

Lei Municipal nº 1.155/2001

Estabelece Normas Referentes a Organização da Ocupação e Uso do Solo do Distrito de Conceição de Ibitipoca e Dá Outras Providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE LIMA DUARTE APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Capítulo I Da Organização do Território

Art. 1º - A organização do território do Distrito de Conceição de Ibitipoca se dará através de:

- I - Perímetro Urbano;
- II - Ocupação e Uso do Solo;
- III - Diretrizes de Adensamento Populacional;
- IV - Diretrizes Básicas de Sistema Viário;
- V - Parcelamento do Solo;
- VI – Edificações.

Capítulo II Do Perímetro Urbano

Art. 2º - Deverá ser definido em lei específica o Perímetro Urbano do Distrito de Conceição de Ibitipoca.

Parágrafo único: As propriedades seccionadas pelo limite do Perímetro Urbano serão consideradas urbanas caso a parcela remanescente na Zona Rural seja inferior ao módulo mínimo admitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Capítulo III Da Ocupação e Uso do Solo

Seção I Zoneamento

Art. 3º - A ocupação e uso do solo ficam estabelecidas pelas seguintes zonas: Zona Urbana, Zona de Transição, Zona de Proteção Ambiental e Zona Rural, de acordo com os Anexos I e II.

Art. 4º - Fica definido como:

I - Zona Urbana: corresponde às áreas aptas à ocupação e já parceladas ou que tenham projeto de parcelamento para fins urbanos aprovado até a data de promulgação desta Lei, e aquelas ainda não parceladas e que, dispondo de infra-estrutura básica, são adequadas à ocupação urbana pelas suas características de relevo, acessibilidade e articulação com as áreas ocupadas, contidas dentro do Perímetro Urbano.

II - Zona de Transição: corresponde às áreas entre o Perímetro Urbano de Conceição de Ibitipoca e o Parque Estadual de Ibitipoca, em uma faixa de 5 km (cinco quilômetros) em ambas as laterais do acesso ao parque, onde o módulo mínimo de parcelamento deverá ser de 5.000 m² (cinco mil metro quadrados) e as atividades a se instalarem deverão obedecer o estabelecido nos demais artigos desta Lei, em especial respeitando as faixas de proteção e instalação de marginais e áreas de estacionamento ao longo do acesso ao Parque.

III - Zona de Proteção Ambiental: a zona correspondente às áreas não passíveis de parcelamento e cuja ocupação deverá obedecer a critérios específicos, que apresentem pelo menos uma das seguintes características, isoladas ou conjuntamente:

- a) Presença de cursos d'água, nascentes e alagadiços;
- b) Cobertura vegetal expressiva, constituída por vegetação de médio a grande porte;
- c) Presença de rodovias, ferrovias e dutos e suas faixas de domínio;
- d) Interesse do Município em preservar.

IV - Zona Rural: compreende as áreas entre o Perímetro Urbano e o limite municipal, que se destinam a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, agro-industrial e turística.

§ 1º. Deverão ser estabelecidas diretrizes para a ocupação da Zona de Proteção Ambiental, contemplando a definição dos usos e acessos, e das atividades compatíveis com a preservação ambiental.

§ 2º. Os adros das igrejas deverão ser objeto de tratamento para sua recuperação e/ou requalificação, através de projetos específicos elaborados pela comunidade e escolhidos através de concurso público, ouvida a entidade gestora da ocupação e uso do solo no distrito.

§ 3º. A implantação de quaisquer atividades na Zona Rural fica sujeita ao licenciamento ambiental específico e avaliação de impacto ambiental pelas entidades competentes, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

Art. 5º - Para efeito de uso e ocupação do solo, considerando-se a disponibilidade de infra-estrutura existente, a situação do relevo, a capacidade de adensamento demográfico e o grau de incômodo e poluição causados quanto a paisagem urbana e emissão de gases, ruídos e efluentes diversos, a Zona Urbana, conforme Anexo II, fica subdividida nas seguintes zonas:

- I - Zona Histórica;
- II - Zona de Uso Misto I;
- III - Zona de Uso Misto II;
- IV - Zona de Atividades Econômicas.

I - Zona Histórica: compreende as áreas que abrangem o conjunto formado pela Igreja Matriz de Nossa Senhora de Ibitipoca, pela Igreja do Rosário e pelos respectivos adros, elementos tombados pelo Poder Executivo Municipal, e o casario antigo da parte central da localidade, de valor significativo para a conservação da memória e da identidade cultural de Conceição de Ibitipoca e de sua paisagem urbana.

II - Zona Uso Misto I e II: compreende as áreas adequadas às atividades comerciais e de prestação de serviços para atendimento às necessidades cotidianas da população, além do uso residencial uni e multifamiliar, permitindo-se até dois (2) pavimentos na primeira e até três (3) pavimentos na segunda, evitando o comprometimento das condições de isolamento e ventilação e preservando a ambiência urbana.

III - Zona de Atividades Econômicas: compreende áreas que apresentam boas condições de acessibilidade e suporte à urbanização quanto à infra-estrutura, adequadas aos usos comerciais e de serviços de atendimento geral, industriais não poluentes e institucionais, desde que os impactos causados ao meio ambiente e ao funcionamento do sistema viário, pela atividade de pessoas ou demanda de área de estacionamento e pela necessidade de movimento de veículos para carga e descarga sejam internalizados pelas próprias atividades.

§ 1º. Na Zona Histórica, as edificações de valor histórico deverão ser objeto de proteção, manutenção e revitalização, através de mecanismos que envolvam a parceria entre proprietários, iniciativa privada e poder público.

§ 2º. As reformas e/ou novas construções na Zona Histórica deverão obedecer a atual escala entre os volumes das edificações e a similaridade do padrão construtivo, das coberturas e do ritmo de abertura dos vãos e seus projetos deverão ser analisados pela entidade gestora da ocupação e uso do solo em Conceição de Ibitipoca.

Art. 6º - O Distrito de Conceição de Ibitipoca poderá criar, sempre que necessário, Zona de Diretrizes Especiais em áreas que, pelas suas características, exijam a implantação de políticas específicas, permanentes ou não, podendo demandar parâmetros urbanísticos, fiscais e de funcionamento de atividades diferenciados, que se sobrepõem aos do zoneamento e sobre eles preponderam, desde que mais restritivos do que os estabelecidos nesta Lei.

Seção II

Da Ocupação e Uso do Solo

Art. 7º - São as seguintes as categorias de uso:

I - Residencial, que se subdivide em:

- a) Unifamiliar;
- b) Multifamiliar.

