



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

CNPJ n.º 18.241.380/0001-11

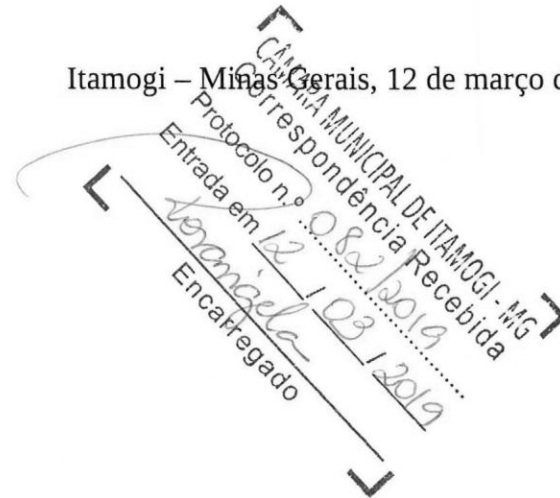
Tel.:(35) 3534-1104

Itamogi – Minas Gerais, 12 de março de 2019

Ofício n.º 112/2019 GAB

Assunto: Projeto de Lei Complementar

Serviço: Plano Diretor Participativo



Encaminha-se ao Legislativo Municipal o Projeto de Lei Complementar n.º 03 que dispõe sobre o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Município de Itamogi – Estado de Minas Gerais.

Acompanha o Projeto de Lei acima toda a documentação levantada durante o período necessário para elaboração das propostas e diretrizes que deverão ser seguidas.

Acompanha também cópia de e-mail que enviou a Procuradoria do Município todo o material para análise e, até o momento, não houve objeções feitas.

Na certeza de poder mais uma vez contar com o entendimento e cooperação despeço-me reafirmando consideração e apreço.

Atenciosamente,




RONALDO PEREIRA DIAS
Prefeito Municipal

Plano Diretor

Prefeitura de Itamogi

Qui, 03/01/2019 11:03

Para: ROBERTO CARTE <advocaciardcarte@hotmail.com>; lucianoleiteadv@uol.com.br <lucianoleiteadv@uol.com.br>;
procuradoriamunicipaldeitamogi@gmail.com <procuradoriamunicipaldeitamogi@gmail.com>

 1 anexos

U.H_CTE_ITA_PLANO DIRETOR_FINAL.pdf;

Bom dia!

Encaminho anexo PDF levantamento e Projeto para o Plano Diretor de Itamogi para ciência e possível modificação caso necessário.

Setores da prefeitura farão leitura do material conforme as áreas de atuação que se relacionam para verificar sobre os dados levantados.

O envio do material para a Câmara de Vereadores deve ocorrer no mês de fevereiro de 2019.

Aguardo considerações.

Att.

Ricardo J Q Félix de Souza
Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03 DE 08 DE MARÇO DE 2019

“Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Município de Itamogi – Estado de Minas Gerais”

A Câmara Municipal de Itamogi – Minas Gerais, através de seus representantes legais aprovou, e eu, RONALDO PEREIRA DIAS, Prefeito em exercício, em seu nome, sanciono a seguinte lei:

Título I

Dos Princípios e dos Objetivos Estratégicos

Capítulo I Dos Princípios

Art. 1º – Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor Participativo do Município de Itamogi e estabelece os procedimentos normativos para a política de desenvolvimento urbano e rural do Município, conforme determinam o art. 182 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, a Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2.001 (Estatuto da Cidade) e da Lei Orgânica do Município.

§1º – O Plano Diretor é o instrumento básico que fundamenta o sistema de desenvolvimento urbano e rural e tem por finalidade estabelecer as diretrizes, as ações e os instrumentos de intervenção, planejamento e gestão municipal para o cumprimento da função social da propriedade e da cidade.

§2º – As disposições do Plano Diretor Participativo vinculam as ações e as políticas do Poder Público Municipal, bem como toda e qualquer intervenção pública ou privada no município.

