



PLANO DIRETOR DE ITABIRITO

**LEI Nº 2460, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2005.
“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, O USO E A
OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO NA SEDE MUNICIPAL, NOS
DISTRITOS E NAS ÁREAS URBANAS ESPECIAIS DO
MUNICÍPIO DE ITABIRITO.”**

PRÓ-CITTÀ
Instituto de Estudos Pró-Cidadania

Itabirito, dezembro/2005

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRITO – PMI

WALDIR SILVA SALVADOR DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal de Itabirito

GILBERTO JOSÉ FERREIRA BASTOS
Vice-Prefeito Municipal de Itabirito

EDÉSIO DOS REIS NOLASCO **PRISCILA RAMOS NETTO VIANA**
Procuradores Municipais

VÂNIA ANTUNES DE CARVALHO
Chefe de Gabinete e Assessora de Governo

ROUSEMARA LOPES
Secretária Municipal de Urbanismo – Supervisora do Plano Diretor pela PMI

JOAQUIM AUGUSTO TAVARES FRANÇA
Secretário Municipal de Administração

MARIA TEREZA CABRAL PAES CAMPOS
Secretária Municipal de Fazenda

DENISE DE CÁSSIA CUNHA
Secretária Municipal de Assistência Social

ELIZABETH DE ALMEIDA
Secretária Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável

FABIANA RIBEIRO LOPES
Secretária Municipal de Comunicação Social

LISLIR RESENDE SILVA SANTOS
Secretária Municipal de Educação

MAXIMILIANO FORTES
Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico

OTÁVIO JOÃO SILVA BAETA JÚNIOR
Secretário Municipal de Obras e Serviços

PAULO ROBERTO DE CARVALHO
Secretário Municipal de Esporte e Lazer

UBIRANEY DE FIGUEIREDO SILVA
Secretário Municipal de Patrimônio Cultural e Turismo

VALÉRIA MARIANA ATELLA BARBOSA
Secretária Municipal de Saúde

WAGNER JOSÉ SILVA MELILLO
Diretor do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE

TENENTE HÉLIO FELIPE DOS SANTOS
Comandante da Guarda Municipal e do Corpo de Bombeiros

PODER LEGISLATIVO DE ITABIRITO

ALEXANDER SILVA SALVADOR DE OLIVEIRA
ARNALDO PEREIRA DOS SANTOS
ARTIDÓRIO PEREIRA SENEM
FRANCISCO CARLOS BERNARDES DE OLIVEIRA
GILMAR ALFENAS
HELDER DE MACEDO FARIAS
JOSÉ PARREIRAS ANTUNES
RILDO XAVIER DE MORAIS
ROSILENE DO CARMO CARDOSO

COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO

Representantes Efetivos do Poder Executivo

- Bruna Maria de Aguiar – comunicação social do Plano Diretor
- Denise de Cássia Cunha – dimensão socioeconômica
- Antônio Netto Avelar – dimensão técnico-produtiva
- Elizabeth de Almeida – dimensão geoambiental
- Priscila Ramos Netto Viana – dimensão político-institucional

Representantes Efetivos do Poder Legislativo

- Arnaldo Pereira dos Santos
- Helder de Macedo Farias
- José Parreiras Antunes

Representantes Efetivos da Sociedade Civil

- Célio Santos – União Ambientalista de Itabirito – UAI
- Etelvina Pimenta da Cunha – Cooperativa dos trabalhadores de Transporte de Carga de Itabirito – COOPERITO
- Gláucio Ferraz – Associação dos Amigos de Itabirito – AMARITO
- Helena Aparecida de Faria – Escola Infantil Sossego da Mamãe
- Lucila de Moraes Castro – Associação Itabiricense do Turismo Rural – ASSITUR
- Maria Aparecida Santos Reis – Associação Comunitária do Bairro Primavera
- Maria José Salvador de Oliveira – Movimento Mulheres em Ação
- Maria Policarpo Silva Santos – Associação Comunitária do Bairro Bela Vista
- Maximiliano Silva Baêta Fortes – Agência de Desenvolvimento Econômico e Social de Itabirito – ADESITA
- Pedro Henrique Santos Lima – Conselho Consultivo do Patrimônio Histórico e Artístico de Itabirito
- Sívio Eduardo de Oliveira – Associação Comunitária do Bairro Santa Efigênia
- Wesley Tavares França – Associação Comunitária do Bairro Praia

Representantes da Zona Rural de Itabirito

- Hans Alexandre Tomaz Cohn
- Maria Ribeiro Costa
- Solange Beatriz Ribeiro Rodrigues
- Thiago Luiz M. Damasceno



INSTITUTO DE ESTUDOS PRÓ-CIDADANIA

COORDENAÇÃO GERAL

MARCO AURÉLIO COSTA

TÉCNICOS E CONSULTORES

ANA LUISA COSTA – assessoria de comunicação social

DÉLIO ARAÚJO CUNHA – cartografia municipal

EDUARDO ROBERTO TAGLIAFERRI – urbanismo, paisagismo e legislação urbanística

EDWIGES LEMPP – administração municipal

HELOÍSA GAMA DE OLIVEIRA – interpretação ambiental e urbanística

IVANETE DE DEUS SIMÕES VARGAS – organização social e participação

JANE DE SOUZA E SILVA – geografia e análise ambiental

JOÃO ROBERTO DE OLIVEIRA – análise socioambiental e engenharia sanitária

MARCO AURÉLIO COSTA – desenvolvimento econômico

MARIA IZABEL MARQUES DO VALLE – urbanismo e legislação urbanística

MARIA MARTA MARTINS DE ARAÚJO – sociedade, história e patrimônio cultural

NILDRED STAEL FERNANDES MARTINS – desenvolvimento econômico municipal

TOMÁS ALEXANDRE AHOUAGI – sistema viário e transporte coletivo

APOIO TÉCNICO

Glauco Cezar Borges – geografia e cartografia

Pedro Schünemann Christófaros Silva – economia e infra-estrutura socioeconômica

A equipe do Instituto de Estudos Pró-Cidadania – PRÓ-CITTÀ, agradece a cooperação de todos os envolvidos na elaboração do Plano Diretor e da Legislação Urbanística Básica do Município de Itabirito, especialmente os membros da Comissão Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor, os dirigentes e técnicos da Prefeitura Municipal de Itabirito – PMI, e dos órgãos públicos estaduais e federais, assim como os membros das associações e entidades e os cidadãos que participaram e contribuíram nas diversas atividades realizadas ao longo dos trabalhos.

SUMÁRIO

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	2
TÍTULO II DO ZONEAMENTO DAS ZONAS URBANAS DE ITABIRITO.....	3
CAPÍTULO I DAS ZONAS UTILIZADAS NA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL.....	3
Seção I – Das Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH	4
Seção II – Das Zonas de Uso Misto – ZUM	6
Seção III – Das Zonas de Adensamento Restrito – ZAR.....	8
Seção IV – Das Zonas de Atividades Econômicas – ZAE.....	8
Seção V – Das Zonas de Proteção Ambiental – ZPA	9
Seção VI – Das Zonas de Expansão Urbana – ZEU	9
Seção VII – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS	10
Seção VIII – Das Zonas Especiais de Interesse Urbano-Ambiental – ZEIUA	11
Seção IX – Das Áreas Especiais de Implantações Viárias.....	12
Seção X – Das Áreas Urbanas Especiais	13
TÍTULO III DA HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS URBANAS	14
CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	14
CAPÍTULO II DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA	15
CAPÍTULO III DOS PEDESTRES E DAS CICLOVIAS	16
CAPÍTULO IV DA HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS URBANAS.....	16
TÍTULO IV DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO	20
CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	20
CAPÍTULO II DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO	20
Seção I – Do Uso Residencial.....	21
Seção II – Do Uso Econômico.....	21
Seção III – Do Uso Institucional.....	23
Seção IV – Do Uso Misto	23
Seção V – Dos Usos Especiais	23
Seção VI – Dos Usos Conformes e Não Conformes.....	26
CAPÍTULO III DO ASSENTAMENTO.....	26
TÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	29
CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	29
CAPÍTULO II DO PERFIL E DAS CONDIÇÕES DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	31
Seção I – Dos Requisitos Urbanísticos	31
Seção II – Do Padrão de Urbanização	33
Seção III – Dos Projetos de Loteamento.....	34
Seção IV – Dos Projetos de Desmembramento e de Remembramento	38
Seção V – Da Aprovação dos Projetos de Parcelamento e de sua Execução.....	39
Seção VI – Dos Parcelamentos Ilegais	43
Seção VII – Dos Condomínios	44
TÍTULO VI DAS PENALIDADES	47
TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	48

LEI Nº 2460, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2005.

“Dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano na Sede Municipal, nos distritos e nas Áreas Urbanas Especiais do Município de Itabirito.”

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

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º. - Esta Lei estabelece as normas de parcelamento, de uso e de ocupação do solo nas Zonas Urbanas da Sede Municipal de Itabirito, das sedes dos distritos de Acuruí, Bação e São Gonçalo do Monte, aplicando-se, ainda, às Áreas Urbanas Especiais – URBE, na forma da Lei.

§ 1º. - São entendidas como Zonas Urbanas aquelas abrangidas pelo perímetro urbano da Sede Municipal, pelos perímetros urbanos das sedes dos distritos de Acuruí, Bação e São Gonçalo do Monte e pelos perímetros urbanos das URBE, definidos em Lei específica, em conformidade com a Lei Plano Diretor do Município de Itabirito.

§ 2º. - Outras Áreas Urbanas Especiais 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, a partir da avaliação e aprovação pelos Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPURB, e de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente.

Artigo 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.

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

Artigo 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, o qual também compõe a Legislação Urbanística Básica – LUB, do Município.

Artigo 5º. - Os Anexos numerados de I a VII constituem parte integrante desta Lei e compreendem:

Anexo I	Mapa do Uso e da Ocupação do Solo na Zona Urbana da Sede Municipal de Itabirito.
Anexo II	Mapa do Uso e da Ocupação do Solo na Zona Urbana da Sede do Distrito de Acuruí.
Anexo III	Mapa do Uso e da Ocupação do Solo na Zona Urbana da Sede do Distrito de Bação.
<i>Alterado pela Lei Municipal nº 2.539, de 22 de novembro de 2006.</i>	
Anexo IV	Mapa do Uso e da Ocupação do Solo na Zona Urbana da Sede do Distrito de São Gonçalo do Monte.
Anexo V	Mapas do Uso e da Ocupação do Solo nas Áreas Urbanas Especiais – URBE, do Município de Itabirito.
Anexo VI	Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Itabirito.
Anexo VII	Áreas Especiais de Implantações Viárias – AEIV.
Anexo VIII	Mapa da Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Itabirito.
Anexo IX	Tabela das Vias com Previsão de Recuo de Alinhamento.
Anexo X	Parâmetros Urbanísticos.
Anexo XI	Vagas de Estacionamento.
Anexo XII	Parâmetros de Parcelamento.

Alterado pela Lei Municipal nº. 2557, de 15 de fevereiro de 2007, e pela Lei Municipal nº. 2637, de 28 de novembro de 2007.

Anexo XIII Glossário.

Anexos atualizados pela Lei Municipal nº. 2667, de 28 de abril de 2008.

TÍTULO II

DO ZONEAMENTO DAS ZONAS URBANAS DE ITABIRITO

CAPÍTULO I

DAS ZONAS UTILIZADAS NA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

Artigo 6º. - Em obediência ao que dispõe o Plano Diretor de Itabirito, o solo urbano do Município será dividido nas seguintes zonas e áreas, a serem aplicadas nas zonas urbanas de Itabirito, conforme especificação constante nos Anexos I a V desta Lei:

- I- Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH;
- II- Zonas de Uso Misto – ZUM;
- III- Zonas de Adensamento Restrito – ZAR;
- IV- Zonas de Atividades Econômicas – ZAE;
- V- Zonas de Proteção Ambiental – ZPA;
- VI- Zonas de Expansão Urbana – ZEU;
- VII- Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

- VIII- Zonas Especiais de Interesse Urbano-Ambiental – ZEIUA;
- IX- Áreas Especiais de Implantações Viárias – AEIV;
- X- Áreas Urbanas Especiais – URBE.

Artigo 7º. - Nas Zonas definidas por esta Lei, o uso e a ocupação do solo deverão observar, além das condições de uso e ocupação do solo urbano ora estabelecidas, a capacidade do solo e as possibilidades de instalação de infra-estrutura urbana, assim como as condições de salubridade do ambiente urbano e construído, em conformidade com o que determina o Plano Diretor e a LUB de Itabirito.

Parágrafo único. Os usos permitidos em cada zona encontram-se definidos no Anexo VI – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Itabirito.

Artigo 8º. - Respeitadas as normas, condições e exigências estabelecidas nesta Lei e no Plano Diretor, quaisquer atividades poderão se instalar nas Zonas Urbanas do Município, desde que se garantam as condições a seguir especificadas:

I- condições sanitárias:

- (a) abastecimento de água;
- (b) coleta e tratamento adequado de esgoto sanitário e rejeitos;
- (c) condições de drenagem;
- (d) acondicionamento e destino de resíduos sólidos;

II- condições urbanísticas:

- (a) respeito aos índices urbanísticos, estabelecidos nesta Lei;
- (b) capacidade do sistema viário;
- (c) previsão para áreas de estacionamento proporcional à demanda gerada pela atividade a ser instalada.

