando autorizadas pelo titular do domínio, ou a associação de proprietários ou compradores que assuma a responsabilidade pela implantação do parcelamento do solo.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esportes, segurança e similares.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS - áreas e/ou edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos de transporte coletivo, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, disposição de resíduos sólidos, rede telefônica e gás canalizado.

ESPAÇO LIVRE PÚBLICO - área verde, praça, parque urbanos e similar; o mesmo que ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO.

ESPECIFICAÇÃO - descrição das características de materiais e serviços empregados na construção.

FACHADA - cada uma das faces da edificação, exceto a empena cega.

FACHADA PRINCIPAL - é a que está voltada para a via pública. Se o edifício tiver mais de uma fachada dando para logradouro público, a principal será a que der frente para o logradouro mais importante.

FAIXA DE DOMÍNIO - faixa de terreno legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder municipal, estadual ou federal, compreendendo um equipamento de infraestrutura e suas instalações, destinada à sua manutenção e/ou ampliação.

FAIXA DE SERVIDÃO - faixa de terra sob servidão administrativa.

FRENTE OU TESTADA - divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público.

FUNDO DO LOTE - lado oposto à frente. Os lotes triangulares e os de esquina não têm divisa de fundo.

GABARITO - parâmetro urbanístico definido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, de acordo com a Lei do Plano Diretor, que trata da limitação do número de pavimentos de uma edificação.

GLEBA - a porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.

GREIDE - do inglês, "grade" - série de cotas que caracterizam o perfil de uma via, definindo as altitudes de seus diversos trechos. Perfil longitudinal de uma via.

HABITAÇÃO - edifício ou parte de um edifício que se destina a residência.

HABITAÇÃO COLETIVA - edifício ou parte de um edifício que serve de residência permanente a mais de uma família ou a pessoas diversas.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR - aquela que é ocupada por uma só pessoa ou uma só família.

HABITE-SE - documento expedido pela Prefeitura que habilita qualquer edificação ao uso.

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

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

INFRAÇÃO - toda ação ou omissão contrária às disposições desta Lei e de outras Leis, decretos, resoluções ou atos baixados pelo Governo Municipal no uso de seu poder de polícia.

INFRAESTRUTURA COMPLEMENTAR - rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

INFRAESTRUTURA URBANA - sistema viário pavimentado e arborizado destinado a atender à circulação de pessoas e veículos com conforto e segurança, equipamentos do sistema de distribuição de água potável e de energia elétrica, de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de manejo da drenagem pluvial, de coleta e disposição final adequada de resíduos sólidos.

INFRATOR - todo aquele que cometer, mandar, constranger, induzir, coagir ou auxiliar alguém a praticar infração e, ainda, os encarregados da execução das Leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano.

LOGRADOURO PÚBLICO - área de terreno destinada pela Prefeitura ao uso e trânsito públicos.

LICENCIAMENTO - o mesmo que APROVAÇÃO DE PROJETO.

LICENCIAMENTO AMBIENTAL - obrigação legal prévia à instalação de qualquer empreendimento ou atividade potencialmente poluidora ou degradadora do meio ambiente.

LINDEIRO - limítrofe. Que se limita com.

LINDEIRO - limítrofe.

LOGRADOURO PÚBLICO - espaço livre, inalienável, destinado à circulação pública de veículos e de pedestres, reconhecido pela municipalidade, que lhe confere denominação oficial; são as ruas, travessas, becos, avenidas, praças, pontes, dentre outros.

LOTE - terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor e/ou Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo para a zona em que se situe, com frente para via pública e destinado a receber edificação.

LOTE LINDEIRO - são aqueles lotes limítrofes ao logradouro público.

LOTEAMENTO - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

MARQUISE - cobertura saliente em balanço na parte externa das edificações.

MEIO-FIO – guia, elemento de definição e arremate entre o passeio e a pista de rolamento de um logradouro.

MEMORIAL DESCRITIVO - conjunto de informações relativas a um projeto, descrevendo as características de seus elementos constitutivos.

MOBILIÁRIO URBANO - caixas de correio, bancos, relógios, bebedouros, abrigos para usuário de transporte coletivo, bancas de jornal, equipamentos para iluminação pública, cabines bancárias, sinalização viária, floreiras, orelhões, cestos e suportes fixos para lixo, e assemelhados, instalados nas vias e praças públicas, tanto de iniciativa pública quanto privada.

PASSEIO - parte destacada do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres; o mesmo que calçada.

PAVIMENTO - espaço de uma edificação situado no mesmo piso, excetuados o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino e o sótão, correspondendo a cada um dos pisos ou planos horizontais superpostos de uma edificação, podendo cada um deles ter um ou mais compartimentos, observadas as definições de SUBSOLO nesta Lei e as disposições do Código de Obras Municipal.

PCA - Plano de Controle Ambiental (PCA) é o documento por meio do qual o empreendedor apresenta os planos e projetos capazes de prevenir e/ou controlar os impactos ambientais decorrentes da instalação e da operação do empreendimento para o qual está sendo requerida a licença, bem como para corrigir as não conformidades identificadas; o PCA é sempre necessário, independente da exigência ou não de EIA/RIMA, sendo solicitado durante a Licença de Instalação.