§3º – O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo suas diretrizes e prioridades serem incorporadas no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei Orçamentária Anual.

§4º - O Plano Diretor abrange todo o território municipal.

Art. 2º – A política municipal de desenvolvimento urbano e rural deve ser pautada, dentre outros, pelos seguintes princípios gerais:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- I. Função Social da Cidade: garantia do direito a cidades sustentáveis, à terra urbana e rural, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, aos serviços públicos, à mobilidade, ao trabalho e ao lazer;
- II. Função Social da Propriedade: garantia do cumprimento das exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas neste Plano Diretor e nos demais instrumentos legais que compõem o Sistema de Desenvolvimento Municipal;
- III. Gestão Democrática: garantia de participação da população e de associações representativas da sociedade civil na formulação, na execução e no monitoramento de planos, programas e projetos de desenvolvimento municipal;
- IV. Justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização: garantia de acesso amplo, por todos os setores da sociedade, aos benefícios da urbanização, tais quais acesso aos equipamentos urbanos e melhoria do espaço público, bem como a distribuição equitativa dos ônus da urbanização, cabendo a todos, dentro dos limites de suas capacidades, arcarem com a tributação e com as demais obrigações devidas;
- V. Sustentabilidade: garantia do desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável para as presente e futuras gerações.

Seção I

Do Monitoramento e Controle do Plano Diretor

Art. 3º – O monitoramento e controle do Plano Diretor de Itamogi tem como objetivo assegurar o cumprimento das suas diretrizes e promover o seu aprimoramento contínuo.

§1º – Compete ao Poder Executivo, ao Poder Legislativo e aos Conselhos Municipais monitorar a aplicação do Plano Diretor, observando a Constituição Federal de 1.988, a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e as demais normas urbanísticas federais, estaduais e municipais.

Capítulo II

Dos Objetivos Estratégicos

Art. 4º – O Plano Diretor Municipal de Itamogi tem como objetivo geral orientar a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial de modo a adequar a ocupação e o uso do solo às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º do Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

Art. 5º – São objetivos estratégicos da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial:

- I.** Garantir uma gestão urbana e rural voltada para a melhoria da qualidade de vida da população local;
- II.** Garantir uma gestão urbana e rural voltada para a melhoria da qualidade de vida da população local;
- III.** Reestruturar e ampliar a capacidade de planejamento e gestão do município;
- IV.** Promover processos democráticos e participativos de gestão de política urbana, incluindo os mecanismos de monitoramento e gestão do Plano Diretor;
- V.** Valorizar e preservar o meio ambiente e os recursos naturais;
- VI.** Preservar o patrimônio de interesse histórico, cultural paisagístico e ambiental;
- VII.** Valorizar e preservar os elementos culturais e históricos associados à formação do município e a diversidade de expressões e identidades que compõem a sociedade;
- VIII.** Universalizar a infraestrutura básica de saneamento;
- IX.** Garantir o acesso à moradia para a população de baixa renda;
- X.** Promover a mobilidade e a acessibilidade nas áreas urbana e rural.

Título II Das Políticas de Desenvolvimento Municipal

Capítulo I Da Política de Desenvolvimento Econômico e Social

Art. 6º – A Política Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social tem como diretriz geral o desenvolvimento econômico sustentável, associado à dimensão social, cultural, ambiental e institucional, de modo a reduzir as desigualdades sociais e promover a qualidade de vida da população.

Art. 7º – A Política Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social compreende os seguintes setores, entre outros:

- I.** Indústria, Comércio e Serviços;
- II.** Turismo;
- III.** Educação;
- IV.** Saúde;
- V.** Assistência Social;
- VI.** Habitação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

VII. Lazer, esporte, cultura;

VIII. Segurança pública.

Seção I Indústria, Comércio e Serviços

Art. 8º – São diretrizes específicas para o comércio e serviços, dentre outras:

- I. Fortalecer o desenvolvimento produtivo por meio do incentivo às indústrias vinculadas à vocação local;
- II. Apoiar os empreendedores locais, estimulando a diversificação das atividades produtivas e o crescimento econômico;
- III. Promover os mecanismos e ações voltadas para a fiscalização tributária;
- IV. Estruturar e capacitar a equipe técnica da prefeitura.