III- condições ambientais:

- (a) preservação do meio ambiente natural e cultural;
- (b) respeito à legislação ambiental vigente;
- (c) respeito aos índices de controle de poluição.

Parágrafo único. O desrespeito e a inobservância de qualquer item dessas condições acima listadas impede o licenciamento dos projetos urbanísticos e construtivos.

Seção I – Das Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH

Artigo 9º. - As Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, compreendem o núcleo histórico correspondente à ocupação inicial da Sede Municipal e seu entorno, onde se inserem edificações e espaços de relevância para a memória e significado simbólico do município e seus cidadãos, os quais devem ser protegidos, assim como os espaços vizinhos, preservando a paisagem e a uniformidade do seu conjunto urbano.

§ 1º. - Os centros históricos dos distritos de Acuruí e Bação se classificam como ZEIH.

§ 2º. - A legislação de uso e ocupação do solo das ZEIH deverá se compatibilizar com as legislações federal e estadual relativas à proteção ao Patrimônio Cultural.

Artigo 10 - Nas Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, o Poder Público desenvolverá, em conjunto com a sociedade, planos, projetos e ações que visem a recuperação dos conjuntos arquitetônicos de valor histórico e cultural, bem como desenvolverá ações que estimulem a articulação entre a cultura e a atividade turística, seguindo diretrizes constantes no Plano Diretor.

Artigo 11 - O controle da ocupação e uso do solo nas Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, tem por objetivo a salvaguarda dos núcleos histórico, suas edificações, ruas e vistas urbanas, integrando os valores da cidade antiga às funções urbanas atuais, preservando o valor do conjunto, por meio das seguintes diretrizes:

- I- manter uma baixa densidade de ocupação do solo de forma a preservar a paisagem urbana característica;
- II- manter o traçado viário original;
- III- manter os usos econômicos mesclados às residências;
- IV- impedir a demolição e a descaracterização das edificações históricas existentes, recuperando-as sempre que for o caso;
- V- manter as características de volume, cobertura, aberturas e harmonia nas reformas e construções;
- VI- proteger o entorno das edificações, permitindo a visualização e a manutenção da paisagem em que os mesmos se inserem.

Artigo 12 - Para efeito desta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, as Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, dividem-se em:

- I- ZEIH – Preservação Rigorosa – ZEIH 1, onde as edificações devem ser protegidas com maior rigor, não podendo ser descaracterizadas, e onde as intervenções devem obedecer a um rígido controle de volumetria, a partir das edificações vizinhas, sendo os projetos de construção ou reforma submetidos à análise do Conselho Consultivo do Patrimônio Histórico e Artístico de Itabirito;
- II- ZEIH – Entorno – ZEIH 2, onde as intervenções devem obedecer a uma volumetria de conjunto visando à proteção da ZEIH 1, também se submetendo os projetos de edificação e reforma à análise do Conselho Consultivo do Patrimônio Histórico e Artístico de Itabirito.

Artigo 13 - Na ZEIH 1 e na ZEIH 2, serão admitidos os mesmos usos previstos para as Zonas de Uso Misto 1, de baixa densidade, com as mesmas restrições quanto ao porte dos projetos e edificações, além de serem vedados os usos econômicos especiais ou aqueles que impliquem em vetores de poluição ambiental, além das demais restrições urbanísticas previstas nesta legislação.

§ 1º. - Na ZEIH 1, não serão admitidas construções, ampliações e alterações de uso que descaracterizem o conjunto do Patrimônio Cultural do Município, do qual as edificações ali situadas fazem parte, sendo que todos os projetos inseridos nessa zona serão objeto de avaliação e aprovação dos Conselhos Consultivo do Patrimônio Histórico Artístico de Itabirito e Municipal de Política Urbana – COMPURB.

§ 2º. - A aprovação de projetos não previstos no caput deste artigo fica condicionada, comprovados o interesse social do projeto e a sua adequação urbanística e ambiental, à aprovação

dos Conselhos Consultivo do Patrimônio Histórico e Artístico de Itabirito, Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente e COMPURB.

§ 3º. - No caso de edificações isoladas de interesse histórico e cultural, não pertencentes às ZEIH 1 e 2, os projetos de intervenção no imóvel ou em imóveis vizinhos também deverão ser objeto de análise pelos Conselhos Consultivo do Patrimônio Histórico e Artístico de Itabirito, Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente e COMPURB, de forma a se evitar o comprometimento e a descaracterização individual e de conjunto do ambiente urbano.

Seção II – Das Zonas de Uso Misto – ZUM

Artigo 14 - As Zonas de Uso Misto – ZUM, correspondem às áreas aptas à ocupação urbana diversificada na Sede Municipal de Itabirito e nas sedes dos distritos de Acuruí e do Bação, incluindo as áreas do centro tradicional da cidade de Itabirito, onde concentram-se atividades de alcance local e geral, além da atividade residencial uni e multifamiliar, conforme os perfis de uso previstos nesta Lei, as quais apresentam características urbanas consolidadas ou em processo de consolidação, permitindo uma diferenciação do uso compatível com as características do seu Sistema Viário Urbano e infra-estrutura disponível ou potencial.

Redação dada pela Lei Municipal nº. 2667, de 28 de abril de 2008.

Artigo 15 - As Zonas de Uso Misto – ZUM, subdividem-se em termos de perfis de usos e assentamentos permitidos em Zonas de Uso Misto 1 – ZUM 1, Zonas de Uso Misto 2 – ZUM 2, Zonas de Uso Misto 2b – ZUM 2b, Zonas de Uso Misto 3 – ZUM 3 e Zonas de Uso Misto 3b – ZUM 3b, implicando em normas distintas quanto ao uso do solo e quanto aos parâmetros urbanísticos, nos termos desta Lei, em função da capacidade de suporte da região.

Artigo 16 - As Zonas de Uso Misto 1 – ZUM 1, permitirão os usos urbanos residenciais uni e multifamiliares horizontal, com até 2 pavimentos, os usos econômicos (comerciais de varejo e de atacado, de prestação de serviços e industriais) de porte local e os usos institucionais de baixo impacto no meio urbano e nas suas vias.

Redação dada pela Lei Municipal nº. 2705, de 17 de dezembro de 2008.

Parágrafo único - Usos institucionais de portes diferenciados do citado no caput do artigo deverão ter sua implantação avaliada pelos Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPURB, e de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente.

Artigo 17 - As Zonas de Uso Misto 2 – ZUM 2, permitirão os usos urbanos residenciais uni e multifamiliares de baixa densidade, com até 3 pavimentos, os usos econômicos (comerciais de varejo e de atacado, de prestação de serviços e industriais) de porte local e os usos institucionais de baixo impacto no meio urbano e nas suas vias.

§1º - Fica autorizado, na Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2) correspondente ao Loteamento Santa Efigênia, registrado sob a matrícula nº 3.784, do Livro nº 02, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itabirito, o uso residencial multifamiliar de baixa densidade, com até 3 (três) pavimentos, em lotes com área igual ou superior a 300,0m² (trezentos metros

quadrados) e inferior a 360,0m² (trezentos e sessenta metros quadrados), desde que seja edificada apenas uma unidade habitacional por pavimento;

Inserido pela Lei Municipal nº. 2637, de 28 de novembro de 2007.

§2º - No caso especificado no parágrafo anterior, deverão ser observados todos os parâmetros urbanísticos constantes do Anexo X desta Lei, excetuando-se os afastamentos laterais, que serão correspondentes a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

Inserido pela Lei Municipal nº. 2637, de 28 de novembro de 2007.

§3º - Usos institucionais de portes diferenciados dos citados no caput e no parágrafo anterior do presente artigo deverão ter sua implantação avaliada pelos Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPURB, e de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente – CODEMA.

Inserido pela Lei Municipal nº. 2637, de 28 de novembro de 2007.

§4º - Será admitida a construção de uma cobertura, além do gabarito máximo estipulado, com área de 30,00m², composta por área de churrasqueira e banheiro.

Inserido pela Lei Municipal nº. 2705, de 17 de dezembro de 2008.

Artigo 18 - As Zonas de Uso Misto 2b – ZUM 2b, permitirão os usos urbanos residenciais uni e multifamiliares de baixa densidade, com até 3 pavimentos, os usos econômicos (comerciais de varejo e de atacado, de prestação de serviços e industriais) de porte médio e os usos institucionais.

Parágrafo Único - Será admitida a construção de uma cobertura, além do gabarito máximo estipulado, com área de 30,00m², composta por área de churrasqueira e banheiro.

Inserido pela Lei Municipal nº. 2705, de 17 de dezembro de 2008.

Artigo 19 - As Zonas de Uso Misto 3 – ZUM 3, permitirão os usos urbanos residenciais uni e multifamiliares de média densidade, com até 6 pavimentos, os usos econômicos (comerciais de varejo e de atacado, de prestação de serviços e industriais) de porte local e os usos institucionais de baixo impacto no meio urbano e nas suas vias.

§1º - Usos institucionais de portes diferenciados do citado no caput do artigo deverão ter sua implantação avaliada pelos Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPURB, e de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente.

§2º - Será admitida a construção de uma cobertura, além do gabarito máximo estipulado, com área de 30,00m², composta por área de churrasqueira e banheiro.

Inserido pela Lei Municipal nº. 2705, de 17 de dezembro de 2008.

Artigo 20 - As Zonas de Uso Misto 3b – ZUM 3b, permitirão os usos urbanos residenciais uni e multifamiliares de média densidade, com até 6 pavimentos, os usos econômicos (comerciais de varejo e de atacado, de prestação de serviços e industriais) de porte médio e os usos institucionais.

Parágrafo Único - Será admitida a construção de uma cobertura, além do gabarito máximo estipulado, com área de 30,00m², composta por área de churrasqueira e banheiro.

Inserido pela Lei Municipal nº. 2705, de 17 de dezembro de 2008.

Seção III – Das Zonas de Adensamento Restrito – ZAR

Artigo 21 - As Zonas de Adensamento Restrito – ZAR, correspondem às áreas que apresentam tendência de ocupação por meio de loteamentos em condomínios ou chacreamentos e àquelas onde é recomendável o controle da ocupação e sua densidade em função de:

- a) relevo acidentado;
- b) estrangulamento do sistema viário;
- c) acessibilidade restrita;
- d) desarticulação com relação à malha urbana.

Artigo 22 - Além das áreas definidas no Anexo I, relativas à Sede Municipal de Itabirito, classificam-se também como Zonas de Adensamento Restrito – ZAR, o entorno dos núcleos dos distritos de Acuruí, Bação e São Gonçalo do Monte, onde se apresenta tendência à ocupação por chacreamentos para sítios e/ou recreio, nas áreas pertencentes aos seus perímetros urbanos, excluindo as Zonas de Proteção Ambiental – ZPA.

Artigo 23 - As Zonas de Adensamento Restrito – ZAR, permitirão os usos residenciais uni e multifamiliares de baixa densidade com até 2 pavimentos, os usos econômicos (comerciais de varejo e de atacado, de prestação de serviços e industriais) de porte local e os usos institucionais de baixo impacto no meio urbano e nas suas vias, em parcelamentos com módulos mínimos de 1.000m² (mil metros quadrados).

Seção IV – Das Zonas de Atividades Econômicas – ZAE

Artigo 24 - As Zonas de Atividades Econômicas – ZAE, correspondem 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 prestação de serviços, comercial, atacadista e varejista, e industrial de médio e grande porte), vedados os usos residenciais, os usos mistos que envolvam o uso residencial e os usos que gerem grande circulação de pedestres, salvo quando de tratar de trabalhadores desses estabelecimentos.

Parágrafo único. Poderão ser instituídas outras áreas destinadas à ocupação industrial e econômica de grande porte, situadas fora das Zonas Urbanas, as quais poderão, em legislação municipal específica, ser classificadas como Áreas Urbanas Especiais de Desenvolvimento Econômico – URBE-DE, e deverão obedecer a normas específicas de uso e ocupação do solo, constantes nos documentos que versam sobre a constituição de áreas industriais, sem prejuízo do respeito às demais normas urbanísticas e ambientais, municipais, estaduais ou federais que incidam sobre a constituição desses territórios.

Artigo 25 - Além de outros dispositivos legais pertinentes, a instalação de qualquer atividade está condicionada a medidas de preservação das condições de mobilidade e acessibilidade das vias estruturantes ao longo das quais se desenvolve as ZAE, como previsão de áreas para carga e

descarga, estacionamento, pátio de manobra, área de estocagem, dentre outros, no interior do perímetro do próprio terreno.

Seção V – Das Zonas de Proteção Ambiental – ZPA

Artigo 26 - As Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, englobam regiões das Zonas Urbanas consideradas como não parceláveis e não edificáveis, por serem áreas representativas dos ecossistemas locais e/ou regionais, não sendo permitidas nelas quaisquer atividades, modificações da paisagem ou do meio ambiente.

