

LEI COMPLEMENTAR Nº 06, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2003

INSTITUI O CÓDIGO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS, FIXA OS OBJETIVOS, AS DIRETRIZES E AS ESTRATÉGIAS DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DE ITURAMA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O Plano Diretor de Desenvolvimento de Iturama obedecerá aos objetivos e diretrizes básicas desta Lei.

Parágrafo Único. O objetivo básico do Plano Diretor de Desenvolvimento de Iturama é estimular e disciplinar o desenvolvimento do Município, para que ele não implique em perda da qualidade de vida ou deterioração dos recursos naturais e culturais, assegurando o bem-estar da população e garantindo-se assim o equilíbrio entre o crescimento demográfico e econômico, e a preservação da qualidade da vida de toda a população, tanto urbana quanto rural.

Art. 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento de Iturama compõe-se fundamentalmente da seguinte legislação:

- I - Código de Diretrizes Urbanísticas, que fixa os objetivos, as diretrizes e estratégias do desenvolvimento do Município;
- II - Código de Parcelamento do Solo, que regula os loteamentos, desmembramentos e remembramentos na Zona Urbana do Município;

III - *Código de Zoneamento*, que classifica e regulamenta o uso do solo urbano, especialmente quanto às atividades permitidas e às densidades;

IV - *Código de Obras*, que regulamenta as construções, especialmente com vistas à sua habitabilidade, segurança e higiene;

V - *Código de Posturas*, que regulamenta as ações dos munícipes com vistas ao convívio comunitário, e à salubridade e segurança públicas;

VI – *Código Ambiental*, que regulamenta e orienta as ações referentes à preservação, utilização e manejo dos recursos naturais, com vistas ao uso racional do eco-sistema.

§ 1º É parte integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento os mapas que o acompanham.

§ 2º Os Volumes de “Caracterização do Município e Diagnóstico Base” e “Propostas e Diretrizes”, que subsidiaram a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento, são considerados elementos elucidativos da presente Lei.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES

Art. 3º Para que se atinja o objetivo básico do Plano Diretor de Desenvolvimento de Iturama, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - Assegurar os serviços de infra-estrutura básica como rede de água, esgoto sanitário, drenagem urbana, coleta de lixo, energia elétrica e pavimentação, além dos equipamentos comunitários necessários à população atual e futura de Iturama;

II - Incentivar o setor primário, reservando-se áreas rurais para a agricultura e pecuária, evitando-se assim que o Município se torne dependente no seu abastecimento alimentício e dando condições ao agricultor de explorar, de forma racional e lucrativa, a propriedade rural;

III - Disciplinar a expansão das áreas industriais já existentes e criar novas áreas industriais de acordo com os diversos níveis de interferência ambiental das indústrias, de maneira a obter facilidade de escoamento da produção, fácil ligação casa-trabalho, e evitar conflitos entre os usos industriais e residenciais;

IV - Reforçar o setor terciário de Iturama, intensificando as atividades comerciais e de prestação de serviços, através da ordenação do uso do solo, possibilitando assim o seu desenvolvimento equilibrado;

V - Evitar a centralização excessiva de serviços através da criação de uma rede de corredores de serviços;

VI - Otimizar o aproveitamento do potencial turístico do Município através do turismo ecológico-rural; da preservação histórica, cultural e ambiental; e da implantação de equipamentos e infraestrutura;

VII - Preservar as margens dos rios, os mananciais, as encostas, a fauna e as reservas florestais do Município, evitando a urbanização da zona rural, das áreas de topo e dos fundos de vale;

VIII - Utilizar ações de expansão, adensamento, consolidação ou renovação urbana conforme as características das diversas partes do território urbano definidas pelo Macrozoneamento do Plano Diretor de Desenvolvimento;

IX - Intensificar o uso das regiões bem servidas de infra-estrutura e equipamentos para otimizar o seu aproveitamento;

X - Direcionar o crescimento da cidade para áreas propícias à urbanização, evitando problemas ambientais e de trânsito;

XI - Estabelecer uma hierarquia da estrutura viária, de forma a permitir a circulação rápida, segura e eficiente de pessoas e veículos, prevendo a abertura das vias arteriais, principais e coletoras, bem como a existência de vagas de estacionamento dentro dos imóveis, conforme seu uso;

XII - Proteger o meio ambiente, e com ele o ser humano, de qualquer forma de degradação ambiental, mantendo a qualidade da vida urbana;

XIII - Valorizar a paisagem de Iturama através da preservação de seus elementos constitutivos: o Rio Grande e seus afluentes, os morros com coberturas naturais e as áreas de preservação, a arquitetura e características tradicionais;

XIV - Dotar o Município de Iturama de instrumentos técnicos e administrativos capazes de coibir os problemas do desenvolvimento urbano futuro antes que os mesmos aconteçam, e ao mesmo tempo indicar soluções para os problemas atuais.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 4º O Município atualizará e adaptará suas normas administrativas e tributárias, de modo a criar mecanismos para a execução do Plano Diretor de Desenvolvimento, e desestimular os usos desconformes com as diretrizes desta Lei e da legislação urbanística.