Seção II Do Turismo

Art. 9º – A política municipal de desenvolvimento econômico de Itamogi tem como objetivo associar o turismo à dimensão social, cultural, espacial, ambiental e institucional.

Art. 10 – São diretrizes específicas para o turismo local e regional;

- I. Criar programa de desenvolvimento do turismo local e regional;
- II. Realizar diagnóstico sobre as características dos empreendimentos turísticos do Município, incluindo os respectivos e atrativos turísticos em atividade e outros com potencial para implantação;

Seção III Da Educação

Art. 11 – A política municipal de educação tem como diretriz geral a universalização do acesso à educação com vistas a promover o pleno desenvolvimento da pessoa humana, o preparo para o desenvolvimento da cidadania e a qualificação para o trabalho.

Art. 12 – São diretrizes da política municipal de educação, dentre outras:

- I. Universalizar o acesso à educação infantil;
- II. Implementar, de forma integral, o Plano Nacional da Educação, monitorando periodicamente o cumprimento das metas estabelecidas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- III. Combater o analfabetismo e a baixa escolaridade do público juvenil e adulto por meio de ações da Secretaria Municipal de Educação, e o permanente monitoramento dos índices escolares;
- IV. Promover ações voltadas para a escolarização da população adulta.

Seção IV Da Saúde

Art. 13 – A política municipal de saúde tem como diretriz geral zelar pela saúde pública, mantendo e ampliando os serviços oferecidos à população.

Art. 14 – São diretrizes da política municipal de saúde, dentre outras:

- I. Manter e zelar pela saúde pública, promovendo assistência médica a todos;
- II. Proporcionar atendimento de forma preventiva;
- III. Garantir a saúde da população investimento em saneamento básico.

Seção V Da Assistência Social

Art. 15 – A política municipal de assistência social tem como diretriz geral a universalização do acesso aos serviços socioassistenciais com vistas à promoção da pessoa e da qualidade de vida da população.

Art. 16 – São diretrizes da política municipal de assistência social, dentre outras:

- I. Garantir a assistência social à população carente do município, com a criação de programas para melhor atendê-la;
- II. Criar programa de complementação e geração de renda, promovendo ações para a melhoria das condições de vida dos cidadãos;
- III. Firmar parcerias e convênios com entidades públicas e privadas para ampliar os serviços de assistência social para a população local.

Seção VI Do lazer, do Esporte e da Cultura

Art. 17 – São diretrizes da política municipal de lazer, esporte e cultura, dentre outras:

- I. Promover, manter e ampliar ações culturais e desportivas visando o resgate das tradições municipais;
- II. Apoiar as atividades de esporte e lazer;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- III. Incentivar as manifestações culturais e artísticas no município;
- IV. Promover ações e eventos do setor, articulando os equipamentos culturais públicos e privados de modo a otimizar o uso dos espaços de lazer, de esporte e de cultura.

Seção VII Da Habitação

Art. 18 – A Política Municipal de Habitação tem como objetivo geral solucionar a carência habitacional no Município, garantindo aos seus habitantes o acesso à moradia digna e à terra urbanizada.

Art. 19 – São diretrizes da política municipal de habitação, entre outras:

- I. Democratizar o acesso ao solo urbano, a parti da disponibilidade de imóveis públicos e da utilização de instrumentos do Estatuto da Cidade;
- II. Coibir ocupações em áreas de risco e não edificáveis;
- III. Elaborar o Plano Municipal de Habitação, que deverá conter, no mínimo:
 - a. Diagnóstico das condições de moradia no Município;
 - b. Cadastro das áreas de risco, áreas ocupadas e ocupações irregulares;
 - c. Identificação das demandas, por região do Município, e natureza das mesmas;
 - d. Objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a Política Municipal de Habitação definida nesta Lei;
 - e. Definição de metas de atendimento das demandas, com prioridade para a áreas mais carentes.
- IV. Garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por meio das políticas de desenvolvimento econômico e de gestão ambiental;
- V. Promover a qualificação urbanística e a regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares;
- VI. Prover o necessário apoio e suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar a moradia;
- VII. Realocar os moradores de áreas de risco, de locais de interesse ambiental ou de interesse urbanístico, garantindo-lhes alternativas habitacionais;
- VIII. Recuperar as áreas de preservação ambiental, ocupadas por moradia não passíveis de regularização fundiária e/ou urbanização;
- IX. Estimular a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais de interesse social, para população em situação de vulnerabilidade e/ou de baixa renda;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- X. Promover o acesso à terra, através da utilização adequada dos imóveis ociosos ou subutilizados;
- XI. Inibir o adensamento e ampliação das áreas irregulares existentes;
- XII. Criar sistema atualizado de informações sobre as condições de moradia e acesso à terra;
- XIII. Garantir a participação popular no planos, projetos e decisões na área habitacional.

Seção VIII Da Segurança Pública

Art. 20 – A Política Municipal de Segurança Pública e Defesa Social tem como diretrizes básicas:

- I. Promover ações preventivas de segurança em parceria com os órgãos estaduais de segurança pública;
- II. Atuar de forma educativa e preventiva na adequação e sinalização de vias urbanas e rurais;
- III. Promover ações de conscientização junto à comunidade, em especial nas unidades de ensino, como o Programa Educacional de Resistência às Drogas (Proerd).

Capítulo II Da Política de Meio Ambiente

Seção I Da Política Municipal de Meio Ambiente

Art. 21 – A Política Municipal de Meio Ambiente tem como objetivo garantir à população de Itamogi o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado para esta e as futuras gerações, por meio da valorização, proteção, recuperação e preservação do Patrimônio Ambiental, promovendo suas potencialidades e garantindo sua manutenção, assim como a superação dos conflitos e a correção dos passivos ambientais.

Art. 22 – A Política municipal de meio ambiente tem como diretriz geral a organização e a utilização adequada do solo urbano e rural do Município para compatibilizar a sua ocupação com as condições exigidas para a proteção, conservação e recuperação da qualidade ambiental.

Art. 23 – São diretrizes específicas da política municipal de meio ambiente, dentre outras:

- I. Instituir Sistema Municipal de Meio Ambiente – SIMMA;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- II. Elaborar Código Municipal de Meio Ambiente;
- III. Promover inventário municipal do patrimônio natural e passivos ambientais;
- IV. Criar programa de recuperação de áreas degradadas;
- V. Promover a recuperação das áreas com foco erosivo, as áreas contaminadas e as estradas vicinais;
- VI. Fiscalizar as áreas ambientais nas zonas urbana e rural;
- VII. Estabelecer convênios e parcerias para orientar e fiscalizar os manejos agropecuários e o uso adequado de defensivos agrícolas pelos produtores rurais;
- VIII. Apoiar e incentivar a regularização ambiental das propriedades rurais;
- IX. Fomentar a regularização da outorga do uso de recursos hídricos;
- X. Estabelecer convênio com órgãos públicos de pesquisa, instituições públicas e privadas de ensino para elaboração e monitoramento das ações de preservação e conservação do meio ambiente;
- XI. Implantar projeto de demarcação da Área de Preservação Permanente do Rio Tomba Perna, como forma de preservar o potencial hídrico para abastecimento urbano;
- XII. Criar e prover de quadro técnico qualificado Sistema Municipal de Meio Ambiente, incluindo Secretaria ou Diretoria específica, Conselho Municipal, paritário e deliberativo e Fundo Municipal de Meio Ambiente;
- XIII. Promover ações coordenadas de educação ambiental voltadas para toda a população local, em todos os níveis de ensino;
- XIV. Mapear e preservar os sítios geológicos, geomorfológicos, paleontológicos e espeleológicos;
- XV. Implantar viveiro municipal;
- XVI. Elaborar Plano Municipal de Arborização Urbana.