Parágrafo único. As Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, nas Zonas Urbanas, correspondem às áreas protegidas pela legislação ambiental em vigor, devido às suas características naturais e/ou às funções que elas exercem no meio urbano, como as faixas de proteção de nascentes e cursos de água, nos limites estabelecidos em Lei, as encostas com declividade acima de 30% (limite máximo permitido para o parcelamento do solo) e as áreas com cobertura vegetal expressiva.

Legislação relacionada: Lei Municipal nº. 2588, de 16 de maio de 2007, responsável pela classificação, como ZPA, das áreas pertencentes à URBE-Marzagão I, excluída a área definida como ZEIS pela Lei Municipal nº. 2600, de 04 de julho de 2.007.

Artigo 27 - Mesmo quando não estiverem inseridas em Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, terão o mesmo tratamento as seguintes áreas em todo o território municipal:

- I- as encostas ou parte destas, com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;
- II- as áreas inundáveis, exceto quando tiverem um uso especial previsto por Lei;
- III- os cursos de água existentes no Município e suas margens, os quais não podem ser utilizados como depósitos de lixo ou como rede de esgotos, nem serem ocupados, aterrados ou desviados, exceto quando as interferências forem devidamente aprovadas pelos órgãos ambientais municipais e estaduais, quando for o caso, ouvidos os Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPURB, e de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente;
- IV- as faixas de proteção com largura de 15 metros ao longo de rodovias federais, estaduais e das vias classificadas na hierarquização municipal como regionais ou de integração regional, além da faixa de domínio dessas vias.

Artigo 28 - O Poder Público municipal deverá providenciar a desocupação das áreas porventura ocupadas que tenham o tratamento correspondente às Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, assim como o reassentamento das famílias habitantes nessas áreas, nos termos da Lei do Plano Diretor e do Estatuto da Cidade.

Seção VI – Das Zonas de Expansão Urbana – ZEU

Artigo 29 - As Zonas de Expansão Urbana – ZEU, correspondem às áreas vazias pertencentes ao perímetro urbano da Sede Municipal de Itabirito, onde a ocupação urbana é permitida, pelas condições de relevo, oferta e/ou a possibilidade de oferta de infra-estrutura básica e articulação com as áreas já ocupadas, excluindo-se as ZPA e as ZAR, onde deverão ser aplicados prioritariamente os parâmetros de uso e assentamento da ZUM 1.

Parágrafo único. No caso de necessidade de alteração desses parâmetros, deverão ser consultados os Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPURB, e de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente.

Seção VII – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Artigo 30 - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, 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.

§ 1º. - As ZEIS se localizam em áreas de/para comunidades de baixa renda.

§ 2º. - Para cumprir o que trata o caput deste artigo, na criação de ZEIS, dever-se-á:

- I- incentivar a participação comunitária no processo de delimitação, planejamento, urbanização e regularização jurídica das ZEIS;
- II- estabelecer índices especiais de uso e ocupação do solo que possibilitem a regularização jurídica e urbanística e assentamentos habitacionais já existentes ou a serem implantados, os quais podem variar nas diversas porções do solo urbano;
- III- adequar a propriedade do solo urbano à sua função social;
- IV- manter, sempre que possível, as edificações existentes;
- V- corrigir situações de riscos ocasionais por ocupações de áreas impróprias à habitação;
- VI- estabelecer condições de habitabilidade, através de investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos e comunitários.

Artigo 31 - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, classificam-se em:

- I- ZEIS 1, correspondendo a assentamentos de baixa renda já existentes, onde o Poder Público deverá intervir de forma a promover sua regularização urbanística e jurídica;
- II- Legislação relacionada: Lei Municipal nº. 2600, de 04 de julho 2007, que define o perímetro urbano da ZEIS 1 compreendida na URBE de Marzagão I, alterando a Lei Municipal nº. 2588, de 16 de maio 2007.
- III- ZEIS 2, correspondendo a áreas vazias ou subutilizadas onde o Poder Público desenvolverá ações que visem a produção de loteamentos e/ou de construções para a população de baixa renda.

§ 1º. - Classificam-se como ZEIS 1:

- I- o loteamento do Padre Adelmo;
- II- as ocupações do Padre Eustáquio, lindeiras a faixa de domínio da rodovia MG-030;
- III- as ocupações do loteamento Agostinho Rodrigues, lindeiras à faixa de domínio leste da rodovia BR-356;
- IV- no interior da ZUM 3b, localizada na porção noroeste da Unidade de Planejamento – UP, Central de Itabirito, uma área interna à quadra formada

pelas ruas Domingos Michel, Jacintinho, Cornélio Pereira Lima e avenida Dr. Queiroz Júnior;

- V- uma área localizada na quadra formada pelas ruas Benjamim Dias, Professor Alcides e Dr. Antônio Lisboa, na porção sul da UP Esperança.

Legislação relacionada: Lei Municipal nº. 2600, de 04 julho 2007, que define o perímetro urbano da ZEIS 1 compreendida na URBE de Marzagão I, alterando a Lei Municipal nº. 2588, de 16 maio 2007. Lei Municipal 2667, de 28 de abril de 2008, que delimita como ZEIS área com ocupações irregulares no Bairro Quinta dos Inconfidentes, alterando o Anexo I da Lei 2460/05.

§ 2º. - As ZEIS 2 poderão ocorrer nos vazios urbanos da ZUM 1 e nas áreas não ocupadas da ZEU.

§ 3º. - Não poderão ser delimitadas ZEIS em áreas não edificáveis estabelecidas por esta Lei.

Artigo 32 - De acordo com suas características, as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, poderão sofrer, entre outras, as seguintes intervenções, as quais poderão ser simultâneas:

- I- de urbanização, nas áreas nas quais o Poder Público deverá priorizar investimentos em infra-estrutura básica e em equipamentos coletivos;
- II- de regularização fundiária, nas áreas onde a situação fundiária não se apresenta regularizada, devendo o Poder Público priorizar iniciativas que visem regularização e a titulação da terra;
- III- de congelamento, nas áreas, que por estarem sendo objeto de urbanização, regularização fundiária e assentamento, deverão ter sua ocupação controlada.

Parágrafo único. Para a efetivação das ZEIS, o Poder público deverá aplicar os instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor.

Artigo 33 - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, permitirão os usos urbanos previstos nesta Lei, vedados os usos econômicos e institucionais de médio ou maior porte, e, no caso das ZEIS 1, com parâmetros de assentamento definidos em projeto específico e aprovados em leis municipais específicas para cada uma delas.

Seção VIII – Das Zonas Especiais de Interesse Urbano-Ambiental – ZEIUA

Artigo 34 - As Zonas Especiais de Interesse Urbano-Ambiental – ZEIUA, correspondem às áreas de preservação ambiental ao longo do rio Itabirito e córregos Carioca, Criminoso e Chancudo, 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.

Artigo 35 - São Zonas Especiais de Interesse Urbano-Ambiental – ZEIUA:

- I- o eixo do rio Itabirito, pela qualidade ambiental das áreas às suas margens e pelo seu potencial estruturador da cidade, o que permite conformar uma nova paisagem no ambiente urbano, associando preservação ambiental, oferta de espaços públicos de cultura, esportes e lazer, integração urbana e articulação viária e com a implantação de equipamentos diversos, constituindo o Parque Linear do Rio Itabirito;

- II- o eixo da sub-bacia do córrego Chancudo, englobando o córrego Criminoso, o qual constitui o eixo estruturador da Unidade de Planejamento – UP, Chancudo, no qual se localizam as principais áreas de expansão urbana da Sede Municipal, configurando um eixo que, pela degradação urbano-ambiental atual, demanda sua valorização, recuperação ambiental, estruturação de espaços públicos de cultura, esportes e lazer e implantação de equipamentos diversos;
 - a. no eixo do córrego Chancudo, merece destaque o tratamento urbano-ambiental da interseção da rua João Pinheiro com a avenida dos Inconfidentes, incluindo o aproveitamento dos elementos que compõem o patrimônio cultural e natural do seu entorno;
- III- o eixo do córrego Carioca, entre a Zona Especial de Interesse Histórico – ZEIH, e a Zona de Expansão Urbana – ZEU, localizada ao sul da Vila Gutierrez, onde uma Área Especial de Implantação Viária – AEIV, propõe a articulação entre a UP Carioca e a UP Monte Sinai, possibilitando uma melhor articulação viária urbana, conjugada com uma requalificação desses espaços urbanos;
- IV- um trecho do córrego Cardoso, localizado entre a UP Padre Adelmo e a UP Santa Efigênia, em torno do qual se localiza uma Zona de Adensamento Restrito – ZAR, cujo espaço urbano deve valorizar a compatibilização da preservação ambiental com as ocupações urbanas de baixa densidade;
- V- uma área localizada na ZEIH 1, na rua do Rosário, a qual deverá ser utilizada para a valorização urbano-ambiental desse núcleo histórico, com a implantação de um espaço público que integre o patrimônio histórico-arquitetônico à paisagem urbana;
- VI- uma área localizada na Vila Gonçalves, onde hoje se situa uma área de lazer, que deverá ser recuperada e valorizada, proporcionando uma melhoria da qualidade urbano-ambiental da UP Vila Gonçalves;
- VII- uma área verde, localizada em um alto de morro situado no bairro Nossa Senhora de Fátima, na UP Esperança, a qual deve ser utilizada para implantação de um espaço público de cultura, esporte e lazer que requalifique essa região da UP, onde se prevê um aumento da densidade urbana;
- VIII- uma área verde, localizada nas proximidades da Escola Municipal Guilherme Hallais França, entre as UP Vila Gonçalves e Esperança, no qual deve ser implantado um equipamento de lazer que valorize aquela região da cidade em termos urbanísticos e ambientais, possibilitando sua utilização pelas comunidades do entorno e pela comunidade escolar.

Parágrafo único. A aprovação de todos os projetos previstos no caput deste artigo fica condicionada, comprovados o interesse social do projeto e a sua adequação urbanística e ambiental, à aprovação dos Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPURB, e de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente.

Seção IX – Das Áreas Especiais de Implantações Viárias

Artigo 36 - As Áreas Especiais de Implantações Viárias – AEIV, são aquelas destinadas à implantação de projetos destinados a melhorar o sistema viário urbano.

Parágrafo único. As vias a serem implantadas nas Áreas Especiais de Implantações Viárias – AEIV, deverão ter seus traçados básicos elaborados no prazo de 2(dois) anos.

Artigo 37 - É facultado aos proprietários de terrenos situados nas Áreas Especiais de Implantações Viárias – AEIV, delimitadas no Anexo VII desta Lei, 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.

§ 1º. - Os terrenos de que trata este artigo ficam submetidos aos seguintes parâmetros e critérios de ocupação do solo, respeitados os demais critérios estabelecidos nesta Lei:

- I- Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 0.4(quatro décimos), prevalecendo entre este valor e o do CA da zona aquele que for mais restritivo;
- II- a área total a ser edificada não pode exceder 200m² (duzentos metros quadrados);
- III- a altura máxima da edificação é de 5m(cinco metros);
- IV- a edificação não pode ser destinada a uso residencial multifamiliar.

§ 2º. - Após elaborado o traçado básico a ser implantado em uma AEIV, as áreas remanescentes não envolvidas no projeto ficarão excluídas dessa área, deixando de vigorar sobre elas as restrições à ocupação e ao uso do solo estabelecidas neste artigo.

§ 3º. - Após executado o projeto, a AEIV ficará descaracterizada, deixando de se submeter ao disposto neste artigo.

Seção X – Das Áreas Urbanas Especiais

Artigo 38 - As Áreas Urbanas Especiais – URBE, correspondem às áreas que apresentam características urbanas incipientes ou que têm potencialidade para tal, sendo aptas à ocupação urbana diversificada, conforme os perfis de uso previstos nesta Lei.

§ 1º. - As Áreas Urbanas Especiais – URBE, dividem-se em:

- I. Áreas Urbanas Especiais de Desenvolvimento Social – URBE-DS, que correspondem às áreas com ocupação urbana e adensamento incipientes, aptas aos usos residenciais, econômicos (comerciais de varejo e de atacado, de prestação de serviços e industriais) e institucionais de pequeno porte, vedados os usos econômicos e institucionais de médio e grande porte, por gerarem maior impacto em seu ambiente e nas suas vias e que ainda não possuem estruturação suficiente para um zoneamento urbano, sendo classificadas como URBE-DS:
 - a) Córrego do Bação;
 - b) Ribeirão do Eixo;
 - c) Marzagão;
 - Legislação relacionada:** Lei Municipal nº. 2588, de 16 de maio de 2007, que altera o perímetro urbano da URBE de Marzagão I.*
 - d) Portões;
 - e) Morro São Vicente.

- II. Áreas Urbanas Especiais de Desenvolvimento Econômico – URBE-DE, que correspondem às áreas adequadas à instalação de atividades econômicas de médio e grande porte, em função de suas características de relevo, acessibilidade e possibilidades de fornecimento de infra-estrutura básica, sendo classificadas como URBE DE:
- a) Marzagão;
 - b) Cruz das Almas;
 - c) **Córrego do Bação.**
 - d) **BR-356**

Inserido pela Lei Municipal nº. 2637, de 28 de novembro de 2007.