II - Comercial e Serviços, que se subdivide em:

a) Atendimento local: atividades com área construída máxima de 100m² (cem metros quadrados), que se destinam ao atendimento das necessidades cotidianas da população e que não produzam poluição sonora, atmosférica ou ambiental de qualquer natureza.

b) Atendimento geral: atividades com área construída acima de 100m² e cujos impactos sobre o espaço urbano sejam mitigados através de dispositivos de controle da poluição sonora e atmosférica, da emissão de efluentes diversos e do disposto no art. 9º, exceto aqueles relacionados como Serviços Especiais definidos no art. 12.

III - Misto - que compreende a implantação em um mesmo imóvel de duas ou mais categorias de usos aqui previstas, podendo ocorrer em todas as zonas.

IV - Institucional ou Serviço de Uso Coletivo - que compreende os espaços e instalações destinados à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer, se subdividindo em:

a) Atendimento local: asilos, creches, associações, postos de saúde, escolas, correios, postos policiais, postos telefônicos ou similares com área construída de até 100m² (cem metros quadrados).

b) Atendimento geral: atividades com área construída superior a 100m², com especial atenção na sua implantação quanto aos aspectos da segurança de seus usuários, exceto aqueles relacionados como Serviços Especiais, definidos no art. 12.

V - Industrial, que se subdivide em:

a) Não impactante: estabelecimentos com área construída máxima de 100m² (cem metros quadrados) e cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, não ocasionando, independentemente de uso de métodos especiais de controle da poluição, qualquer dano à saúde, ao bem-estar e à segurança das populações vizinhas.

b) Impactante: estabelecimentos com área construída acima de 100m², ou que, independentemente de seu porte, causem poluição atmosférica, hídrica ou sonora, e representam incômodo para as populações vizinhas, exigindo, no seu processo produtivo, instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes.

Parágrafo único: Deverão ser observadas as exigências contidas nos arts. 9º e 11 na instalação do Uso Industrial.

Art. 8º - Pequenas indústrias não poluentes, não produtoras de ruídos, odores ou

rejeitos poluentes, com área construída abaixo de 100m² (cem metros quadrados), são permitidas em todas as zonas, desde que apresentem licenciamento ambiental aprovado pelos órgãos competentes, de acordo com o estabelecido pela Fundação Estadual do Meio Ambiente (FEAM).

Art. 9º - Conforme os impactos que causam no ambiente urbano, 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 que visam à redução desses impactos:

I - Para atividades de veículos leves:

- a) Reserva de área para embarque e desembarque dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal, se houver;
- b) Previsão de acréscimo de 10% (dez por cento) no número de vagas de estacionamento previstas no Anexo IV;
- c) Recuo do acesso de veículo à edificação, com faixa de acumulação de veículos se necessário, conforme Anexo V;
- d) Implantação de sinalização e equipamento de controle de tráfego;

II - Para atividades atradoras de veículos pesados:

- a) Reserva de área para carga e descarga dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal, se houver;
- b) Previsão de área adicional para estacionamento em 15% (quinze por cento);
- c) Atendimento às alíneas (c) e (d) do inciso anterior;
- d) Definição de trajeto de acesso dos veículos pesados de forma a compatibilizar a circulação com o sistema viário existente.

III - Para atividades atradoras de pessoas, reserva de área interna e coberta para filas.

IV - Para atividades que geram riscos de segurança:

- a) Aprovação de projeto específico de prevenção e combate a incêndio;
- b) Implantação de sistemas de alarmes e segurança.

V - Para atividades geradoras de efluentes poluidores, odores, gases ou radiações:

- a) Tratamento da fonte poluidora por meio de equipamentos e materiais;
- b) Implantação de programa de monitoramento.

VI - Para atividades geradoras de ruídos e vibrações, implantação de sistemas de isolamento acústico e de vibrações.

Art. 10 - Os estacionamentos, vias de pedestres (públicas ou privadas) e vias

implantadas na Zona de Proteção Ambiental, deverão ser executados com pisos drenantes, definindo-se como piso drenante aquele que permite, a cada metro quadrado de piso, a infiltração de águas pluviais no solo em, pelo menos, 15% (quinze por cento) de sua superfície.

Art. 11 - A instalação, a construção, a ampliação e o funcionamento de indústrias e de quaisquer empreendimentos que venham a sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou repercutir significativamente no meio ambiente e no espaço urbano, inclusive aqueles ligados à atividade turística, ficam sujeitos a licenciamento ambiental específico e avaliação de impacto urbanístico pelas entidades competentes, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

Parágrafo único: Deverá ser exigida para esse licenciamento, quando for o caso, a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), de acordo com o estabelecido pela Fundação Estadual do Meio Ambiente (FEAM).

Art. 12 - Ficam classificados como Serviços Especiais aqueles serviços causadores de impactos ao meio ambiente urbano, sendo sua implantação objeto de projeto e licenciamento específicos, analisados e aprovados pela entidade responsável pela gestão da ocupação e uso do solo em Conceição de Ibitipoca:

- I - Estações e subestações de concessionárias de serviço público;
- II - Serviços assistenciais e governamentais;
- III - Estabelecimentos de ensino de qualquer nível;
- IV - Hospitais, clínicas, maternidades e similares;
- V - Hotéis, pousadas e similares;
- VI - Atividades com horário de funcionamento noturno, após as 22 horas;
- VII - Conjuntos habitacionais;
- VIII - Centros comerciais, mercados e supermercados com área construída acima de 500m² (quinhentos metros quadrados);
- IX - Comercialização de combustíveis, explosivos, fogos de artifício e gás liquefeito;
- X - Comércio atacadista, distribuidores e depósitos com área construída acima de 500m² (quinhentos metros quadrados);
- XI - Aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- XII - Cemitérios e necrotérios;
- XIII - Matadouros e abatedouros;
- XIV - Centros de convenções;
- XV - Terminais de carga e de passageiros;
- XVI - Estádios esportivos e similares;
- XVII - Quartéis, corpo de bombeiros e presídios;
- XVIII - Jardim zoológico e jardim botânico.

Art. 13 - As atividades de extração de minerais da Classe H (areia, cascalho e argila) obedecerão ao estabelecido pelos órgãos competentes, em especial ao Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM) e a Fundação Estadual do Meio Ambiente

(FEAM), e serão acompanhadas dos respectivos licenciamentos ambientais, de competência do órgão municipal de controle ambiental.

Art. 14 - As atividades de mineração e garimparia obedecerão ao estabelecido pelos órgãos competentes, em especial o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos (IBAMA) e o Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM), e serão acompanhados dos respectivos licenciamentos ambientais.

Art. 15 - A ocupação e o uso já existentes à época da aprovação desta Lei e que se situam em áreas impróprias ou que não se enquadram nas definições desta Lei, podem permanecer no local como uso não conforme, adotando medidas que amenizem os impactos causados e sendo vedada sua expansão, permitindo-se apenas as obras necessárias à manutenção das construções existentes.