Capítulo III Da Política de Saneamento Básico

Seção I Diretrizes Gerais

Art. 24 – São diretrizes gerais da política municipal de saneamento básico, dentre outras:

- I. Manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão integrada do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais e do manejo dos resíduos sólidos;
- II. Universalizar o atendimento dos serviços públicos de saneamento básico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- III. Buscar a permanente melhoria na qualidade dos serviços públicos de saneamento básico;
- IV. Fiscalizar o cumprimento das legislações pertinentes ao saneamento básico;
- V. Elaborar o Plano Diretor de Saneamento Básico;
- VI. Promover ações para o correto descarte e disposição dos resíduos da construção civil e dos resíduos sólidos urbanos, recicláveis e não recicláveis.

Seção II Do Abastecimento de Água

Art. 25 – São diretrizes específicas da política de abastecimento de água, dentre outras:

- I. Garantir a oferta de água em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas da população e a qualidade compatível com os padrões de potabilidade, considerando a implantação dos novos empreendimentos;
- II. Estimular o aproveitamento e a reutilização da água da chuva para irrigação agrícola e usos industriais e urbanos não potáveis;
- III. Implantar sistema de captação e utilização de água de chuva em todos os prédios da administração pública direta e indireta.

Seção III Do Esgotamento Sanitário

Art. 26 – São diretrizes específicas da política de esgotamento sanitário, dentre outras:

- I. Implantar Estação de Tratamento de Esgoto;
- II. Estimular o uso da fossa séptica biodigestora nas áreas rurais;
- III. Promover ações de fiscalização das ligações e lançamento irregulares de afluentes de esgoto nos cursos d'água.

Seção IV Do Manejo de Resíduos Sólidos

Art. 27 – São diretrizes da política de resíduos sólidos urbanos, dentre outras:

- I. Elaborar o Plano Municipal de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos;
- II. Assegurar a coleta e disposição adequada de resíduos da construção civil, da varrição das áreas públicas e da poda de vegetação;
- III. Aprimorar a limpeza urbana com a disponibilização de lixeiras públicas;
- IV. Incentivar a formação de cooperativa ou associação de catadores de matérias recicláveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- V. Promover adequações técnicas no aterro sanitário

Seção V Da Drenagem Pluvial

Art. 28 – São diretrizes especiais da política de drenagem pluvial, entre outras:

- I. Universalizar o sistema de drenagem e manejo das águas pluviais urbanas;
- II. Criar programa de incentivo ao aproveitamento de águas pluviais;
- III. Ampliar e revisar a rede de galerias e de bocas de lobo;
- IV. Promover ação para minimizar os alagamentos que ocorrem no curso do Córrego Ribeirão das Pedras.

Capítulo IV Da Política de Cultura e Proteção do Patrimônio Cultural

Art. 29 – Ao Município, em parceria com a sociedade, cabe a responsabilidade pela preservação do conjunto de manifestações e expressões representativas da culta de Itamogi.

Art. 30 – Integram o patrimônio cultural do Município os bens de natureza material e imaterial que constituem a memória, as referências à identidade e aos símbolos reconhecidos pela sociedade, entre os quais se incluem:

- I. As formas de expressão;
- II. Os modos de criar, reconhecer, fazer e viver;
- III. As criações de todas as naturezas, seja elas artísticas, científicas e tecnológicas;
- IV. As obras, objetos, documentos, empreendimentos, edificações e demais espaços ou realizações físicas e intelectuais, que traduzam a expressão e a manifestação da sociedade;
- V. Os sítios de valor, arquitetônico, paisagístico, arqueológico e ambiental.