Inserido pela Lei Municipal nº.2705, de 17 de dezembro de 2008.

- III. Área Urbana Especial de Desenvolvimento Urbano – URBE-DU, que correspondem à área compreendida pelo perímetro localizado em torno do eixo da rodovia BR-040, a qual apresenta tendência de ocupação por condomínios residenciais e atividades econômicas de baixo impacto, em decorrência da expansão do vetor sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte – RMBH, abrigando atividades potencialmente promotoras de desenvolvimento municipal.

Legislação relacionada: *Lei Municipal nº. 2595, de 30 de maio de 2007, que altera o perímetro urbano da URBE-DU, no eixo da Rodovia BR 040.*

§ 2º. - O Poder Público deverá estabelecer em Lei municipal específica a delimitação das URBE, em consonância com o estabelecido nesta Lei e no Plano Diretor, sendo que eventuais alterações deverão ser aprovadas e analisadas pelos Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPURB, e de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente.

§ 3º. - Na criação, localização, planejamento e ações sobre a criação e delimitação das Áreas Urbanas Especiais – URBE, é obrigatória a participação da comunidade envolvida.

Legislação Relacionada: *Lei Municipal 2637, de 28 de novembro de 2007, que cria a Área Urbana Especial de Desenvolvimento Econômico (URBE-DE) – Córrego do Bação.*

§ 4º. - A URBE-DU irá adotar parâmetros de ocupação do solo correspondentes à ZAR, sendo permitidos usos econômicos de médio e grande portes, devidamente licenciados pelos órgãos ambientais e aprovados pelo COMPURB, assim como usos multifamiliares horizontais, respeitados os parâmetros mínimos constantes na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

TÍTULO III

DA HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS URBANAS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 39 - A hierarquização das vias urbanas caracteriza e classifica o sistema viário da Sede Municipal de Itabirito, como forma de subsidiar a Política Urbana, dado o papel estruturante do sistema viário para o ordenamento físico-territorial das Zonas Urbanas.

Artigo 40 - 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

Artigo 41 - As categorias de vias são as seguintes:

- I- vias de ligação regional ou vias regionais;
- II- vias arteriais;
- III- vias da área central;
- IV- vias coletoras;
- V- vias locais.

Artigo 42 - As vias de ligação regional ou vias regionais correspondem às vias de ligação interurbanas ou rodovias que desempenham uma função de integração regional.

Artigo 43 - Nas Zonas Urbanas, as vias regionais deverão apresentar restrições à ocupação lindeira, controle de acesso e estacionamento, tratamento compatível das interseções e preservação das faixas de domínio.

Artigo 44 - 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.

Artigo 45 - As vias arteriais a serem implantadas nas Zonas Urbanas deverão possuir largura mínima de 30 (trinta) metros, admitindo-se largura mínima de 20 (vinte) metros, no caso da configuração de binários.

Artigo 46 - As vias da área central correspondem às vias da área central da cidade, onde se concentram atividades econômicas e institucionais diversas e onde o sistema viário urbano mostra-se consolidado.

Artigo 47 - 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.

Artigo 48 - As vias coletoras a serem implantadas nas Zonas Urbanas deverão possuir largura mínima de 25 (vinte e cinco) metros, sendo admitida largura mínima de 18 (dezoito) metros, no caso da configuração de binários.

Artigo 49 - 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.

Artigo 50 - As vias locais a serem implantadas nas Zonas Urbanas deverão possuir largura mínima de 12 (doze) metros.

CAPÍTULO III DOS PEDESTRES E DAS CICLOVIAS

Artigo 51 - 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.

Artigo 52 - 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, independentemente da categoria de via em que esteja inserida.

Artigo 53 - As ciclovias que vierem a se implantar no Município deverão apresentar largura mínima de 3 (três) metros, sendo admitida largura mínima de 2 (dois) metros, no caso da configuração de binários.

Parágrafo único. Admite-se a implantação de ciclovias com largura mínima de 2 (dois) metros no Parque Linear do Rio Itabirito, nos trechos nos quais seja tecnicamente impossível a implantação desse equipamento com largura maior.

CAPÍTULO IV DA HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS URBANAS

Artigo 54 - A hierarquização do sistema viário urbano da Sede Municipal de Itabirito está representada no Anexo VIII – Mapa da Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Itabirito.

Artigo 55 - O trecho urbano da rodovia BR-356 é classificado como via de ligação regional.

Artigo 56 - São classificados como vias arteriais, os logradouros abaixo listados e aqueles assim identificados no Mapa da Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Itabirito, nos trechos ali assinalados:

- I- Av. Dr. Queiroz Júnior;
- II- Rua Emídio Quites;
- III- Rua da Carioca;
- IV- Rua José Clemente Filho;
- V- Rua João Gualberto;
- VI- Rua Henrique Michel;
- VII- Rua José Augusto França;
- VIII- Rua Engenheiro Simão Lacerda;
- IX- Rua Belo Horizonte;
- X- Rua Maria Bernardina;
- XI- Rua Juscelino Kubitschek;
- XII- Rua Capitão Serafim;
- XIII- Rua Dr. Francisco José de Carvalho;
- XIV- Rua Dom Bosco.

XV- Rua Belmiro Martins Paranhos.

Inserido pela Lei Municipal nº. 2578, de 18 de abril de 2007.

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

Artigo 57 - São classificados como vias da área central, os logradouros abaixo listados e aqueles assim identificados no Mapa da Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Itabirito, nos trechos ali assinalados:

- I- Av. Dr. Queiroz Júnior;
- II- Rua Capitão Antônio Marques;
- III- Rua Aloísio Souza e Silva;
- IV- Rua Cornélio Pereira Lima;
- V- Rua Emídio Quites;
- VI- Rua Domingos Michel;
- VII- Rua Jacintinho;
- VIII- Rua Dr. Eurico Rodrigues;
- IX- Rua Arthur Bernardes;
- X- Rua Presidente Kennedy;
- XI- Rua Pio XII;
- XII- Rua João Pessoa;
- XIII- Rua Dr. Guilherme Gonçalves.

XIV- Rua Raul Soares

Inserido pela Lei Municipal nº. 2705, de 17 de dezembro de 2008.

Artigo 58 - São classificados como vias coletoras, os logradouros abaixo listados e aqueles assim identificados no Mapa da Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Itabirito, nos trechos ali assinalados:

- I- Rua Pedro Ribeiro;

- II- Rua Antônio Maia Filho;
- III- Rua Carolina Vieira Melilo;
- IV- Rua Francisco Marques Júnior;
- V- Rua Laura Margarida Queiroz;
- VI- Rua Madre Iluminata;
- VII- Rua Francisco A. Malheiros;
- VIII- Rua Áurea José dos Santos;
- IX- Rua Claudionor Idelfonso Braga;
- X- Rua São Sebastião;
- XI- Rua São Cristóvão;
- XII- Rua José Gonçalves de Oliveira;
- XIII- Rua Matilde Le Roy;
- XIV- Rua José Góis;
- XV- Rua São Pedro de Alcântara;
- XVI- Rua Agostinho Rodrigues;
- XVII- Rua Capitão Antônio Marques;
- XVIII- Rua Rodrigues Silva;
- XIX- Rua Nicolau Silva;
- XX- Rua Joaquim de Faria;
- XXI- Rua da Paz;
- XXII- Rua Carmem Miranda;
- XXIII- Rua Paraopeba;
- XXIV- Rua Dr. José Médici;
- XXV- Rua Itabira do Campo;
- XXVI- Rua Paulo Araújo do Carmo;
- XXVII- Rua José Pereira;
- XXVIII- Rua Afonso G. Góis;
- XXIX- Rua João Faria Gurgel;
- XXX- Rua João Pinheiro;
- XXXI- Rua Augusto Bretas;
- XXXII- Rua Gardênia;
- XXXIII- Rua das Acácias;
- XXXIV- Rua das Magnólias;
- XXXV- Rua Antúrio;
- XXXVI- Rua Lobélia;
- XXXVII- Rua Vitória Régia;
- XXXVIII- Rua Papoula;
- XXXIX- Rua Petúnia;
- XL- Rua Belo Vale;
- XLI- Rua Sete Lagoas;
- XLII- Rua Monte Sinai;
- XLIII- Alameda Wolmer Matos;
- XLIV- Rua Santa Bárbara;
- XLV- Rua Cristal;
- XLVI- Rua Turmalina;
- XLVII- Alameda Cláudio Manoel da Costa;

- XLVIII- Rua Almeida Júnior;
- XLIX- Rua Dom Bosco;
 - L- Rua José Gabriel da Silva;
 - LI- Rua Manoel Salvador de Oliveira;
 - LII- Rua Olimpio Augusto da Silva;
 - LIII- Rua Lacerda de Oliveira;
 - LIV- Rua Rio de Janeiro;
 - LV- Rua Waldir Salvador;
 - LVI- Rua Dr. Baeta Costa;
 - LVII- Rua Beira Linha;
- LVIII- Rua Marzagão;
- LIX- Estrada do Padre Adelmo;
- LX- Av. Elizema Oliveira Silva;
- LXI- Rua Acuruí;
- LXII- Rua Ana Maria Teixeira;
- LXIII- Rua José Benedito;
- LXIV- Rua Dona Cristina;
- LXV- Rua José C. de Oliveira;
- LXVI- Rua Erina Santa Cruz;
- LXVII- Rua Vitório Eduardo;
- LXVIII- Rua Angelina Salermo;
- LXIX- Rua Laudicena Silva Oliveira;
- LXX- Rua Alvarenga Peixoto;
- LXXI- Av. Tiradentes;
- LXXII- Rua Bárbara Heliadora;
- LXXIII- Rua José Eduardo Rodrigues;
- LXXIV- Rua Manuel Bandeira;
- LXXV- Rua Edgar Lisboa;
- LXXVI- Rua Pedro Rodrigues;

Artigo 59 - As demais vias da Área Urbana da Sede Municipal de Itabirito são classificadas como vias locais.

Artigo 60 - O Anexo IX apresenta a Tabela das Vias com Previsão de Recuo de Alinhamento, conforme instrumento previsto na Lei do Plano Diretor.

Artigo 61 - As áreas de lotes atingidas pelo recuo de alinhamento, na aprovação de edificações nos respectivos lotes, serão tratadas como extensões das vias correspondentes.

TÍTULO IV DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 62 - Serão mantidos os usos das edificações e os perfis da ocupação do solo já licenciados pela Prefeitura Municipal até a data de publicação desta Lei.

Parágrafo único. São vedadas as ampliações e alterações que contrariem os dispositivos estabelecidos nesta Lei e nos respectivos regulamentos.

Artigo 63 - A Prefeitura Municipal, ouvidos os órgãos federais ou estaduais competentes, em cada caso, não permitirá quaisquer construções, reformas ou restaurações que prejudiquem a segurança, o valor artístico e a ambiência dos imóveis tombados.

Artigo 64 - Qualquer árvore ou grupo de árvores poderá ser declarada imune ao corte, mediante ato do Poder Público, por motivo de sua localização, raridade, beleza, condição de portamente ou por se achar em vias de extinção na região.

Parágrafo único. Qualquer corte de árvore deverá ser previamente autorizado pelo Poder Público municipal.

Artigo 65 - Em conformidade com o Plano Diretor, fica vedado a qualquer pessoa física ou jurídica o lançamento de quaisquer resíduos, sem tratamento adequado, direta ou indiretamente, nos cursos de água, lagoas ou represas do Município.

Parágrafo único. As modalidades de tratamento e disposição final de quaisquer resíduos serão aprovadas pelos órgãos municipais e estaduais competentes.

Artigo 66 - A implantação de projetos urbanísticos em áreas de interesse ambiental, definidas pelo órgão municipal competente, dependerá da elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, e Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA, de acordo com o item XV, do artigo 2º. da Resolução CONAMA nº 001, de 23 de janeiro de 1986.

CAPÍTULO II DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Artigo 67 - As categorias de uso do solo do Município de Itabirito são as seguintes:

- I- Residencial.
- II- Econômico.
- III- Institucional.
- IV- Misto.
- V- Usos especiais.

Seção I – Do Uso Residencial

Artigo 68 - O uso residencial compreende:

- I- residencial unifamiliar, que corresponde ao uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes, incluídos os condomínios horizontais compostos exclusivamente por unidades residenciais deste tipo;
- II- residencial multifamiliar, que corresponde ao uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontal ou verticalmente, ou isoladamente, na hipótese prevista na Lei Municipal que dispuser sobre a possibilidade de construção de duas edificações em um mesmo lote:

Redação dada pela Lei Municipal nº. 2521, de 23 de agosto de 2006.

- i. residencial multifamiliar horizontal, com até 2 pavimentos;
- ii. residencial multifamiliar de baixa densidade, com até 3 pavimentos;
- iii. residencial multifamiliar de média densidade, com até 6 pavimentos;
- iv. **residencial multifamiliar, com até 2 pavimentos, apenas para a ZUM 1.**

Inserido pela Lei Municipal nº. 2553, de 15 de fevereiro de 2007.