PERMEABILIDADE - porção do terreno que deve permanecer sem qualquer tipo de cobertura, para permitir o escoamento e/ou percolação das águas.

PILOTIS - pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalação de lazer e recreação, observadas as disposições e os limites estabelecidos nesta Lei.

PORÃO - Compartimento situado no subsolo da edificação, utilizado para fins de depósito de materiais e afins, não podendo ser convertido em unidade residencial, comercial ou de serviços, bem como em cômodos de uma unidade residencial.

PRAÇA - espaço livre de uso público destinado à recreação pública, convívio, evento coletivo, ao ornamento e à cultura.

RCA - Relatório de Controle Ambiental é o documento exigido em caso de dispensa do EIA/RIMA ou durante a Licença de Instalação, por meio do qual o empreendedor identifica as não conformidades efetivas ou potenciais decorrentes da instalação e da operação do empreendimento para o qual está sendo requerida a licença.

RECUO - o mesmo que afastamento.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária (Alfonsín, 1997).

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL - articulação da regularização urbanística e ambiental (instalação e/ou complementação da infraestrutura urbana, viária e sanitária, serviços públicos e correção de inadequações ambientais) com a regularização jurídica (legalização da posse de área, lote, casa e/ou atividade).

REMEMBRAMENTO - fusão ou unificação de dois ou mais terrenos, ou partes de lotes, para a formação de novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos, com a decorrente constituição de um terreno maior; o terreno resultante do remembramento é considerado juridicamente um novo imóvel, pois passa a ter uma área distinta, ou seja, maior, formada pela soma das áreas dos terrenos remembrados, como também possuirá limites e confrontações diferentes.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - edifício, ou parte dele, destinado a habitações permanentes multifamiliares.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - edifício destinado a uma única habitação.

ROTATÓRIA - *cul-de-sac*; praça de retorno.

SERVIÇO DE USO COLETIVO - espaço e instalações destinadas à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer.

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - instituição de um direito real de natureza pública, de caráter perpétuo, impondo ao proprietário a obrigação de suportar um ônus parcial sobre o imóvel de sua propriedade, em benefício de um serviço público ou de um bem afetado a um serviço público.

SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA - conjunto de canalizações, instalações e equipamentos para a captação, adução, tratamento, reservamento e distribuição de água, desde o manancial até o consumidor.

SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL - conjunto de dispositivos destinados a coletar e encaminhar a um destino final conveniente as águas pluviais.

SISTEMA DE ESGOTOS SANITÁRIOS - conjunto de dispositivos destinados a coletar, transportar, tratar e dar o destino final adequado aos esgotos sanitários.

SISTEMA VIÁRIO - conjunto de logradouros públicos e vias, destinado a proporcionar acesso aos lotes e terrenos urbanos e a atender à circulação de pessoas e veículos.

SUBSOLO - pavimento de uma edificação situado completamente abaixo do nível médio do alinhamento do terreno, não podendo ser convertido em unidade residencial, comercial ou de serviços, bem como em cômodos de uma unidade residencial, exceto em terrenos em declive onde seja possível atender a todas as condições de iluminação e ventilação definidas nesta Lei, sendo o subsolo computado para fins de cálculo do Gabarito neste caso, além de outros previstos nesta Lei e no Código de Obras Municipal.

SUSCEPTIBILIDADE DO SOLO E SUBSOLO - fragilidade ou vulnerabilidade de um determinado tipo de solo e subsolo a processos erosivos, constatados por estudos geológico-geotécnicos.

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

TAMANHO DO LOTE - é definido pela testada e área mínima. Regula o parcelamento do solo.

TAXA DE OCUPAÇÃO - é a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote. Regula a densidade e a lucratividade dos terrenos nas diversas zonas.

TAXA DE PERMEABILIDADE - é a relação percentual entre a parte permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.

TESTADA - divisa do lote ou da edificação com o logradouro público, que coincide com o alinhamento.

USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS - é o que corresponde às atividades de compra, venda e troca de bens e serviços ligados ao atendimento da população.

USO DO SOLO - apropriação do solo, com edificação ou instalação, destinada às atividades urbanas, segundo as categorias de uso residencial, comercial, de serviços, industrial e institucional.

USO MISTO - exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

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

VAGA PARA ESTACIONAMENTO - área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

VIA DE PEDESTRES - via destinada ao tráfego exclusivo de pedestres, sendo permitido o tráfego eventual de veículos para serviços públicos e privados e para segurança pública.

VIAS ARTERIAIS - vias preferenciais, destinadas à circulação de veículos entre as áreas distantes, com acesso às áreas lindeiras.

VIAS COLETORAS - vias secundárias, que possibilitam a circulação de veículos entre vias arteriais e o acesso às vias locais.

VIAS ESPECIAIS - vias de pedestres e ciclovias.

VIAS EXPRESSAS - vias de trânsito rápido, projetadas para circulação de grandes volumes de veículos entre áreas distantes sem acesso às áreas lindeiras.

VIAS LOCAIS - vias destinadas ao acesso direto aos lotes e à movimentação do trânsito local.

VISTORIA - exame efetuado por pessoal técnico da Prefeitura a fim de verificar condições de uma edificação ou obra.