Seção I Diretrizes Gerais

Art. 31 – São diretrizes gerais da Política Municipal de Cultura e Proteção do Patrimônio Cultural, dentre outras:

- I. Fortalecer a cultura e suas manifestações e expressões como dimensão simbólica da constituição das identidades individuais e coletivas e dos legados sociais do município;
- II. Garantir o pleno exercício dos direitos culturais e acesso à diversidade cultural da população local;
- III. Valorizar e promover o patrimônio cultural material e imaterial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- IV. Promover e incentivar, em parceria com as demais políticas setoriais, a formação cultural da população;
- V. Estruturar e capacitar os setores técnicos e administrativo das áreas de cultura e patrimônio cultural do município;
- VI. Promover a inserção do município nas políticas públicas estaduais e federais de apoio à cultura e de proteção do patrimônio cultural;
- VII. Apoiar e estimular as manifestações culturais, especialmente aquelas associadas às tradições, à memória, à diversidade étnica e à identidade da população em geral do município;
- VIII. Garantir a acessibilidade aos portadores de necessidades especiais aos equipamentos culturais, sejam públicos ou privados;
- IX. Implementar projetos para a captação de recursos nas esferas estadual e federal, com propósito de melhoramento dos equipamentos públicos de cultura;
- X. Elaborar o Plano Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural;
- XI. Promover parceria com a Secretaria da Cultura do Estado de Minas Gerais através do Programa “ICMS Cultural”;
- XII. Implementar medidas de monitoramento e fiscalização para a proteção do patrimônio histórico, cultural e paisagístico;
- XIII. Incentivar a participação pública e privada no financiamento de projetos culturais;
- XIV. Incentivar a formação e o desenvolvimento de grupos, associações e outras formas de organização voltadas para difusão e implementação de práticas culturais e artísticas;
- XV. Garantir a participação das associações civis nos processos de gestão da cultura e do patrimônio cultural.

Seção II Dos Bens Materiais

Art. 32 – São diretrizes específicas de proteção do patrimônio cultural material, dentre outras:

- I. Elaborar projetos e estabelecer convênios e parcerias visando a conservação e a manutenção do patrimônio cultural edificado;
- II. Manter atualizado inventário de todos os bens materiais considerados de interesse cultural, incluindo o patrimônio natural identificado, já protegidos ou não, de acordo com a legislação municipal, estadual e federal de cultura e patrimônio histórico-cultural;
- III. Garantir a preservação do conjunto urbano da Praça da Matriz e seu entorno adjacente a partir das seguintes ações:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- a. Estabelecer altura máxima das edificações que estão situadas no entorno da praça de acordo com a volumetria predominante;
 - b. Promover a realização de inventário visando a preservação da pavimentação da praça, dos caminhos e canteiros;
 - c. Elaborar estudos visando a realização do inventário e o desenvolvimento de projeto específico de preservação da Igreja Matriz de Itamogi.
- IV. Garantir a preservação do conjunto urbano da antiga Estação Ferroviária e das benfeitorias integradas;
- V. Promover estudos para a revitalização e a preservação do entorno dos bens culturais;
- VI. Estimular as práticas de conservação e manutenção das fachadas dos imóveis urbanos, através incentivos e deduções fiscais;
- VII. Promover a captação de recursos para manutenção e valorização do patrimônio cultural, com participação da iniciativa privada;
- VIII. Adotar medidas de proteção do patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

Seção III Dos Bens Imateriais

Art. 33 – São diretrizes específicas da proteção de bens culturais imateriais, dentre outras:

- I. Promover a valorização do patrimônio cultural imaterial do município, em toda a sua diversidade de práticas, manifestações e expressões;
- II. Manter atualizado o inventário de bens imaterial do município de interesse cultural, já protegidos ou não, de acordo com a legislação municipal, estadual e federal de cultura e patrimônio histórico-cultural;
- III. Estimular e apoiar a discussão e o debate cultural envolvendo as comunidades, considerando seus lugares de origem, uso e costumes;
- IV. Apoiar e valorizar as festividades tradicionais características do município, presentes no meio urbano e na área rural;
- V. Criar incentivos para a produção cultural, envolvendo a população e garantindo a sua perpetuação.