Parágrafo único. A altura máxima a que se refere as alíneas do inciso II exclui o subsolo destinado a garagem e estacionamento, assim como os pilotis de uso comum.

Seção II – Do Uso Econômico

Artigo 69 - O uso econômico abrange o comércio varejista e atacadista, a prestação de serviços e a indústria, sendo classificado como:

- I- econômico de pequeno porte, com até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), inclusive, de área construída;
- II- econômico de médio porte, de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), exclusive, até 500m² (quinhentos metros quadrados), inclusive, de área construída;
- III- econômico de grande porte, acima de 500m² (quinhentos metros quadrados), exclusive, de área construída.

§ 1º. - Para efeitos do cálculo da área construída a que se referem os incisos do caput deste artigo, será considerada não apenas a área efetivamente construída dos empreendimentos e/ou equipamentos, mas também a área destinada, em projeto, à circulação de veículos e acessos de pedestres, nos postos de combustível, concessionárias de veículos, oficinas e atividades afins.

§ 2º. - Para efeito desta Lei, edifícios de salas comerciais acima de 2 e até 6 pavimentos serão considerados como usos econômicos de médio porte.

§ 3º. - 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 parágrafo somente poderá ocupar até 100m² (cem metros quadrados) de área construída do imóvel utilizado.

§ 4º. - Projetos que prevêem a utilização de áreas construídas superiores aos limites estabelecidos nos incisos do caput deste artigo poderão, excepcionalmente, ser implantados, desde que aprovados pelos Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPURB, e de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente.

§ 5º. - Independentemente do porte, empreendimentos econômicos potencialmente geradores de impactos indesejáveis para o meio urbano, para o sistema viário e para o meio ambiente, deverão ter seus projetos apreciados e aprovados, sem prejuízo de outras exigências legais feitas por parte das legislações municipal, estadual e federal, pelo COMPURB e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente.

§ 6º. - Quando for o caso, e a critério do COMPURB, poderão ser demandados dos empreendedores o Estudo de Impacto Ambiental – EIA, e o Relatório do Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA, relativos aos empreendimentos e obras propostos e/ou o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, além dos casos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor.

§ 7º. - A aprovação e o licenciamento dos empreendimentos citados nos parágrafos anteriores ficam condicionados à adoção das medidas reparadoras do(s) impacto(s) identificado(s) nos estudos de EIA/RIMA e EIV apresentados à Prefeitura Municipal.

Artigo 70 - Para a avaliação e indicação de medidas, visando a redução de impactos que quaisquer empreendimentos causem ao ambiente urbano, pela geração de efluentes de qualquer natureza, pela atração de pessoas ou demanda de área de estacionamento e pela necessidade de movimento de veículos para carga e descarga, serão adotados os seguintes critérios:

- I- reserva de área para estacionamento, carga e descarga dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal;
- II- implantação de sinalização dos acessos;
- III- definição de trajeto de acesso dos veículos pesados de forma a compatibilizar a circulação com o sistema viário existente;
- IV- para atividades atrativas de pessoas, reserva de área interna e coberta para filas;
- V- para atividades que geram riscos de segurança:
 - a. aprovação de projeto específico de prevenção e combate a incêndio;
 - b. implantação de sistemas de alarme e segurança;
 - c. projeto de evacuação, inclusive quanto a deficientes físicos;
- VI- 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;
- VII- para atividades geradoras de ruídos e vibrações, implantação de sistemas de isolamento acústico e de vibrações.

Artigo 71 - As atividades econômicas localizadas nas vias coletoras e arteriais respeitarão as limitações das zonas em que se situam e as medidas mitigadoras de impactos, de maneira que sua ocupação não prejudique o escoamento do fluxo de tráfego e a articulação viária.

Seção III – Do Uso Institucional

Artigo 72 - O uso institucional abrange as atividades empreendidas pelo Poder Público ou por particulares quando voltadas para a saúde, o bem-estar, o lazer, a cultura, a educação e a religião da população, além de funções administrativas e jurídicas ligadas ao setor público.

§ 1º. - Independentemente do porte, empreendimentos institucionais potencialmente geradores de impactos indesejáveis para o meio urbano, para o sistema viário e para o meio ambiente, deverão ter seus projetos apreciados e aprovados, sem prejuízo de outras exigências legais feitas por parte das legislações municipal, estadual e federal, pelo Conselho Municipal de Política Urbana – COMPURB.

§ 2º. - Quando for o caso, e a critério do COMPURB, poderão ser demandados dos empreendedores o EIA/RIMA relativo aos empreendimentos e obras propostos e/ou o EIV, além dos casos previstos no Estatuto da Cidade.

§ 3º. - A aprovação e o licenciamento dos empreendimentos citados nos parágrafos anteriores ficam condicionados à adoção das medidas reparadoras do(s) impacto(s) identificado(s) nos estudos apresentados à Prefeitura Municipal.

Seção IV – Do Uso Misto

Artigo 73 - O uso misto compreende a combinação do uso residencial e do uso econômico e/ou institucional, na mesma edificação.

§ 1º. - Para fins desta Lei, as edificações de uso misto serão tratadas como edificações de uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, dependendo da subcategoria de uso residencial que estará combinada ao uso econômico e/ou institucional, quando for o caso.

§ 2º. - Nos usos mistos, os usos econômicos e institucionais deverão obedecer às limitações impostas em termos de porte e tipo de atividade, em conformidade com o que dispõe esta Lei, para cada zona existente.

Seção V – Dos Usos Especiais

Artigo 74 - Os usos especiais são aqueles que importam potencialmente em incômodo ou perigo à vizinhança e exigem condições especiais para sua localização, os quais deverão ser previamente examinados e aprovados pelo órgão municipal competente, o qual expedirá as diretrizes e orientações precisas para sua localização e implantação, mediante estudo de cada caso, ouvidos os Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPURB, e de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente, sem o prejuízo de outras exigências previstas nas legislações municipal, estadual e federal, em especial quanto ao licenciamento ambiental.

Parágrafo único. São considerados usos especiais:

- I- fabricação, estocagem e revenda de combustíveis, gás, explosivos, materiais tóxicos e inflamáveis e outros que representem perigo e insegurança às populações vizinhas;

- II- estações e subestações dos serviços de comunicações, tais como torres e antenas de telefonia celular, estações telefônicas, estúdios e transmissoras de rádio e televisão;
- III- estações e subestações dos serviços de energia, água e tratamento de dejetos;
- IV- presídios;
- V- quartéis e corpo de bombeiros;
- VI- atividades com horário de funcionamento noturno, após as 22:00 horas;
- VII- cemitério e/ou crematório;
- VIII- abate de animais (matadouro) e criação de animais para abate (granjas, chiqueiros e etc);
- IX- comércio de fogos e explosivos;
- X- terminais rodoviários, ferroviários e aéreos;
- XI- aterro sanitário;
- XII- usina de lixo.

Artigo 75 - Os usos especiais não serão admitidos nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nas Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, nas Zonas de Proteção Ambiental - ZPA, e nas Zonas Especiais de Interesse Urbano-Ambiental - ZEIUA.

Artigo 76 - Além dos usos especiais definidos no artigo 74 e em seus incisos, o Poder Público poderá exigir laudos técnicos relativos à instalação das atividades abaixo listadas em quaisquer Zonas ou Áreas Urbanas do Município de Itabirito, na forma de Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, previstos no Estatuto da Cidade, definindo medidas reparadoras dos impactos indesejáveis gerados no meio urbano ou vedando o seu estabelecimento, sem o prejuízo de outras exigências previstas nas legislações municipal, estadual e federal, em especial quanto ao licenciamento ambiental:

- I- açougue;
- II- borracharia;
- III- britamento de pedra;
- IV- camping;
- V- carpintaria;
- VI- casas de diversão, cultura e lazer;
- VII- centro de convenções;
- VIII- estádios esportivos
- IX- extração de pedras, areia e outros minerais destinados à construção civil;
- X- extração de outros minerais não específicos;
- XI- fabricação de artefatos de cimento e/ou de material cerâmico;
- XII- fabricação de gelo;
- XIII- fabricação de produtos alimentícios e de bebidas;
- XIV- ferro velho e sucata;
- XV- frigoríficos;
- XVI- hipermercados;
- XVII- hospitais e similares;
- XVIII- hotéis e similares;
- XIX- indústrias de borracha;
- XX- indústria de couro, pelos e produtos similares;
- XXI- indústria editorial e gráfica;

- XXII- indústria eletromecânica;
- XXIII- indústria farmacêutica e perfumaria;
- XXIV- indústria de fumo;
- XXV- indústria de materiais plásticos;
- XXVI- indústria de material de transporte;
- XXVII- indústria de papelão e papel;
- XXVIII- indústria química;
- XXIX- indústria têxtil, de vestuários, calçados, artefatos e tecidos;
- XXX- moinhos;
- XXXI- oficina mecânica;
- XXXII- oficinas de tornearia, soldagem e serralharia;
- XXXIII- peixaria;
- XXXIV- preparação de leite e produção de laticínios;
- XXXV- preparação ou conserva de pescado;
- XXXVI- templo e centros religiosos.

Artigo 77 - As atividades consideradas potencialmente causadoras de alterações ambientais deverão ser submetidas à análise e às exigências cabíveis, pelo Poder Executivo Municipal e pelos Órgãos Estaduais e Federais de defesa do meio ambiente, conforme legislação específica.

§ 1º. - São consideradas atividades potencialmente causadora de alterações ambientais, entre outras, as seguintes:

- I- aterros;
- II- desmatamentos;
- III- obras de terraplenagem;
- IV- retificação de canais;
- V- construção de barragens;
- VI- construção de represas e diques;
- VII- instalações industriais;
- VIII- dragagens.

§ 2º. - O órgão municipal competente manterá registro das normas ou trabalhos técnicos reconhecidos que versem sobre a adequabilidade, eficiência e controle ambiental das atividades previstas no parágrafo anterior.

Artigo 78 - O licenciamento de obras com área construída superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) no Município, está sujeito a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, e Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA.

Artigo 79 - As atividades industriais com planta física superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) que vierem a se instalar no Município deverão ficar localizadas, no mínimo, a uma distância de 200m (duzentos metros) dos corpos de água mais próximos, independentemente de estarem localizadas em Zonas Urbanas ou nas Zonas Rurais.

Seção VI – Dos Usos Conformes e Não Conformes

Artigo 80 - O uso do imóvel classifica-se 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, respeitadas as condições previstas na Lei;
- II- uso não conforme, quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

Parágrafo único. O uso não conforme será tolerado, desde que tenha existência regular anterior à aprovação desta Lei, não podendo a edificação ser ampliada, nem o uso ser substituído por outro uso não conforme, sendo permitidas apenas obras de manutenção e aquelas que minimizem as desconformidades existentes.

CAPÍTULO III DO ASSENTAMENTO

Artigo 81 - O assentamento é estabelecido em função da categoria de uso e condiciona a edificação aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I- Área mínima do lote;
- II- Taxa de Ocupação – TO;
- III- Coeficiente de Aproveitamento – CA;
- IV- Taxa de Permeabilidade – TP;
- V- Afastamentos mínimos frontais, laterais e de fundos;
- VI- Gabarito Máximo – GAB;
- VII- Vagas mínimas de estacionamento.

§ 1º. - 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.

§ 2º. - Para os efeitos desta Lei entende-se por:

- I- Área mínima do lote: menor área admitida para os lotes nos novos loteamentos a serem implantados;
- II- Taxa de Ocupação – TO: taxa máxima, expressa em percentual, que corresponde à projeção da construção no terreno ou lote;
- III- Coeficiente de Aproveitamento – CA: corresponde ao índice máximo que, multiplicado pela área do terreno ou lote, corresponde à área total edificável;
- IV- Taxa de permeabilidade – TP: percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais ou tratada com vegetação;
- V- Afastamentos mínimos: distâncias mínimas entre a construção e o alinhamento frontal do lote (afastamento frontal), as divisões laterais (afastamentos laterais), e de fundo (afastamento de fundos);
- VI- Gabarito Máximo – GAB: 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, e os pilotis destinados a uso comum;

VII- Vagas mínimas de estacionamento: número de vagas mínimas de estacionamento por metro quadrado de construção ou por unidade residencial.

§ 3º. - Considera-se subsolo o pavimento cuja laje de cobertura não se situe acima do ponto mais alto do alinhamento frontal, relativo ao logradouro público.

§ 4º. 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 § 2º acima.

Inserido pela Lei Municipal 2705 de 17 de dezembro de 2008.

§ 5º. Nas edificações em que o pilotis for destinado 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.

Inserido pela Lei Municipal 2705 de 17 de dezembro de 2008.

Artigo 82 - Os parâmetros urbanísticos encontram-se definidos no Anexo X – Parâmetros Urbanísticos, no Anexo XI – Vagas de Estacionamento, e no Anexo XII – Parâmetros de Parcelamento, em conformidade com os respectivos usos e zonas de localização, explicados e interpretados graficamente no Anexo XIII – Glossário.