Capítulo IV **Das Diretrizes de Adensamento Populacional**

Art. 16 - O controle do adensamento populacional de cada zona, definido no Anexo III, será feito através do tamanho mínimo do lote, da taxa de ocupação e dos coeficientes máximos de aproveitamento dos terrenos, de forma a preservar a qualidade de vida urbana.

Parágrafo único: Para edificações em terreno volta para mais de um logradouro público, prevalecerão os critérios urbanísticos estabelecidos no zoneamento, considerando-se a maior testada do terreno.

Art. 17 - Taxa de Ocupação (TO) é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

Art. 18 - O potencial construtivo é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento (CA) da zona em que se situa.

Art. 19 - Não são computados, para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento:

I - Os pilotis em edificações residenciais multifamiliares destinados a estacionamento de veículos, desde que vinculado às unidades a que atendam, e destinados a lazer e recreação comunitários;

II - A área de circulação vertical coletiva;

III - A área de circulação horizontal coletiva até duas vezes a área da caixa dos elevadores;

IV - A caixa d'água, a casa de máquinas e a subestação;

V - A guarita até 6m² (seis metros quadrados);

VI - A antecâmara, se exigida em projeto de prevenção e combate a incêndio e o cômodo para lixo, se exigido em projeto específico;

VII - O subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos, desde que sua laje de cobertura não se situe em nível superior ao ponto mais alto do alinhamento e seja

vinculado às unidades a que atende.

Art. 20 - Para garantir a ventilação e a insolação das unidades, nas edificações até 2 (dois) pavimentos os recuos laterais e de fundos, se existirem, serão de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), e nas edificações acima de 2 (dois) e até 4 (quatro) pavimentos, inclusive, os recuos laterais e de fundos serão de, no mínimo, 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

Art. 21 - Para edificações residenciais multifamiliares e edificações de uso comercial e de serviços acima de 2 (dois) pavimentos, o afastamento frontal mínimo é de 3,00m (três metros) para lotes de até 500m² (quinhentos metros quadrados) e de 5,00m (cinco metros) para lotes iguais ou maiores que 500m².

Art. 22 - Em lotes situados em esquina, nenhum elemento construtivo poderá avançar no espaço definido pela projeção horizontal de um triângulo isósceles cujos lados iguais terão 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do vértice comum que é coincidente com a esquina, até a altura de 4m (quatro metros).

Art. 23 - A altura máxima na divisa em edificações sem recuo é de 5,00m (cinco metros), não sendo permitidas aberturas nestes casos.

Art. 24 - O número mínimo de vagas para estacionamento de veículos é calculado de acordo com o Anexo IV.

Parágrafo único: Ficam excluídas dessa exigência as habitações unifamiliares.

Capítulo V **Das Diretrizes Básicas de Sistema Viário**

Art. 25 - As vias de circulação de Conceição de Ibitipoca deverão ter pavimentação poliédrica, preservando a permeabilidade do solo e as características de rusticidade e bucolismo do meio ambiente urbano, ao mesmo tempo em que oferece maiores condições de segurança aos cidadãos.

Parágrafo único: As vias de acesso à localidade e ao Parque Estadual de Ibitipoca deverão receber pavimentação que assegure as condições de segurança e permanência do fluxo de tráfego entre a sede do município e o distrito, entre o município de Santa Rita do Ibitipoca e o distrito, e para o atendimento ao movimento turístico da região.

Art. 26 - Para efeito de fornecimento de diretrizes para parcelamento do solo, o dimensionamento de cada categoria de via é o estabelecido no Anexo VI, de acordo com as seguintes definições:

I - Via Arterial: aquela que permite ligações entre bairros, de bairros com o centro e interurbanas, com velocidade máxima de 60 km/h (sessenta quilômetros horários), permitida a entrada de veículos na via apenas em locais bem definidos e bem sinalizados, não sendo permitido o estacionamento.

II - Via Coletora: aquela que recebe o tráfego das vias arteriais, distribuindo para as vias locais, com velocidade média de 40 km/h (quarenta quilômetros horários), permitindo o estacionamento em locais determinados, de forma a favorecer a localização do comércio, serviços e outras atividades.

III - Via Local: aquela que se destina a promover acesso imediato às unidades residenciais, permitindo apenas baixas velocidades, iguais ou inferior a 30 km/h (trinta quilômetros horários), permitindo o estacionamento de veículos e oferecendo condições de segurança para a circulação e permanência de pedestres.

IV - Via Especial: aquela de uso restrito, exclusiva para pedestres, devendo ter dimensão tal que permita o tráfego eventual de veículos de serviço e segurança.

Art. 27 - Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para estruturação do sistema viário:

I - Elaborar o Plano de Circulação Viária na localidade, com formulação e implementação de políticas de segurança do tráfego urbano, mediante sinalização adequada e colocação de placas de regulamentação, advertência, orientação e localização e regulamentação de locais de estacionamento permitindo nas vias, assim como locais de carga e descarga;

II - Sempre que for aprovado projeto de parcelamento do solo, deverá ser estabelecida a classificação das suas vias, de forma a garantir hierarquia e continuidade do sistema viário, incluindo sempre vias arteriais e coletoras articuladas com as demais que integram o traçado da rede viária municipal existente;

III - Nas faixas marginais às rodovias e vias vicinais não se instalarão atividades com acesso direto, mas sim através de um sistema viário marginal, paralelo à mesma, definido em diretriz para as áreas a serem ocupadas;

IV - Elaborar regulamentação específica para o uso das áreas recomendadas para implantação de estacionamentos coletivos, de modo a garantir a fluidez do sistema viário e a segurança urbana.

Capítulo VI Do Parcelamento do Solo

Seção I Disposições Preliminares

Art. 28 - O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento e é regido pelo estabelecido nesta Lei, em complementação à Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e à Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a

edificação que implique a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, a modificação ou a ampliação dos existentes.

§ 3º. Considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes a incorporação de partes de lotes a lotes já existentes, em uma mesma quadra, sempre respeitando os critérios definidos nesta Lei e prevalecendo os parâmetros de aproveitamento referentes ao lote de maior área individual.

Art. 29 - Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

I - Necessários ao desenvolvimento de atividades econômicas, à defesa das reservas naturais, à preservação do interesse cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos, de acordo com o planejamento territorial;

II - Alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

III - Que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

IV - Naturais com declividade superior a 30% (trinta por cento);

V - Em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI - Contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

VII - Em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias adequadas, até a correção do problema;

VIII - Com problemas de erosão em sulcos e vossorocas, inclusive a faixa de proteção de 50 metros de largura, medidos em projeção horizontal, a partir de suas bordas, até a sua recuperação, com solução de drenagem pluvial e restauração do equilíbrio ambiental.

Parágrafo único - O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito à elaboração de laudo geotécnico acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica feita no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA/MG).