Capítulo V Da Regularização Fundiária

Seção I Diretrizes Gerais



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

Art. 34 – Entende-se por regularização fundiária o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 35 – São diretrizes gerais de regularização fundiária, dentre outras:

- I. Identificar os imóveis que incorrem em irregularidades fundiárias, urbanísticas e ambientais existentes no meio urbano e rural;
- II. Promover e apoiar em parceria com os cartórios, a regularização dos registros de imóveis no município;
- III. Desenvolver estudos para implantação de programas de regularização fundiária, urbanística e ambiental nas áreas urbanas e rural do município.

§1º – Não serão objeto de regularização fundiária os assentamentos localizados em:

- I. Áreas de risco, após manifestação da Defesa Civil;
- II. Áreas de interesse ambiental;
- III. Áreas de interesse arqueológico;
- IV. Áreas inadequadas à ocupação segundo legislação existente.

§2º – Deverá ser oferecida uma alternativa de moradia às famílias de baixa renda removidas nas situações previstas em todos os incisos do parágrafo anterior.

§3º – Entendem-se como áreas de risco os locais sujeitos a deslizamento de terra e/ou inundação.

Seção II Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 36 – Entende-se por regularização fundiária de interesse social a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, permanentemente, por população de baixa renda.

Art. 37 – A regularização fundiária de interesse social deverá observar:

- I. As características da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II. As condições de saneamento básico;
- III. A possibilidade de intervenção para controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV. A recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- V. A melhoria das condições de sustentabilidade urbano e ambiental;
- VI. A utilização adequada dos recursos hídricos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- VII. A proteção das unidades de conservação;
- VIII. A melhoria da habitabilidade dos moradores;
- IX. A garantia de acesso público aos corpos d'água.

Seção III Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 38 – O Município deve promover a regularização fundiária de áreas não identificadas como ZEIS, cabendo aos loteadores a responsabilidade de prover a infraestrutura básica.

Parágrafo Único – Entende-se por infraestrutura básica a infraestrutura constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública domiciliar e vias de circulação.

Capítulo VI Da Política de Mobilidade

Seção I Diretrizes Gerais

Art. 39 – A política de mobilidade urbana e rural tem como objetivo assegurar a universalização das condições de deslocamento e acesso a todas as regiões do município, priorizando a circulação de pedestres em relação aos veículos, e dos transportes coletivos em relação aos particulares.

Art. 40 – São diretrizes gerais de mobilidade urbana e rural, dentre outras:

- I. Elaborar o Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Rural, tendo em vista:
 - a. Acesso amplo e democrático aos espaços urbanos e rural, priorizando os meios de transportes coletivos e os não motorizados, de forma inclusiva e sustentável;
 - b. Garantia de acessibilidade ao portador de deficiência física ou de mobilidade reduzida;
 - c. Qualidade e segurança na circulação urbana e na prestação dos serviços de transporte coletivo;
 - d. Implantação e promoção de melhorias na infraestrutura de terminais e abrigos de ônibus.
- II. Fortalecer a gestão democrática e o controle social do planejamento e avaliação da Política Municipal de Mobilidade Urbana e Rural;
- III. Promover a integração da política de mobilidades com a política de desenvolvimento urbano e políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- IV. Buscar a integração regional da mobilidade urbana e rural;
- V. Desenvolver programa de manutenção e recuperação da pavimentação urbana, através de parcerias e consórcios;
- VI. Elaborar projeto de arborização urbana das vias e logradouros públicos, contribuindo para o conforto térmico e ambiental da cidade;
- VII. Implantar sinalização indicativa dos pontos de interesse institucional, cultural e turístico, dentre outros;
- VIII. Incentivar a formação de associações de bairros e de usuários do transporte público, incentivando a participação da população nos processos de gestão.