§ 1º. - Para efeito de cálculo do CA, não serão computados como área total da construção as áreas cobertas destinadas a estacionamento e garagem, circulação vertical (elevadores, escadas e patamares de acesso), circulação horizontal até o limite equivalente à circulação vertical, casa de máquina, subestação, caixa d'água, cômodo para lixo, portaria, e área dos pilotis de uso comum.

§ 2º. - A exigência do afastamento frontal mínimo poderá ser dispensada nas Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, desde que aprovada pelo Conselho Consultivo do Patrimônio Histórico e Artístico de Itabirito, para manutenção das características do conjunto urbano dessa zona.

§ 3º. - O afastamento frontal no bairro Bela Vista será mantido em 4,00m (quatro metros), excetuando-se apenas as Ruas São Vicente e Coronel Alves, para as quais será exigido o afastamento frontal correspondente a 3,00m (três metros).

Redação dada pela Lei Municipal nº. 2601, de 04 de julho de 2007.

§ 4º - Será dispensado o afastamento de uma das laterais, nos lotes pertencentes ao loteamento São Judas, aprovado pela Prefeitura Municipal de Itabirito em 06 de julho de 2006 e registrado sob matrícula nº. 1-15450, cuja área for superior ou igual a 300,00 m² e inferior a 360 m², em detrimento ao afastamento dos fundos.

Inserido pela Lei Municipal nº. 2667, de 28 de abril de 2008.

§ 5º - A construção de áreas de lazer, com área máxima de 35,00 m², será autorizada, na divisa de lotes, que dividem aos fundos com área verde Municipal, desde que:

I - a área construída não ultrapasse 35,00 m²;

II - compreendam apenas os seguintes cômodos: churrasqueira cozinha, banheiro e depósito com área máxima de 3,00 m².

III - não sejam construídos cômodos como quarto, sala, e depósitos com área superior a 3,00 m².

Inserido pela Lei Municipal nº. 2667, de 28 de abril de 2008.

§ 6º. - 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).

§ 7º. - O corredor de circulação dos veículos terá largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5m (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.

§8º. - 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.

Artigo 83 - O assentamento obedecerá, ainda, as seguintes condições:

- I- no caso de uso misto residencial multifamiliar vertical com 3 (três) ou mais pavimentos, é obrigatório o pilotis para uso comum, no andar térreo;
- II- 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;
- III- nas edificações de uso econômico, institucional ou misto, o piso da área do afastamento frontal deverá dar continuidade ao passeio, não sendo permitido nenhum elemento construtivo.

Artigo 84 - De acordo com a zona em que esteja situada a edificação, seu assentamento em um lote fica classificado em:

- I- assentamento conforme – quando se enquadra nas características do assentamento previsto para a zona;
- II- assentamento não conforme – quando não se enquadra nas características do assentamento para a zona.

Artigo 85 - O assentamento não conforme será tolerado, desde que tenha existência regular anterior à aprovação desta Lei, não podendo a edificação ser ampliada, sendo permitidas apenas obras de manutenção e aquelas que minimizem as desconformidades existentes.

TÍTULO V

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 86 - Este capítulo estabelece normas complementares ao parcelamento do solo para fins urbanos e divisão da terra, em unidades independentes, com vistas à edificação em Zonas Urbanas, tendo em vista o disposto na Lei Federal nº. 6.766/79, modificada pela Lei Federal nº. 9.785/99.

Artigo 87 - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas Urbanas do Município de Itabirito, conforme definidas na legislação municipal, vedado o parcelamento das Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, e das Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, onde o traçado urbano e os parcelamentos já estão consolidados e devem ser mantidos, em ambos os casos salvo interesse público, resguardadas as condições de proteção ao patrimônio natural e cultural, ouvidos os Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPURB, e de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente e Consultivo do Patrimônio Histórico e Artístico de Itabirito, quando for o caso.

§ 1º - Será considerado como de uso urbano o parcelamento ou desmembramento 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.

§ 2º - A modificação do uso de propriedade rural para fins urbanos fica condicionada à prévia autorização do INCRA e da Prefeitura Municipal.

Artigo 88 - O parcelamento do solo urbano por pessoa física ou jurídica, seja de natureza privada ou pública, somente poderá se feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento de lotes ou glebas, após prévia autorização do órgão municipal competente, ao que cabe aprovar os respectivos projetos, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana – COMPURB, nos casos previstos nesta Lei, 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 74, de 9 de setembro de 2004, que classifica o porte dos empreendimentos e os estudos necessários para o licenciamento ambiental em cada classe.

§ 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.

§ 4º. - A modificação de parcelamento e o reparcelamento obedecerão aos critérios para parcelamento estabelecidos nesta Lei.

§ 5º. - Além dos casos previstos nesta Lei, o COMPURB irá se pronunciar nos casos de parcelamento que envolvam modificação do sistema viário.

Artigo 89 - Caso a implantação dos loteamentos demande medidas corretivas, tal como previsto na Legislação Federal, essas deverão ser comprovadas mediante a apresentação, à Prefeitura Municipal e ao Conselho Municipal de Política Urbana – 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.

Artigo 90 - Não será permitido o parcelamento de áreas:

- I- localizadas nas Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, localizadas nas Zonas Urbanas e Rurais do Município;
- II- necessárias ao desenvolvimento de atividades econômicas do município;
- III- necessárias à preservação ambiental, à proteção de mananciais e à defesa do interesse cultural e/ou paisagístico;
- IV- sem condições de acesso por via do sistema viário oficial e/ou de atendimento por infra-estrutura sanitária adequada;
- V- cujas condições geológicas não aconselhem a edificação;
- VI- cuja declividade natural seja superior a 30% (trinta por cento);
- VII- que apresentem problemas de erosão em sulcos e voçorocas, até sua estabilização e recuperação;
- VIII- que apresentem condições sanitárias inadequadas até à correção do problema;
- IX- contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação das autoridades competentes;
- X- alagadiças ou sujeitas a inundação.

Artigo 91 - Nos parcelamentos realizados ao longo de qualquer recurso hídrico, é obrigatória a reserva de áreas não-edificáveis, conforme estabelecido na Lei Estadual 14.309/2002, que dispõe sobre a política florestal e de proteção à biodiversidade em Minas Gerais, alterada pela Lei 15.027/2004, destacando-se:

- I- 30m (trinta metros), medidos a partir da crista do talude do curso d'água, para cursos d'água com menos de 10m (dez metros) de largura;

II- 50m (cinquenta metros), medidos a partir da crista do talude do curso d'água, para cursos d'água de 10m a 50m (dez a cinquenta metros) de largura.

§ 1º. - 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.

§ 2º. - A supressão de vegetação em área de preservação permanente situada em área efetivamente urbanizada dependerá de autorização do órgão municipal competente, mediante anuência prévia do órgão estadual competente, fundamentada em parecer técnico.

Artigo 92 - 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.

CAPÍTULO II

DO PERFIL E DAS CONDIÇÕES DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I – Dos Requisitos Urbanísticos

Artigo 93 - A elaboração do projeto de parcelamento será precedida de exames pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, especialmente o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente.

Artigo 94 - Os projetos de loteamento deverão atender aos seguintes requisitos:

- I- obedecer aos parâmetros de área e testada mínimas, nos termos desta Lei;
- II- as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, atendendo às demais disposições desta Lei, relativas ao sistema viário;
- III- as redes de serviços dos projetos de loteamento deverão compatibilizar-se com as redes de serviço público já existentes ou em projeto;
- IV- onde não houver sistema de abastecimento de água público, nem projeto, fica o loteador obrigado a implantá-lo, ouvido o órgão municipal competente;
- V- 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 o Plano Diretor de Itabirito.

Artigo 95 - A área total a ser transferida ao Município, destinada a equipamentos públicos e espaços livres de uso público, deverá somar um percentual nunca inferior a 15% (quinze por cento) da área total da gleba a ser parcelada, além da área correspondente à implantação do sistema viário do loteamento.

§ 1º. - As áreas destinadas a equipamentos públicos de educação, saúde, cultura e lazer, deverão obedecer aos seguintes requisitos:

- I- deverão totalizar uma área igual a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total do terreno, necessariamente dentro da área edificável;
- II- não deverão ficar encravadas entre lotes, nem ter declividade superior à média geral da gleba em que estiverem situadas;
- III- deverão estar situadas de forma a preservar os recursos naturais e paisagísticos do Município.

§ 2º. - O Poder Público poderá recusar as áreas indicadas no projeto, indicando, neste caso, outras áreas.

§ 3º. - A Prefeitura Municipal poderá exigir, ainda nos parcelamentos, 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.

§ 4º - As áreas não edificáveis não poderão ser incluídas no percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) destinado ao Poder Público, sendo:

I - 15 % destinados para uso institucional ou para implantação de equipamentos urbanos públicos.

II - 20 % destinados como área verde do loteamento.

Redação dada pela Lei Municipal nº. 2667, de 28 de abril de 2008.

§ 5º. - As áreas destinadas à preservação ambiental poderão ser incluídas no percentual mínimo de 15% (quinze por cento) destinado ao Poder Público, desde que haja justificado interesse público, de ordem socioeconômica ou ambiental, sendo computada, para este fim, três quartos de sua área total.

Artigo 96 - As áreas mínimas e as respectivas testadas dos lotes nos novos parcelamentos das diferentes zonas e setores definidos por esta Lei encontram-se no Anexo X – Parâmetros Urbanísticos, e no Anexo XII – Parâmetros de Parcelamento.

Parágrafo único. Os lotes terão, obrigatoriamente, testada voltada para via ou logradouro público e relação entre profundidade não inferior a 5 (cinco).

Artigo 97 - Nos parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial, com lotes iguais ou superiores a 5.000m² (cinco 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;
- II- das áreas mencionadas no inciso anterior, 5% (cinco por cento) serão destinados aos equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público;
- III- os parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial serão separados de áreas vizinhas que forem destinadas ao uso residencial ou misto, por uma faixa verde efetivamente vegetada.

Artigo 98 - Os lotes lindeiros às vias arteriais e de ligação regional devem ter área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados) e de 2.000m² (dois mil metros quadrados), respectivamente.

Artigo 99 - O ato de aprovação do projeto de loteamento deve estabelecer a classificação das vias, em conformidade com a tipologia constante nesta Lei.

Seção II – Do Padrão de Urbanização

Artigo 100 - Todo parcelamento a ser executado no Município deverá atender ao padrão de urbanização indicado neste artigo, mediante a execução das seguintes obras:

- I- abertura de vias 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- sistema de esgotos, em conformidade com as especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes e com os projetos, caso esses já existam;
- VI- drenagem e escoamento de águas pluviais, de acordo com 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, tal como poço artesiano, 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, articuladas e adequadas ao que dispõe esta Lei, especialmente respeitando as vias projetadas e a articulação com as vias já existentes, tal como indicado no Anexo VIII – Mapa da Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Itabirito.

Parágrafo único. Nos loteamentos com mais de 400 (quatrocentos) lotes, a Prefeitura Municipal poderá exigir do loteador, além de execução das obras de infra-estrutura previstas no caput deste artigo, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tendo em vista a dimensão da área loteada.

Artigo 101 - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, e dependerá de aprovação prévia da Prefeitura Municipal.

Artigo 102 - 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 2,4m (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, apresentada no Anexo VIII – Mapa da Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Itabirito;
- 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.

Artigo 103 - As vias de impasse (cul-de-sac) serão permitidas desde que providas de praças de retorno na extremidade e seu comprimento não exceda 100 (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 (vinte metros).

Artigo 104 - 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.

Artigo 105 - A concordância horizontal dos alinhamentos de dois logradouros será feita por curva de raio mínimo igual a 6 (seis) metros.

Artigo 106 - O emplacamento de logradouros públicos, assim como a numeração de edificações, cabe ao Executivo Municipal.

Artigo 107 - Os parcelamentos situados nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, destinados especificamente à população de baixa renda, poderão apresentar padrões urbanísticos específicos, estabelecidos após estudos feitos pela Prefeitura Municipal, mediante a aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPURB.

Seção III – Dos Projetos de Loteamento

Artigo 108 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá submeter sua proposta para consulta prévia à Prefeitura Municipal, dentro dos procedimentos definidos, assim como aos órgãos estaduais competentes, quando a legislação assim o exigir, os quais se manifestarão a respeito.

§ 1º. - A aprovação do projeto de loteamento está condicionada ao atendimento das diretrizes municipais de planejamento e proteção ambiental, inclusive aquelas expressas na Lei do

Plano Diretor e ao atendimento às condições estabelecidas no licenciamento ambiental, de acordo com os órgãos competentes.

§ 2º. - A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para emitir o parecer solicitado por consulta prévia.