Art. 30 - O parcelamento do solo para uso urbano somente será admitido na Zona Urbana estabelecida pela legislação vigente.

§ 1º - Fica considerado uso urbano o parcelamento ou desmembramento ocorrido na Zona Rural para fins de chaceamento de recreio, moradia e/ou turismo, devendo se submeter às legislações urbana e tributária vigentes;

§ 2º - Os cartórios devem comunicar ao Poder Público Municipal os pedidos de

registro de parcelamento apresentados, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais com base na Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Art. 31 - Para aprovação de parcelamento ou desmembramento na Zona Rural a que se refere o artigo anterior e que resulte em módulos menores que o mínimo estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), a entidade gestora da ocupação e uso do solo em Conceição de Ibitipoca deverá emitir diretrizes considerando:

- I - As características produtivas da área e/ou seu potencial turístico;
- II - Os impostos do empreendimento;
- III - A adoção de um módulo mínimo de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) para cada unidade.

Art. 32 - É vedado vender ou prometer vender parcela do loteamento ou desmembramento não registrado em cartório.

Art. 33 - Os parcelamentos devem atender às seguintes condições:

I - Módulos mínimos de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) em terrenos com declividade predominante de até 15% (quinze por cento) e de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) em terrenos com declividade predominante acima desse limite.

II - Quando destinados a programas de urbanização ou parcelamento do solo de interesse social a ser implantado sob iniciativa e responsabilidade do Poder Público, deverá ser utilizado lote mínimo de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);

III - Nos parcelamentos realizados ao longo de águas correntes ou dormentes, é obrigatória a reserva, em cada lado, a partir da margem, de faixa não edificável, com largura mínima de 30,00m (trinta metros) e máxima de 100,00m (cem metros), a ser estabelecida com fundamento em parecer técnico, observado o estabelecido no art. 7º do Decreto 33.944, de 18 de outubro de 1992, que regulamenta a Lei 10.561, de 27 de dezembro de 1991, que dispõe sobre a Política Florestal no Estado de Minas Gerais;

IV - As vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes, existentes ou projetadas;

V - Os lotes devem ter pelo menos uma testada voltada para via pública, vedada a testada única para vias especiais;

VI - Nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos, deve ser reservada faixa não edificável de 15,00m (quinze metros) de largura de cada lado das faixas de domínio, salvo maiores exigências da legislação específica, devendo ser implantadas vias marginais ao longo da faixa não edificável;

VII - Nos projetos de parcelamento realizados ao longo de cursos d'água já canalizados é obrigatória a reserva, em cada lado, a partir de sua margem, de faixa não edificável, cujas dimensões serão estabelecidas com fundamento em parecer técnico, até o máximo de 15,00m (quinze metros) de largura, devendo ser implantadas vias marginais ao longo da faixa não edificável;

VIII - Deverá ser apresentado termo de compromisso das concessionárias de serviços públicos declarando seu interesse em estender esses serviços à gleba objeto de parcelamento;

IX - Deverá ser apresentada solução para tratamento adequado das águas servidas antes do seu lançamento nos cursos d'água.

Seção II Do Loteamento

Art. 34 - Os parcelamentos com área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou que apresentem presença de cursos d'água, nascentes ou vegetação arbórea, estão sujeitos a apresentação, pelo requerente, de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), como um dos requisitos para futura expedição de Alvará de Urbanização pelo Poder Público.

Art. 35 - No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto de parcelamento, deve o interessado protocolá-lo em cartório de registro de imóveis, sob pena de caducidade.

Art. 36 - Nos loteamentos, é obrigatória a transferência ao Poder Público de, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação e espaços livres de uso público.

§ 1º - Equipamentos urbanos são as redes públicas destinadas a abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 2º - Equipamentos comunitários são os espaços públicos construídos destinados a educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.

§ 3º - Sistema de circulação são as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.

§ 4º - Espaços livres de uso público são as áreas públicas de lazer e praças.

§ 5º - O percentual que deve ser destinado a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público é de no mínimo 15% (quinze por cento) da gleba a ser loteada.

§ 6º - Deve ser determinada pela entidade gestora da ocupação e uso do solo em Conceição de Ibitipoca, com fundamento em parecer técnico, a localização das vias principais, das áreas destinada a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público.

§ 7º - Não são aceitas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos as áreas:

- I - Não parceláveis e não edificáveis;
- II - Relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;
- III - Destinadas à instalação de agências concessionárias de serviços públicos, tais como abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e telefonia.

§ 8º - As áreas previstas no inciso I do parágrafo anterior podem ser transferidas, caso haja justificado interesse público de ordem ambiental, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas metade de sua área.

§ 9º - Não são computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias ou os rotores.

§ 10 - As áreas transferidas ao Poder Público devem ter, no mínimo, 10,00m (dez metros) de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

§ 11 - Para os equipamentos públicos comunitários de saúde e educação deverá ser observada uma declividade do terreno natural menor ou igual a 15% (quinze por cento).

Art. 37 - Nenhum lote pode pertencer a mais de um loteamento.

Art. 38 - A elaboração do projeto de loteamento deve ser precedida da fixação de diretrizes pela entidade gestora da ocupação e uso do solo em Conceição de Ibitipoca, em atendimento a requerimento do interessado, o qual deve estar acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos e informações:

I - Planta da gleba que se pretende lotear, na escala 1:10.000, contendo:

- a) suas divisas geometricamente definidas de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;
- b) localização dos cursos d'água e áreas alagadiças;
- c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio e servidão;
- d) localização das áreas arborizadas e das construções existentes;
- e) Altimetria da gleba, com delimitação das áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento);
- f) Arruamentos contíguos a todo o perímetro com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas;
- g) Localização das áreas de risco geológico.

II – A definição do zoneamento ao longo dessas vias;

III – A indicação das áreas:

- a) De preservação permanente;
- b) Destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários.

IV – A indicação da infra-estrutura necessária, observada a Seção IV.

Torna sem efeito as transcrições do art. 38, em seus itens II, III, alíneas a e b e item IV, os quais transcrevo corretamente abaixo.

V - Tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

§ 1º - As diretrizes referidas no *caput* devem compreender, pelo menos:

I - O traçado e a classificação das principais vias de circulação e sua articulação com a rede viária existente na região;

II - A definição do zoneamento ao longo dessas vias;

III - A indicação das áreas:

a) de preservação permanente;

b) destinadas a espaços livres de uso público e a equipamentos urbanos e comunitários.

IV - A indicação da infra-estrutura necessária, observada a Seção IV.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 01 (um) ano contado da data de sua entrega ao requerente.

§ 3º - O prazo de validade das diretrizes previsto não afasta a possibilidade de alteração das mesmas se, no decorrer desse período e caso não tenha sido aprovado o loteamento e nem iniciada a sua execução, sobrevier legislação nova que necessariamente imponha mudança nas condições fixadas na planta do loteamento.