§ 1º Para efeito deste artigo poderão ser empregados os seguintes instrumentos da Política de Desenvolvimento Urbano, previstos na Constituição Federal e na Lei Orgânica do Município de Iturama:

I - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo;

II - Taxa de Contribuição de Melhoria;

III - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

IV - Direito de Preempção;

V - Direito de Superfície;

VI - Incentivos Fiscais;

VII - Transferência do Direito de Construir;

VIII - Criação de áreas de urbanização prioritária.

§ **2º** Para o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, o Executivo Municipal deverá exigir a elaboração de estudos e relatórios de impacto ambiental.

Art. 5º Sob a coordenação dos órgãos municipais, de acordo com a competência a eles atribuídas nas leis referentes à organização do Município, são responsáveis pela execução da legislação urbanística que constitui o Plano Diretor de Desenvolvimento de Iturama, bem como pela aplicação das sanções nele previstas e pela elaboração de suas revisões periódicas.

Art. 6º Aplicam-se nos casos omissos as disposições concernentes aos casos análogos, e, não as havendo, os princípios gerais de Direito.

Art. 7º - Qualquer alteração ou emenda aos Códigos que constituem o Plano Diretor de Desenvolvimento de Iturama só poderá ser efetuada por Lei, após a realização de audiências públicas que justifiquem tal fato.

§ **1º** Os pedidos de alterações ou emendas ao Plano Diretor de Desenvolvimento de Iturama somente poderão ser encaminhados por iniciativa de 2/3 (dois terços) dos membros do Poder Legislativo, 25% (vinte e cinco por cento) dos eleitores do Município, ou mediante proposta do Chefe do Poder Executivo.

Art. 8º O Plano Diretor de Desenvolvimento deverá ser objeto de análises e reavaliações permanentes com revisões periódicas, de cinco em cinco anos, a contar do quinto ano da publicação da presente.

Art. 9º Para os efeitos do Plano Diretor de Desenvolvimento de Iturama, aplicam-se às definições do glossário anexo.

Art. 10º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário e regulamentando-a o Executivo Municipal no que se fizer necessário.

Iturama-MG., 23 de dezembro de 2003.

VALDECIR PICHIONI
Prefeito Municipal

ANEXO AO CÓDIGO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS

GLOSSÁRIO

I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - Alinhamento da via - linha divisória entre o terreno e a via ou logradouro público;

III - Afastamento - distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, não considerada a projeção dos beirais;

IV - Alvará de licença - documento que autoriza a execução, operação e funcionamento de obras sujeitas à fiscalização municipal;

V - Aprovação do projeto - ato administrativo que precede o licenciamento das obras;

VI - Aprovação da obra (habite-se) - documento municipal que autoriza a ocupação da edificação;

VII - Área construída - soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação, exceto caminhos e passeios;

VIII - Área ocupada - projeção, em plano horizontal, da área construída;

IX - Áreas institucionais - parcela do terreno destinado às edificações ou usos com fins comunitários ou de utilidade pública;

X - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, feita no CREA da Região;

XII - Casas Geminadas - Edificações unifamiliares situadas no mesmo lote, possuindo uma parede divisória comum, compondo uma unidade arquitetônica única;

XIII - Coeficiente de aproveitamento - relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área escriturada desse mesmo terreno;

XIV - Consulta prévia de viabilidade - documento fornecido pela Municipalidade informando os usos e parâmetros de construção vigentes em determinado imóvel;

XV - CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

XVI - Declividade - relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

XVII - Dependências de uso comum - conjunto de dependência ou instalações da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos usuários;

XVIII - Economia - unidade autônoma de uma edificação, passível de tributação;

XIX - Embargo - ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XX - Especificação - discriminação dos materiais e serviços empregados numa construção;

XXI - Índices Urbanísticos - índices que visam disciplinar o adensamento, impermeabilização do solo, ventilação, aeração, etc...; como por exemplo: taxa de ocupação, índice de aproveitamento, recuos, número de pavimentos, entre outros;

XXII - Faixa sanitária - área do terreno onde não é permitida qualquer construção, e cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem, captação de águas pluviais, ou colocação de rede de esgotos;

XXIII - Interdição - ato administrativo que proíbe o uso e ocupação de edificação ou dependência;

XXIV - Licenciamento da obra - ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de uma obra;

XXV - Meio-fio - bloco de pedra ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento;

XXVI - Memorial Descritivo - Texto contendo especificações sobre materiais e técnicas construtivas a serem utilizadas numa edificação ou parcelamento do solo;

XXVII - Mezanino - Pavimento situado no interior de outro compartimento com acesso exclusivamente através deste e pé direito reduzido;

XXVIII- Passeio - parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres;

XXIX- Patamar - superfície intermediária entre dois lances de escada;

XXX - Pavimento - conjunto de dependências situadas no mesmo nível;

XXXI - Pé-direito - distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento;

XXXII - Produto Perigoso - Toda substância que possa ser considerada combustível, inflamável, explosiva, tóxica, corrosiva, agressiva ao meio ou radioativa;

XXXIII - Recuo - Distância entre a divisa do lote e a linha de futuro alargamento viário;

XXXIV - Taxa de ocupação - a relação percentual entre a soma das áreas ocupadas sobre um terreno e a área real desse mesmo terreno;

XXXV - Vistoria - diligência efetuada pela municipalidade tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO II - DAS DIRETRIZES

CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES FINAIS

ANEXO - GLOSSÁRIO