Artigo 109 - Na Prefeitura Municipal, a consulta prévia será feita pelo proprietário do imóvel, ou procurador legalmente constituído, mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I- título de propriedade do imóvel;

II- planta topográfica do imóvel, contendo:

- i. descrição do uso predominante a que se destinará o loteamento da gleba, da qual constem a denominação, área, limites e situação geográfica com referência ao território municipal e perímetros urbanos, identificada por 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, bem como número de lotes estimados e suas dimensões aproximadas;
- ii. localização exata das áreas alagadiças, dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou mais próximos a ele;
- iii. planta planialtimétrica com curvas de nível de 1 (um) em 1 (um) metro a 10 (dez) em 10 (dez) metros, dependendo da escala da planta, amarradas 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;
- iv. indicações de bosques, monumentos naturais e artificiais e árvore de porte existentes no terreno e tipos de vegetação;
- v. indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, faixas de escoamento de águas pluviais, faixas não edificáveis, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local;
- vi. indicação do sistema viário municipal relacionado com o loteamento em questão, quando for o caso;
- vii. indicação dos arruamentos urbanos contíguos a todo o perímetro, localização das vias de circulação, das áreas livres, e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- viii. indicação da área total, 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.

Artigo 110 - 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.

Artigo 111 - Após o recebimento dos documentos mencionados no artigo 109, a Prefeitura Municipal fará vistoria no terreno e consultará, também previamente, os órgãos federais e estaduais,

quando necessário, aguardando o pronunciamento acerca das consultas feitas a esses órgãos, em especial quanto às condições ambientais do terreno.

Parágrafo único. Em caso de ser necessária a consulta aos órgãos estaduais e federais, o prazo de que trata o parágrafo 2º. do artigo 108 será acrescido do prazo necessário para o pronunciamento oficial dos referidos órgãos.

Artigo 112 - A Prefeitura Municipal, no prazo estabelecido por esta Lei, expedirá parecer com as diretrizes urbanísticas da área, as restrições à ocupação e os índices urbanísticos conforme estabelecidos em Lei, observadas, quando for o caso, as diretrizes do planejamento estadual, mediante a indicação, na planta do imóvel, dos elementos exigidos para a implantação do loteamento, conforme dispõe a Lei Federal nº. 6.766/79.

§ 1º. - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos.

§ 2º. - As indicações relativas ao traçado básico do sistema viário principal deverão conter:

- 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.

Artigo 113 - O prazo de validade das diretrizes não afasta a possibilidade de alteração das mesmas pela Prefeitura Municipal se, no decorrer da sua validade e caso não tenha sido aprovada e nem iniciada a execução do loteamento, sobrevier legislação nova que, necessariamente, imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento.

Parágrafo único. 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 do Plano Diretor de Itabirito, no prazo máximo de 06 (seis) 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, nesta Lei e no Estatuto da Cidade.

Artigo 114 - Nos casos em que se exigir a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, com o respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias para a apreciação desses estudos pelo Conselho Municipal de Política Urbana – COMPURB, permanecendo o plano urbanístico e o seu memorial descritivo, inclusive quanto aos impactos causados e medidas mitigadoras e/ou compensatórias respectivas, expostos durante 10 (dez) dias em prédio público, para apreciação da população local.

Artigo 115 - Respeitadas a decisão do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPURB, e as licenças ambientais, quando for o caso, o loteador deverá apresentar o projeto definitivo do loteamento, contendo:

- I- plantas solicitadas, em 2 (duas) vias em papel sulfite e em meio digital, com coordenadas georreferenciadas, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional licenciado pela Prefeitura Municipal e devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura –

CREA, que conterão as exigências da Lei Federal e outras listadas no artigo seguinte;

- II- memorial descritivo, em 2 (duas) vias, igualmente assinadas conforme especificado no inciso I deste artigo, 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;
- III- outros projetos ou indicações técnicas relativos às obras e aos serviços de urbanização exigidos pelo padrão de urbanização aplicável ao perfil de parcelamento adotado;
- IV- certidão negativa de tributos, multas e taxas municipais e de ônus reais relativos ao imóvel e título de propriedade do imóvel;
- V- outras exigências estabelecidas no EIA/RIMA.

Parágrafo único. Estas exigências são feitas sem prejuízo de outros pré-requisitos exigidos por outros órgãos estaduais e federais.

Artigo 116 - O projeto deverá conter:

- I- planta de localização do loteamento em escala 1:5.000 (um para cinco mil);
- II- indicação do sistema viário local, dos espaços para recreação, usos institucionais e comunitários e suas respectivas áreas;
- 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- 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;
- VI- 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;
- VII- indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas, amarradas à referência de nível existente e identificável;
- VIII- projeto de rede de escoamento das águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos prejudiciais à saúde e da erosão, com plantas e perfis em escalas adequadas;
- IX- projeto do sistema de abastecimento de água potável, 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;
- X- projeto do sistema de esgotamento sanitário, 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;

- XI- projeto de iluminação pública;
- XII- projeto de arborização das vias de circulação;
- XIII- indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- XIV- 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, descritas nos incisos VIII a XIII;
- XV- memória de cálculo dos dimensionamentos dos projetos constantes nos incisos VIII, IX, X, XI, XII.

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.

Seção IV – Dos Projetos de Desmembramento e de Remembramento

Artigo 117 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas previstas para o loteamento, na presente Lei.

Artigo 118 - O pedido de licença para desmembramento será feito através de requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

- I- título de propriedade, transcrito no Registro de Imóveis, das áreas a desmembrar;
- II- projeto na escala 1:1.000 (um para mil), em 03 (três) vias, sendo uma digital, contendo:
 - i. indicação precisa das divisas do imóvel;
 - ii. localização das edificações existentes nas áreas ou lotes envolvidos no processo;
 - iii. indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
 - iv. indicação do tipo de uso predominante no local;
 - v. indicação da divisão de lotes pretendida na área.
- III- certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel e seu proprietário.

Parágrafo único. Será exigida a apresentação das plantas mencionadas no inciso I em meio digital a partir de um ano após a aprovação desta Lei, sendo opcional a sua apresentação nesse período, neste caso podendo ser concedido desconto de 20% (vinte por cento) na taxa da aprovação, caso a Prefeitura Municipal substitua o valor de receita proveniente da taxa de aprovação orçada por valor igual ou superior, conforme determinação da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Artigo 119 - Os desmembramentos estão sujeitos à transferência para o município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área da gleba.

§ 1º. - A transferência não se aplica a glebas com área inferior a 2.000m² (dois mil metros quadrados).

§ 2º. - Em glebas com área inferior a 5.000m² (cinco 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 – ITBI.

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

Artigo 120 - Os lotes resultantes de desmembramento devem ter frente para logradouros já existentes.

Artigo 121 - Os projetos de remembramento, obedecido o disposto nesta Lei, deverão conter:

- I- plantas em 2 (duas) vias em papel sulfite;
- II- memorial descritivo e justificado em 2 (duas) vias;
- III- certidão negativa de tributos, taxas e multas municipais e de ônus reais relativos ao imóvel e ao proprietário e título de propriedade do imóvel.

Parágrafo único. Será exigida a apresentação das plantas mencionadas no inciso I em meio digital a partir de um ano após a aprovação desta Lei, sendo opcional a sua apresentação nesse período, neste caso podendo ser concedido desconto de 20% (vinte por cento) na taxa da aprovação, caso a Prefeitura Municipal substitua o valor de receita proveniente da taxa de aprovação orçada por valor igual ou superior, conforme determinação da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Seção V – Da Aprovação dos Projetos de Parcelamento e de sua Execução

Artigo 122 - Recebido o projeto de parcelamento, a Prefeitura Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, observando o cumprimento das demais disposições legais.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal poderá recusar as áreas a que tem direito e escolher outras, bem como exigir modificações no sistema viário do parcelamento, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana – COMPURB.

Artigo 123 - A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias, contados a partir da data de entrega do projeto definitivo, para emitir parecer sobre o projeto, devendo consultar, quando necessário, os órgãos competentes estaduais e federais envolvidos, e o Conselho Municipal de Política Urbana – COMPURB, desde que constem do projeto todos os elementos legalmente exigíveis, atendidas as diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal.

§ 1º. - No caso em que a Prefeitura Municipal exija alterações no projeto de loteamento, será suspensa a contagem dos 90 (noventa) dias de que trata o caput deste artigo.

§ 2º. - A partir da reapresentação do projeto, atendidas todas as exigências, a Prefeitura Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para emitir parecer conclusivo sobre o projeto, e, no prazo máximo de 20 (vinte) dias após a emissão do parecer, poderá proceder os atos necessários à emissão posterior do Alvará de Aprovação e Autorização para Execução dos Serviços.

§ 3º. - 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 ou desmembramento do solo.

Artigo 124 - Aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal, o loteador assinará Termo de Compromisso, devidamente registrado em Cartório, no qual se obrigará às 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 em que dispõe o artigo 131 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;
- II- facilitar a fiscalização permanente, pela Prefeitura Municipal, 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.

§ 1º. - Serão proibidas construções nos lotes antes da execução e conclusão das obras previstas no inciso I deste artigo.

§ 2º. - 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.

§ 3º. - 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.

Artigo 125 - O loteador 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.

Artigo 126 - Ao fim do período a que se refere o artigo 124, inciso I, 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.

Artigo 127 - O projeto poderá ser reavaliado, por uma só vez, ao fim do período previsto no artigo 124, inciso I, 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.

Artigo 128 - 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.

Artigo 129 - 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, devendo ser averbada no registro de imóveis, em complemento ao projeto registrado.

Artigo 130 - Aprovado o projeto de parcelamento pela Prefeitura Municipal, o loteador 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 Lei Federal.

Parágrafo único. Somente após a efetivação no Registro de Imóveis e a correspondente apresentação de prova documental deste registro à Prefeitura Municipal de Itabirito, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes, observado o disposto no artigo 124, inciso I.

Artigo 131 - No ato do registro do projeto de parcelamento aprovado, o loteador caucionará à Prefeitura Municipal, mediante escritura pública de um Termo de Caução, uma área indicada por esta, livre de ônus reais e correspondente a 30% (trinta por cento) dos lotes comercializáveis, como garantia da execução, em 2 (dois) anos, das obras previstas no artigo 124, inciso I.

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

Artigo 132 - A execução das obras mencionadas no artigo 124, inciso I, obedecerá ao seguinte:

- I- as obras de infra-estrutura subterrânea só poderão ser concluídas após a comprovação da execução, conforme as especificações definidas no projeto aprovado;

- II- o loteador deverá notificar à Prefeitura Municipal a conclusão dessas obras e solicitar vistoria parcial antes do fechamento das valas onde estas se localizam;
- III- a vistoria parcial pela Prefeitura Municipal 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 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 árvores de, no máximo, 20 (vinte) metros, e, no mínimo, de 10 (dez) metros e obedecer às diretrizes constantes de programas de arborização pública existentes.

Artigo 133 - As ligações entre a rede municipal de abastecimento de água potável e a construída em loteamento, quando necessárias, são de responsabilidade da Prefeitura Municipal.

Artigo 134 - 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.

Artigo 135 - Pagos os emolumentos devidos e assinados o Termo de Compromisso, citado no artigo 124, e o Termo de Caução, mencionado no artigo 131, a Prefeitura Municipal expedirá o Alvará de Aprovação e Autorização para Execução dos Serviços.

Parágrafo único. O Alvará estabelecerá as zonas e categorias de uso, assim como os parâmetros urbanísticos aplicáveis à área parcelada, em conformidade com o Anexo VI – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Itabirito, Anexo X – Parâmetros Urbanísticos, e com o Anexo XII – Parâmetros de Parcelamento, desta Lei.

Artigo 136 - Os projetos de parcelamento existentes nas Zonas Urbanas de Itabirito e nas Áreas Urbanas Especiais – URBE, que, na data da publicação desta Lei, ainda não tiverem 50% (cinquenta por cento) de suas obras concluídas, esgotado o prazo de licença, deverão se adequar às exigências desta Lei.

Parágrafo único. Nova licença deverá ser expedida nos casos previstos no caput deste artigo.

Artigo 137 - Tendo o loteador cumprido todos os prazos e executado os serviços exigidos, a Prefeitura Municipal, 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.

§ 1º. - O requerimento do interessado deve ser acompanhado de uma planta final do loteamento, em meio digital e impressa em material copiativo, na escala de 1:1.000 (um para mil), a qual será considerada, para todos os efeitos, a planta definitiva do loteamento.

§ 2º. - A Prefeitura Municipal somente expedirá alvará para construção em terrenos cujas obras de urbanização tenham sido vistoriadas e aceitas, através do respectivo Termo previsto no caput deste artigo.

Seção VI – Dos Parcelamentos Ilegais

Artigo 138 - Parcelamentos ilegais são aqueles que não cumprem os procedimentos necessários para aprovação do projeto de parcelamento, incluindo o cumprimento da Legislação Federal pertinente, a aprovação da Prefeitura Municipal e o registro no Cartório de Imóveis.

Artigo 139 - É proibido vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Artigo 140 - Constatado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado, aprovado pela Prefeitura Municipal ou regularmente executado, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º. - Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, conforme normas do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá da prévia autorização judicial.

§ 2º. - A Prefeitura Municipal e o Ministério Público poderão efetuar a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

Artigo 141 - Depois de lavrado em auto de infração, serão expedidos, quando couberem, editais de embargo ou de interdição, podendo ser solicitado o auxílio da força pública, quando necessário, para fazê-los respeitar.