Seção III **Da Aprovação do Loteamento**

Art. 39 - De posse das diretrizes de que trato o artigo 38, o projeto de loteamento será desenvolvido compondo-se dos projetos urbanísticos, geométrico, de terraplanagem, de drenagem, do memorial descritivo, dos projetos complementares e do cronograma físico-financeiro de execução, acompanhado de:

I - Cópia do título de propriedade do imóvel em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;

II - Certidão negativa dos tributos municipais.

Art. 40 - O projeto deverá ser devidamente assinado pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais (CREA).

Art. 41 - Além dos projetos acima mencionadas, o interessado apresentará projeto do sistema de coleta e tratamento do esgoto sanitário; do sistema de distribuição de água potável; das redes de escoamento das águas pluviais e superficiais; das distribuições de

energia e da pavimentação das praças e vias de circulação, guias e meios-fios ou sarjetas;

Parágrafo único - Deverão ser adotadas soluções alternativas de abastecimento de água e esgotamento sanitário nos casos de não haver rede pública e disposição adequada, a serem estabelecidas com fundamento em parecer técnico.

Art. 42 - Estando o projeto final de acordo com as diretrizes fornecidas e normas municipais, o mesmo será aprovado pela entidade gestora da ocupação e uso do solo em Conceição de Ibitipoca, e fornecida ao loteador uma cópia do ato de aprovação e uma cópia das peças do projeto, necessária para encaminhamento ao Registro Imobiliário.

Art. 43 - Registrado o loteamento ou a sua modificação, deverá ser providenciado o Alvará de Urbanização, com prazo de validade que respeitará o máximo de 4 (quatro) anos, a ser fixado levando-se em conta a extensão e o cronograma das obras de urbanização.

Seção IV **Das Obras e Infra-estrutura**

Art. 44 - Em qualquer loteamento é obrigatória a execução, pelo loteador e às suas expensas, de acordo com os respectivos projetos aprovados:

- a) Das vias de circulação interna e de articulação com a rede viária existente;
- b) Da demarcação no local de todas as áreas previstas no projeto, tais como lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias;
- c) Da infra-estrutura para abastecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica;
- d) Das obras de escoamento das águas pluviais e a contenção de encostas e aterros.

Art. 45 - Nos loteamentos para programas de interesse social, o padrão de urbanização mínimo compreende:

- I - Abertura de vias;
- II - Demarcação de quadras e logradouros;
- III - Meio-fio;
- IV - Instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e, quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento;
- V - energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente.

Art. 46 - A execução das obras constantes do projeto de loteamento será garantida pelo depósito, confiado ao Poder Público, do valor a elas correspondente, da seguinte forma:

- I - Em dinheiro;
- II - Em títulos da dívida pública;

III - Por fiança bancária;

IV - Por vinculação a imóvel, no local, feita mediante instrumento público.

§ 1º - O depósito previsto no *caput* deve proceder ao início das obras.

§ 2º - Cumprido o cronograma de obras, o depósito poderá ser restituído, até o máximo de 70% (setenta por cento), no momento da liberação do loteamento, depois de feita vistoria pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica.

§ 3º - A critério de entidade gestora da ocupação e uso do solo em Conceição de Ibitipoca, o depósito previsto no *caput* poderá ser liberado parcialmente à medida que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pelas concessionárias de água, esgoto e energia, respeitando o limite previsto no parágrafo anterior.

§ 4º - O restante do depósito deve ser restituído 1 (um) ano após a liberação do loteamento, conforme disposto no § 2º.

§ 5º - Para cálculo do inciso IV, será utilizado como parâmetro o preço do terreno no momento da aprovação do loteamento.

Art. 47 - Persistirá, pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data do termo de verificação da execução das obras, a responsabilidade do loteador pela segurança e solidez dessas obras, nos termos do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor.

Parágrafo único - A fiscalização e o acompanhamento da execução das obras pela entidade gestora da ocupação e uso do solo em Conceição de Ibitipoca será exercidos no interesse do bem comum, não excluindo nem reduzindo a responsabilidade do loteador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e sua ocorrência não implica co-responsabilidade dessa mesma entidade.

Seção V Do Desmembramento

Art. 48 - Os desmembramentos estão sujeitos à transferência ao Poder Público de, no mínimo 15% (quinze por cento) da gleba.

§ 1º - A transferência prevista no *caput* não se aplica às glebas com área inferior a 2000m² (dois mil metros quadrados), desde que essas glebas não integrem áreas superiores a esse limite.

§ 2º - No caso de glebas com até 3000m² (três mil metros quadrados), é facultado converter a transferência prevista no *caput* em pagamento em espécie.

§ 3º - O valor da conversão prevista nos parágrafos anteriores é calculado de acordo com a Planta de Valores Imobiliárias utilizada para cálculo do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 49 - Deve ser apresentada planta da gleba a ser desmembrada, contendo suas divisas geometricamente definidas conforme as normas técnicas oficiais vigentes.

Art. 50 - Os lotes resultantes do desmembramento devem obedecer ao estabelecido nesta Lei.

Seção VI

Do Parcelamento para Condomínios

Art. 51 - Parcelamento para condomínios é o destinado a abrigar edificações residenciais assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum caracterizados como bens em condomínio, cujo terreno não pode:

- I - Ter área superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);
- II - Obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado;
- III - Obstaculizar o acesso público a áreas verdes de lazer e/ou de valor paisagístico.

§ 1º - O parcelamento para condomínios deverá obedecer aos demais artigos desta Lei, bem como o estabelecido nas legislações federal e estadual vigentes.

§ 2º - O módulo mínimo de cada lote deverá ser de 1000m² (um mil metros quadrados);

§ 3º - Só poderá ser construída uma unidade residencial por lote;

§ 4º - A ocupação e uso do solo nos condomínios admite apenas o uso residencial e de lazer.

Art. 52 - Nos condomínios fechados, com acesso controlado por associação de moradores, deverão ser transferidos ao Município 35% (trinta e cinco por cento) da gleba para uso público, em área fora dos limites condominiais.

Art. 53 - Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas internas:

- I - Coleta de lixo;
- II - Melhorias e manutenção de infra-estrutura;
- III - Instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Seção VII

Da Modificação de Parcelamento

Art. 54 - Modificação de parcelamento é a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado que implique redivisão de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das

áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo único - Pode a modificação de parcelamento objetivas a implantação de condomínio em parcelamento aprovado, observando-se o disposto na Seção VI.

Art. 55 - Não é permitida a modificação de parcelamento que resultar em desconformidade com os parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei.

Seção VIII Do Reparcelamento

Art. 56 - Reparcelamento é a redivisão de parte ou de todo o parcelamento que implique alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º - A desafetação do domínio público relativa ao reparcelamento depende de prévia avaliação e de autorização legislativa.

§ 2º - No parcelamento, é obrigatória a manutenção do percentual de área transferido ao Município no parcelamento original, a não ser que inferior ao mínimo exigido nesta Lei, que deve ser respeitado.

§ 3º - Pode o reparcelamento objetivar a implantação de condomínio em parcelamento aprovado, desde que observado o disposto na Seção VI;

§ 4º - Aplicam-se ao reparcelamento os demais dispositivos desta Lei, no que couber.

Art. 57 - Poderá ser estabelecida por convênio a colaboração do Estado no procedimento de aprovação do parcelamento do solo urbano.

Capítulo VII Das Edificações

Seção I Disposições Preliminares

Art. 58 - As normas aqui estabelecidas têm como objetivo fixar exigências mínimas de segurança, conforto e salubridade das edificações.

Parágrafo único - Uma edificação, ou qualquer de suas dependências, poderá ser interdita quando não apresentar as condições mínimas de segurança aos seus usuários, aos seus vizinhos e aos transeuntes.

Art. 59 - A execução de toda e qualquer obra de construção, de reforma, de ampliação ou de demolição será permitida somente após o seu licenciamento pela entidade gestora da ocupação e uso do solo em Conceição de Ibitipoca, que será válido pelo prazo de

12 (doze) meses.

Parágrafo Único - O licenciamento de qualquer obra será solicitado por requerimento, acompanhado de cópia do projeto arquitetônico aprovado, devendo nele constar nome e assinatura do proprietário e do responsável técnico pela execução das obras.

Art. 60 - Somente profissionais habilitados e devidamente cadastrados e registrados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais (CREA), poderão se constituir em responsáveis técnicos por qualquer projeto, obra, especificação ou parecer a ser executado no território do Distrito de Conceição de Ibitipoca.

Art. 61 - Pelos seus trabalhos, os autores do projeto e seus construtores assumirão perante terceiros inteira responsabilidade, que não será reduzida ou excluída em face da fiscalização e do acompanhamento pela entidade gestora da ocupação e uso do solo em Conceição de Ibitipoca.

Seção II

Da Aprovação do Projeto, Licenciamento de Obras e Concessão de Habite-se

Art. 62 - O projeto arquitetônico de qualquer obra será apresentado para aprovação na entidade gestora da ocupação e uso do solo em Conceição de Ibitipoca atendendo às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e contendo, pelo menos, os seguintes elementos:

I - Planta do terreno na escala mínima de 1:500, com indicação de: suas divisas, dimensões e código cadastral dos lotes ou partes dos lotes que o compõem; construções projetadas e/ou já existentes; sua orientação magnética; sua localização e dimensões em relação aos logradouros públicos e à esquina mais próxima;

II - Planta cotada na escala 1:50 de cada pavimento, com a disposição, a destinação e as dimensões de cada compartimento, dos vãos e paredes;

III - Elevações externas com indicação superposta do greide da rua, na escala de 1:50;

IV - Seções longitudinais e transversais da edificação e suas dependências, com as dimensões e com os respectivos perfis do terreno superpostos, na escala mínima de 1:50;

V - Planta da cobertura, escala 1:200.

§ 1º - Sempre que julgar conveniente, poderá ser exigida a apresentação de especificações técnicas e cálculos relativos a materiais a serem empregados, a elementos construtivos ou a instalações do projeto, em escala a ser determinada.

§ 2º - Os projetos deverão respeitar as características do padrão colonial que predomina na localidade, mantendo a escala entre os volumes das edificações, a similaridade de coberturas e o ritmo de abertura de vãos.

Art. 63 - Para aprovação do projeto, o interessado deverá apresentar, juntamente com o seu requerimento:

- I - Os desenhos originais dos projetos, acompanhados de uma cópia de cada um;
- II - O título de domínio pleno ou útil de posse, sob qualquer modalidade, do bem imóvel;
- III - As certidões negativas de impostos municipais relativas ao imóvel.

Art. 64 - Aprovado o projeto, deverá ser providenciado o Alvará, no qual deverá constar:

- I - Nomes do proprietário, do autor do projeto arquitetônico e do responsável técnico pela execução das obras;
- II - Endereço e destinação de uso da edificação;
- III - Código cadastral relativo ao imóvel;
- IV - Prazos para o início e o término da obra;
- V - Servidões legais a serem observadas no local.

Art. 65 - Qualquer edificação poderá ser ocupada somente mediante o respectivo Habite-se, expedido pela entidade gestora da ocupação e uso do solo em Conceição de Ibitipoca, após verificação da correta execução do projeto aprovado, as suas condições de uso e o cumprimento das demais exigências da legislação vigente.

Parágrafo único - A concessão de Habite-se se fará com a ressalva de que persistirá, pelo prazo de cinco (5) anos, a contar da sua data, a responsabilidade dos autores do projeto e dos construtores da obra, nos termos do Código Civil Brasileiro e do Código de Defesa do Consumidor.

Seção III Da Segurança

Art. 66 - Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terrenos não edificáveis ou não parceláveis, nos termos do estabelecido nesta Lei.

Parágrafo único - Mesmo se aprovado pela Prefeitura Municipal, o lote só poderá receber edificação compatível com as normas estabelecidas nesta Lei.

Art. 67 - Enquanto durarem os serviços de construção, reforma ou demolição, é indispensável a adoção de medidas necessárias à proteção e segurança dos trabalhadores, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros.

Art. 68 - Cabe ao responsável pela obra cumprir e fazer cumprir as normas oficiais relativas à segurança e higiene do trabalho, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT e estabelecer a sua complementação, em caso de necessidade ou interesse local.

Art. 69 - Enquanto durarem as obras, os profissionais responsáveis pelo projeto e pela execução serão obrigados a manter, em local visível, as placas regulamentares, com tamanho e indicações exigidas pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e

Agronomia de Minas Gerais (CREA).

Parágrafo único - As placas a que se refere o presente artigo são isentas de quaisquer taxas.

Art. 70 - Nas edificações ou demolições feitas no alinhamento será exigido tapume provisório, de material resistente, em toda a frente de trabalho, vedando no máximo metade da largura do passeio.

Parágrafo único - A altura do tapume não poderá ser inferior a 2,50m (dois metros e meio), havendo, quando necessário, uma proteção inclinada com ângulo de 45° (quarenta e cinco graus), atingindo até um ponto cuja proteção sobre o passeio diste do meio-fio, no máximo, a quarta parte da largura do passeio.

Art. 71 - Do lado de fora dos tapumes não será permitida a ocupação de nenhuma parte de via pública, devendo o responsável pela execução das obras manter o espaço do passeio em perfeitas condições de trânsito para pedestres.

§ 1º - Qualquer material colocado indevidamente na via pública por prazo superior a 48 horas será recolhido e só será restituído após o pagamento de taxas e multas regulamentares.