Artigo 142 - Caberá o embargo sempre que, sem alvará regularmente expedido e registrado, estiver sendo feita qualquer obra ou quando se constatar o funcionamento de qualquer exploração ou equipamento que depender de licença.

§ 1º. - Também são passíveis de embargo as obras licenciadas, cuja execução não estiver de acordo com o projeto aprovado ou com quaisquer das prescrições do Alvará.

§ 2º. - São passíveis de embargo, ainda, as edificações ou assentamentos de equipamentos feitos de maneira irregular, sem condições de construção convenientes.

§ 3º. - Nos locais onde estão se desenvolvendo atividades sem o respectivo licenciamento, o reconhecimento de logradouros e a prestação dos serviços públicos solicitados pela comunidade local independem da regularidade urbanística ou registrária.

Artigo 143 - Desatendida a notificação pelo loteador, o Município deverá promover a regularização urbanística e registrária dos parcelamentos, fazendo garantir sua função social, prioritariamente naqueles ocupados pela população de baixa renda.

§ 1º. - O Município deverá elaborar ou reformular o projeto de parcelamento necessário para o registro deste no Registro de Imóveis competente, adequado às normas administrativas, para viabilizar a aprovação desses projetos de parcelamento e a emissão das respectivas certidões.

§ 2º. - O Município revalidará os projetos apresentados pelo loteador, ou desmembrador, que não foram submetidos ao registro dentro do prazo estabelecido pela Lei, caso tenha havido a efetiva implantação do parcelamento de acordo com o projeto.

§ 3º. - Havendo interesse público, o Município poderá adequar os parâmetros urbanísticos legalmente exigidos, visando a regularização de determinado parcelamento, ouvidos os Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPURB, e de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente, sendo a regularização e seu processo aprovados por legislação municipal específica.

§ 4º. - O Município realizará as obras de urbanização necessárias para a regularização do parcelamento.

§ 5º. - O Município, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento promoverá, por via judicial, as medidas cautelares ou outras cabíveis, quando se verificar a insuficiência ou perda das garantias oferecidas pelo loteador ou desmembrador.

§ 6º. - O Município promoverá ações conjuntas com órgãos e entidades do Estado e/ou da União, cuja atuação seja necessária para a regularização dos loteamentos, especialmente no que se refere à defesa dos interesses dos adquirentes de lotes.

§ 7º. - As importâncias despendidas pelo Município para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas pelo levantamento das prestações depositadas, no que faltar, serão exigidas do loteador ou desmembrador, transformando-se estas em Dívidas Ativa e aplicando-se o disposto no parágrafo 8º deste artigo.

§ 8º. - Fica vedada a tramitação de quaisquer processos administrativos em nome do loteador, desmembrador ou proprietário da gleba, enquanto não cumprir com as disposições legais desta Lei.

§ 9º. - Se o loteador ou desmembrador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica deste grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Artigo 144 - Em decorrência da transgressão da presente Lei, será lavrado auto de infração pelo funcionário que a houver constatado, independente de testemunhas.

Seção VII – Dos Condomínios

Artigo 145 - Entende-se por condomínio, as edificações ou conjunto de edificações, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, constituindo cada unidade propriedade autônoma sujeita às limitações da Legislação Federal pertinente.

Parágrafo único. A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns.

Artigo 146 - Será permitida a implantação de condomínios horizontais destinados ao uso residencial unifamiliar nas Zonas Urbanas do Município.

§ 1º. - O condomínio é entendido aqui como o parcelamento destinado a abrigar um conjunto de edificações em um ou mais lotes, de forma isolada entre si, abrigando unidades autônomas de uso unifamiliar, com espaços de uso comum caracterizados como bens do condomínio.

§ 2º. - As edificações multifamiliares, agrupadas horizontal ou verticalmente, compreendendo uma única unidade construída, não serão entendidas como condomínios, para fins urbanos, e para efeitos desta seção.

Artigo 147 - Conforme a Legislação Federal, não será permitida a construção de condomínios onde for proibido o parcelamento do solo.

Artigo 148 - Aplica-se, no que couber aos condomínios, o disposto na presente Lei, inclusive o que diz respeito aos padrões de urbanização.

Artigo 149 - A instituição de condomínios, para fins urbanos, por unidades autônomas, na forma do artigo 8º da Lei Federal nº. 4.591/64, obedecerá aos seguintes requisitos:

- VI- o condomínio não pode obstaculizar o sistema viário público existente ou projetado;
- VII- o acesso do sistema viário do condomínio ao sistema viário público deverá ser feito através de um único ponto;
- VIII- as vias de circulação de veículos no condomínio não deverão ter largura inferior a 12m (doze metros);
- IX- o leito das praças de retorno das vias de impasse (cul-de-sac) deverá ter diâmetro mínimo de 20m (vinte metros), sendo de 7m (sete metros) a largura mínima da faixa de rolamento;
- X- todas as unidades autônomas que formam o condomínio deverão ter frente para as vias internas do conjunto;
- XI- serão admitidas vias de pedestre com largura inferior a 12m (doze metros), sendo que não podem elas constituírem-se no único acesso às unidades autônomas do condomínio;
- XII- deverá ser destinada ao Município área com, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba;
- XIII- as áreas transferidas ao Município devem se localizar fora dos limites da área condominial;
- XIV- as edificações serão reguladas de acordo com o Código de Obras.

Artigo 150 - Os parâmetros urbanísticos adotados para os condomínios serão aqueles apresentados no Anexo X – Parâmetros Urbanísticos, e no Anexo XII – Parâmetros de Parcelamento, desta Lei, variando conforme as zonas nas quais os condomínios serão permitidos.

Parágrafo único. Em todos os condomínios, será exigido o afastamento mínimo de 5m (cinco metros) entre as unidades isoladas que o compõem.

Artigo 151 - Antes da elaboração do projeto de condomínio, o interessado deverá submeter sua proposta para a consulta prévia à Prefeitura Municipal que emitirá parecer a respeito, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. A consulta prévia será feita pelo proprietário do imóvel ou procurador legalmente constituído mediante requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

- I- prova de domínio sobre o terreno;
- II- planta planialtimétrica do imóvel contendo:
 - a. localização exata das áreas alagadiças, dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou mais próximos a ele;
 - b. curva de nível de 01 (hum) metro em 01 (hum) metro à 10 (dez) em 10 (dez) metros, dependendo da escala da planta, amarrados ao um sistema de coordenadas, referidos ao Sistema Cartográfico, ou na inexistência deste, amarrando a referências físicas irremovíveis e de fácil identificação;
 - c. identificação dos bosques, monumentos naturais e artificiais e árvores de porte existentes no terreno e seus tipos de vegetação;
 - d. indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade públicas existentes no local;
 - e. indicação do Norte Verdadeiro e do Norte Magnético;
 - f. indicação da área total e dimensões dos lados dos polígonos.

Artigo 152 - O encaminhamento de projetos de condomínio está condicionado à viabilidade dos sistemas de abastecimento de água e de esgoto da área do projeto, bem como às condições de drenagem das águas pluviais.

Artigo 153 - Após o recebimento dos documentos mencionados no artigo 151, a Prefeitura Municipal fará vistoria no terreno e consultará, também previamente, os órgãos federais e estaduais, quando for necessário.

Artigo 154 - A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias, contados a partir data de entrega do projeto definitivo para, quando necessário, consultar os órgãos competentes estaduais e federais envolvidos e pronunciar-se sobre a aprovação do projeto, aplicando-se para os projetos condominiais as mesmas condições e atenuantes previstas para os projetos de parcelamento em termos de prazos constantes nesta Lei.

Artigo 155 - Nas glebas ou lotes de terreno sobre os quais se pretende a instituição de condomínios por unidades autônomas, a manutenção das vias e espaços públicos, assim como os sistemas de abastecimento da água, de coleta e tratamento de esgoto, de drenagem de vias pluviais, da coleta de lixo e da energia elétrica serão de responsabilidade do próprio condomínio.

TÍTULO VI

DAS PENALIDADES

Artigo 156 - Por infração às disposições constantes na Legislação Federal, serão aplicadas as penalidades ali previstas, especialmente nos casos em que constituir crime contra a Administração Pública, tal como ocorre ao se:

- I- dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;
- II- dar início, de qualquer modo ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;
- III- fazer ou veicular proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbano, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Parágrafo único. 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 12 (doze) meses, independente da irregularidade cometida, aplicada em dobro em caso de reincidência.

Artigo 157 - Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei, incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário ou loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Artigo 158 - Constitui crime registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos ou efetuar registros de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado, sendo o(s) responsável(is) passível(eis) de pena de hum a dois anos de reclusão e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no país, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

Artigo 159 - 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, no valor de 10 (dez) UFM para cada infração;
- III- multa diária de 0,1 (zero vírgula um) UFM 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.

§ 1º. - Em caso de reincidência, os valores das multas diárias e simples terão seu valor multiplicado pelo número de vezes que a infração for cometida.

§ 2º. - As correções das obras indevidas ou sem conformidade com o projeto aprovado são de inteira responsabilidade do proprietário ou responsável(is) pela obra.

Artigo 160 - O loteador, vendedor ou corretor é obrigado a colocar o número de inscrição de aprovação do loteamento em anúncios e publicações de propaganda, documentos e papéis relativos aos negócios regulados por esta Lei.

Parágrafo único. A omissão desta obrigação ou falsa indicação sobre a característica do loteamento sujeita o infrator às penalidades administrativas e criminais cabíveis.

Artigo 161 - O Poder Executivo complementará a regulamentação da matéria deste Título, através de Decreto, à medida que uma regulamentação complementar se fizer necessária.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 162 - Os prazos previstos nesta Lei serão contados por dias corridos, salvo observação em contrário.

Parágrafo único. Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em dia que não houver expediente.

Artigo 163 - As informações relativas às vagas de estacionamento complementam as informações constantes no Código de Obras.

Parágrafo único. A entrada das garagens dos projetos de construção, ampliação, reforma e utilização de edifícios deve estar localizada a, pelo menos, 6m (seis metros) das esquinas dos logradouros, evitando problemas de circulação.

Artigo 164 - A aplicação e a validade dos parâmetros urbanísticos apresentados nos quadros dos Anexos desta Lei está sujeita ao cumprimento das demais exigências constantes nesta Lei, na Lei do Plano Diretor, no restante da Legislação Urbanística Básica e na Legislação Federal pertinente.

Artigo 165 - As ocupações e usos do solo nos eixos das vias regionais que atravessam o Município de Itabirito deverão respeitar, seja nas Zonas Urbanas, seja nas Zonas Rurais, as faixas não edificáveis de 15 (quinze) metros de cada lado da via, além de suas faixas de domínio.

Artigo 166 - A classificação das vias implantadas por iniciativa do Poder Público poderá ser estabelecida por decreto do Executivo.

Artigo 167 - O Poder Executivo Municipal deverá providenciar, no prazo de 12 (doze) meses após a aprovação desta Lei, a confecção de uma listagem completa com os nomes de todos os logradouros das Zonas Urbanas do Município, identificando o enquadramento dos logradouros e de seus imóveis no zoneamento estabelecido nesta Lei, para fins de atualização e adequação do Cadastro Técnico Municipal.

Artigo 168 - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 14 de dezembro de 2005.

Waldir Silva Salvador de Oliveira
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXOS

Anexo I Mapa do Uso e da Ocupação do Solo na Zona Urbana da Sede Municipal de Itabirito.

Anexo II Mapa do Uso e da Ocupação do Solo na Zona Urbana da Sede do Distrito de Acuruí.

Alterado em acordo com as Leis Municipais nº. 2544 de 07 de dezembro de 2006 e nº. 2667 de 28 de abril de 2008.

Anexo III Mapa do Uso e da Ocupação do Solo na Zona Urbana da Sede do Distrito de Bação.

Alterado em acordo com a Lei Municipal nº. 2539 de 22 de novembro de 2006.

Anexo IV Mapa do Uso e da Ocupação do Solo na Zona Urbana da Sede do Distrito de São Gonçalo do Monte.

Anexo V Mapas do Uso e da Ocupação do Solo nas Áreas Urbanas Especiais – URBE, do Município de Itabirito.

Alterados em acordo com as Leis Municipais nº. 2588 de 16 de maio de 2007, nº. 2595 de 30 de maio de 2007 e 2637 de 28 de novembro de 2007.

Anexo VI Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano no Município de Itabirito.

Anexo VII Áreas Especiais de Implantações Viárias – AEIV.

Anexo VIII Mapa da Hierarquização do Sistema Viário Urbano da Sede Municipal de Itabirito.

Anexo IX Tabela das Vias com Previsão de Recuo de Alinhamento.

Anexo X Parâmetros Urbanísticos.

Anexo XI Vagas de Estacionamento.

Anexo XII Parâmetros de Parcelamento.

Alterado pelas Leis Municipais nº 2557 de 15 de fevereiro de 2007, nº. 2637 de 28 de novembro de 2007 e nº. 2667 de 28 de abril de 2008.

Anexo XIII Glossário.

Anexos atualizados pela Lei Municipal nº. 2667 de 28 de abril de 2008 e Lei Municipal 2705 de 17 de dezembro de 2008.