§ 2º - Retirados os tapumes, o responsável técnico deverá executar imediatamente limpeza completa e geral da via pública e os reparos dos estragos acaso verificados no passeios e logradouros, sob pena das sanções cabíveis.

Art. 72 - Aos proprietários e ocupantes de lotes lindeiros às vias pavimentadas é obrigatória a construção, e reconstrução e a conservação dos passeios.

Art. 73 - Os proprietários e ocupantes de lotes não edificadas e situados em vias pavimentadas são obrigatórias a manter esses lotes limpos e murados no alinhamento.

Parágrafo único - Os muros exigidos deverão ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) nas divisas laterais e de fundos, e máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) no alinhamento da via pública.

Art. 74 - As edificações construídas sobre linhas divisórias não podem ter beiradas que lancem águas no terreno do vizinho ou logradouro público, o que se evitará mediante captação por meio de calhas e condutores.

Art. 75 - Em qualquer edificação, o terreno será preparado para permitir o escoamento das águas pluviais dentro dos limites do lote.

§ 1º - O escoamento das águas pluviais será executado através de canalização embutida no passeio e lançado em rede pluvial ou sarjeta.

§ 2º - Quando isso não for possível pela declividade do lote, as águas pluviais

serão escoadas através dos lotes inferiores, ficando as obras de canalização e manutenção da rede a expensas do proprietário do lote a montante e executadas nas faixas lindeiras às divisas.

Art. 76 - Toda edificação onde se reúne grande número de pessoas deverá ter instalações preventivas e de combate a incêndios, de acordo com a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e as normas da Associação Brasileira das Normas Técnicas (ABNT).

Seção IV Dos Elementos das Edificações

Art. 77 - Nas habitações coletivas e edificações de uso coletivo, a largura mínima das escadas será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 1º - A largura mínima para o piso de um degrau deve ser de 0,25m (vinte e cinco centímetros) e a sua altura máxima deve ser 0,18 (dezoito centímetros).

§ 2º - Todas as escadas que se elevarem a mais de 1,00m (um metro) de altura deverão ser guarnecidas de guarda-corpo e corrimão, com altura de 0,90m (noventa centímetros).

§ 3º - O patamar intermediário, com o comprimento mínimo de 1,00m (um metro), será obrigatório todas as vezes que o número de degraus exceder 19 (dezenove).

Art. 78 - Em todas as edificações com três ou mais pavimentos, a escada será obrigatoriamente construída de material incombustível, se estendendo do pavimento térreo ao telhado ou terraço, não se permitindo escadas em caracol.

Art. 79 - Nos edifícios com mais de três pavimentos ou sempre que a diferença entre o piso mais baixo e o mais alto for igual ou maior que 9,00m (nove metros), exclusive subsolo, será obrigatória a instalação de, pelo menos, um elevador.

§ 1º - Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos pavimentos superiores ou inferiores dos edifícios, devendo existir, conjuntamente com os mesmos, escadas ou rampas na forma estabelecida por esta Lei.

§ 2º - A instalação de elevadores obedecerá ao que dispõem as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), exigindo-se a apresentação de seu cálculo de tráfego.

§ 3º - O elevador ou elevadores de um prédio deverão, quando obrigatórios, servir a todos os pavimentos.

Art. 80 - Todo hall que dê acesso a elevador deverá possibilitar a utilização da escada.

Art. 81 - As rampas para uso coletivo não poderão ter largura inferior a 1,20m

(um metro e vinte centímetros) e sua inclinação será, no máximo, igual a 12% (doze por cento).

§ 1º - Todos os edifícios e áreas públicas deverão ter acesso adequado para atendimento aos deficientes físicos.

§ 2º - As declividades compatíveis com o tráfego especial, como macas, carros de alimentos, etc., devem ser adequadas à natureza de sua atividade.

Art. 82 - As garagens coletivas devem conter as seguintes especificações:

I - Ter pé-direito de, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros), medidos abaixo do vigamento, e sistema de ventilação permanente;

II - Os vãos de entrada devem ter largura mínima de 3,00m (três metros) e, quando comportarem mais de 50 (cinquenta) veículos, deverão ter, pelo menos, dois vãos de entrada;

III - O rebaixamento do meio-fio para acesso dos veículos às edificações deverá ter, no máximo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;

IV - Cada vaga de estacionamento deverá ter largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);

V - O corredor de circulação dos veículos deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros), quando as vagas de estacionamento formarem, em relação ao mesmo, ângulos de 30º (trinta graus), 45º (quarenta e cinco graus) ou 90º (noventa graus) respectivamente.

Art. 83 - Toda edificação deverá dispor de instalação sanitária, ligada à rede pública de esgotos, quando houver, ou à fossa séptica, com abastecimento de água pela rede pública ou por outro meio permitido.

Art. 84 - Toda edificação onde se reúne grande número de pessoas deverá ter instalações e aparelhos sanitários proporcionais ao número e tipo de usuários, obedecidas as normas previstas na Associação Brasileira das Normas Técnicas (ABNT) e Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

Parágrafo único - Os compartimentos de instalações sanitárias não terão aberturas diretas para cozinhas ou para qualquer cômodo onde se desenvolvem processo de preparo e manipulação de produtos alimentícios e de medicamentos.

Seção V Dos Compartimentos

Art. 85 - Para os efeitos desta Lei, o destino dos compartimentos não será considerado apenas pela sua designação no projeto, mas também pela sua finalidade lógica, decorrente da disposição em planta.

Art. 86 - Os compartimentos são classificados em:

I - Compartimentos de permanência prolongada: são classificados como de permanência prolongada, os compartimentos de uso definido, habitáveis e destinados a atividade de trabalho, repouso e lazer e que exigem permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como: indústria, lojas, escritórios, consultórios, dormitórios, salas de estar, de jantar, de visitas, de jogos, de costura, de estudos, cozinhas, copas e outros similares;

II - Compartimentos de permanência transitória: são classificados como de permanência transitória aqueles compartimentos de uso definido, ocasional ou temporário, caracterizando espaços habitáveis de permanência confortável por tempo determinado, tais como: vestíbulos, corredores, passagens, halls, caixas de escadas, banheiros, sanitários, despensas, depósitos e outros similares;

III - Compartimentos de utilização especial: são compartimentos de utilização especial aqueles que, pela sua destinação específica, não se enquadram nos dois anteriores.

Art. 87 - Os compartimentos de permanência prolongada deverão ter:

I - Área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados);

II - Ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de diâmetro.

Art. 88 - Os compartimentos de utilização transitória deverão ter:

I - Área mínima de 1,50 m² 9 um metro e cinquenta centímetro quadrados);

II - Ter forma tal que permita a inscrição de círculo de 0,80m (oitenta centímetros) de diâmetro.

Art. 89 - Os compartimentos de utilização especial deverão ter suas características adequadas à sua função específica, garantindo condições de conforto e de segurança, quando exigirem a permanência do homem.

Art. 90 - Somente será permitida subdivisão de qualquer compartimento nos casos em que se mantiverem as condições de área mínima nos compartimentos resultantes, na forma desta Lei.

Art. 91 - Os compartimentos de permanência prolongada e de permanência transitória deverão ter iluminação e ventilação naturais, através de aberturas voltadas diretamente para a área aberta externa à edificação.

Art. 92 - O total da superfície das aberturas destinadas a iluminar e ventilar um compartimento se relaciona com a área de seu piso e não poderá ser inferior a:

I - 1/6 da área do piso de compartimento de permanência prolongada;

II - 1/8 da área do piso de compartimento de utilização transitória ou especial.

Parágrafo Único - Para efeito de ventilação dos compartimentos, as aberturas deverão ser dotadas de dispositivos que permitam a renovação do ar pelo menos 50%

(cinquenta por cento) da área exigida para iluminação.

Art. 93 - Os espaços externos ou internos (poço de iluminação) criados no volume das edificações para iluminar e ventilar os compartimentos são áreas descobertas classificadas como:

I - Áreas abertas - são aquelas formadas por recortes no volume das edificações, constituindo-se, em planta, em uma figura poligonal aberta, devendo permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II - Áreas fechadas - são aquelas formadas por recortes nos volumes das edificações, constituindo-se, em planta, em uma figura poligonal fechada, interna ao volume da edificação, devendo obedecer ao seguinte dimensionamento mínimo:

- a) Área de projeção em planta mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados);
- b) Permitir a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 3,00m (três metros).

Parágrafo Único - os compartimentos de permanência prolongada somente poderão ser iluminados e ventilados através de área aberta.

Art. 94 - A altura do pé-direito mínima, exceto garagem, deverá ser de 2,75 (dois metros e setenta e cinco centímetros).

Seção VI **Disposições Especiais**

Art. 95 - As edificações para o trabalho abrangem aquelas destinadas aos usos industrial, comercial, institucional e de serviços e que, além do que é regulamentado nesta Lei, deverão atender às normas e exigências da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e da Associação Brasileira das Normas Técnicas (ABNT) quanto à segurança, à higiene e ao conforto nos ambientes de trabalho.

Art. 96 - As edificações para fins especiais abrangem aquelas destinadas às atividades escolares, aos serviços de saúde em geral, asilos, orfanatos, albergues, hotéis, cinemas, teatros, auditórios, garagens coletivas e construções especiais e, além do que é regulamentado nesta Lei, deverão atender às normas e exigências da Consolidação das Leis do Trabalho e da Associação Brasileira das Normas Técnicas quanto à segurança, higiene e conforto nos ambientes de trabalho.

Art. 97 - As edificações destinadas a hospitais e as serviços de saúde em geral deverão estar de acordo com as normas e padrões de construções e instalações de serviços de saúde estabelecidas pela legislação federal em vigor e respectivos decretos e portarias, bem como as normas da Consolidação das Leis do Trabalho e da Associação Brasileira das Normas Técnicas.

Art. 98 - As edificações destinadas a hotéis e congêneres, além das exigências desta Lei, deverão atender às normas e exigências da Consolidação das Leis do Trabalho e

da Associação Brasileira das Normas Técnicas quanto à segurança, higiene e conforto nos ambientes públicos e de trabalho.

Art. 99 - As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares deverão atender às seguintes disposições especiais, além de outras estabelecidas nesta Lei:

I - As portas terão a mesma largura dos corredores, medindo no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e as de saída da edificação medirão um total correspondentes a 10cm (dez centímetros) por 10 (dez) lugares da capacidade de lotação, ou fração, e se abrirão de dentro para fora;

II - Nos espaços de acomodação do público, as circulações principais terão largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e as secundárias de 1,00m (um metro);

III - As circulações de acesso e escoamento do público, externas ao ambiente de espetáculos, terão largura mínima de 3,00m (três metros) sendo acrescidas de 10cm (dez centímetros) para cada 20 (vinte) lugares da capacidade de lotação, ou fração, excedente da lotação de 100 (cem) lugares;

IV - As escadas terão largura mínima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), sendo acrescidas de 10cm (dez centímetros) para cada 10 (dez) lugares, ou fração, excedente de lotação de 100 (cem) lugares;

V - As rampas destinadas a substituir escadas terão largura igual à exigida para essas, declividade menor ou igual a 10% (dez por cento) e seu piso será antiderrapante.

Capítulo VIII

Da Gestão da Ocupação e Uso do Solo

Art. 100 - As normas aqui estabelecidas não isentam da elaboração das legislações complementares a esta lei, especialmente aquelas relativas a meio ambiente, parcelamento, edificações e sistema viário.

Art. 101 - Para a gestão da ocupação e uso do solo em Conceição de Ibitipoca deverá ser criada uma entidade composta por representatividades da comunidade local, abrangendo o setor técnico, o setor popular e o setor empresarial, assim como o Poder Público, como seus respectivos suplentes, em número que reflita a sociedade como um todo, assim como suas aspirações, demandas e responsabilidades.

Parágrafo Único - Compete a essa entidade gestora:

I - Coordenar as ações necessárias à implantação e monitoramento do Plano Diretor de Organização Territorial;

II - Analisar os casos omissos e/ou aqueles que necessitem de avaliações específicas;

III - Revisar e atualizar o Plano Diretor de Organização Territorial;

IV - Revisar e atualizar a legislação urbanística complementar, especialmente as leis de parcelamento, ocupação e uso do solo e código de edificações, à luz do que aqui é estabelecido;

V - Acompanhar e deliberar sobre a aprovação de projetos de parcelamento, de

edificações e de serviços especiais e empreendimentos de impacto.

Art. 102 - Fazem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

- I - Anexo I - Mapa de Zoneamento Geral
- II - Anexo II - Mapa de Zoneamento Específico
- III - Anexo III - Parâmetros Urbanísticos
- IV - Anexo IV - Vagas de Estacionamento
- V - Anexo V - Faixa de Acumulação de Veículos
- VI - Anexo VI - Categorias de Vias
- VII - Anexo VII - Glossário

Art. 103 - O Executivo expedirá os decretos, portarias, e demais atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 104 - Esta Lei entre em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Lima Duarte, aos 19 dias do mês de novembro de 2001.

CARLOS ALBERTO BARROS - Prefeito Municipal

MARIA DAS GRAÇAS DE PAIVA MAUTONE CAMPOS - Chefe de Gabinete

Publicado por afixação no Quadro de Avisos da Prefeitura Municipal em 19/11/2001.
Prefeitura Municipal de Lima Duarte.