Seção II Dos Sistemas Viário e Ciclovário

Art. 41 – São diretrizes específicas dos sistemas viário e ciclovário:

- I. Priorizar a infraestrutura para os deslocamentos a pé e por bicicletas, e do transporte coletivo sobre o individual;
- II. Requalificar e ampliar a estrutura viária do município, compreendendo:
 - a. A segurança para pedestres, ciclistas e motoristas;
 - b. A melhoria das condições de trânsito através de sinalização adequada e programa de manutenção das pavimentações;
 - c. A implementação de melhorias físicas e de sinalização adequada nos espaços das calçadas, praças e logradouros destinados à circulação de pedestres, como forma de estímulo aos percursos a pé;
 - d. A implementação de travessias de pedestres e soluções de controle e redução de velocidade de veículos, especialmente nas vias de grande circulação de veículos e nos acessos aos espaços e equipamentos públicos;
 - e. Exigir a construção de calçadas mais largas nos novos loteamentos.
- III. Elaborar e manter cadastro de vias não pavimentadas, incluindo-as em programas de pavimentação;
- IV. Implantar ciclovias, bicicletários e sinalização específica para ciclistas;
- V. Estimular, sempre que possível, o uso de pavimentação permeável a fim de permitir maior permeabilidade do solo;
- VI. Manter as estradas vicinais em boas condições de trafegabilidade e segurança.

Seção III Do Transporte Coletivo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

Art. 42 – São diretrizes específicas para o transporte coletivo, dentre outras:

- I. Realizar estudos de viabilidade para atender a demanda de transporte coletivo urbano e rural, por meio inclusive de convênios com municípios vizinhos;
- II. Elaborar estudos para adequação e melhoria dos padrões de transporte rural, de acordo com a demanda local.

Seção IV Do Transporte de Cargas

Art. 43 – São diretrizes para o transporte de cargas:

- I. Realizar estudo viário para identificação dos pontos de conflitos e definição de áreas específicas para circulação de veículos pesados e de carga;
- II. Restringir o transporte de cargas pesadas na região central da cidade;
- III. Regulamentar o transporte de cargas, observando os seguintes itens:
 - a. Peso, altura e comprimento máximos;
 - b. Horários de circulação;
 - c. Compensações ambientais em decorrência do transporte dos produtos da silvicultura.

Seção V Da Acessibilidade

Art. 44 – São diretrizes específicas de acessibilidade, dentre outras:

- I. Promover a acessibilidade universal, por meio da instalação de rampas, elevadores, sinalização, horizontal, vertical e sonora, com prioridade especialmente para os edifícios, equipamentos, vias, calçadas e transportes públicos;
- II. Assegurar a acessibilidade da população aos centros de comércio e de serviços e às zonas industriais;
- III. Ampliar a cobertura territorial e o nível de serviços das linhas de ônibus;
- IV. Melhorar as condições de conservação e uso das calçadas, observando as normas de acessibilidade;
- V. Criar manual de padronização de calçadas;
- VI. Promover implementos na sinalização de trânsito, com ênfase na segurança dos pedestres.

Título III Do Ordenamento Territorial

Capítulo I Do Macrozoneamento Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

Art. 45 – O macrozoneamento fixa as regras fundamentais, uso e ocupação do solo e delimita o zoneamento territorial em função das características geoambientais, do patrimônio cultural e natural, da capacidade de adensamento e de infraestrutura, da localização de atividades econômicas e da oferta de produção habitacional.

Art. 46 – O macrozoneamento do município de Itamogi compreende as seguintes zonas:

- I. MZU – Macrozona Urbana;
- II. MCRA – Macrozona de Conservação e Recuperação Ambiental;
- III. MEAS – Macrozona de Exploração Agropecuária Sustentável;
- IV. MPM – Macrozona de Proteção de Mananciais.

Art. 47 – A Macrozona Urbana (MZU) compreende toda a área delimitada no novo perímetro urbano proposto para o distrito sede, conforme anexo 6.1.1.

Art. 48 – A Macrozona de Conservação e Recuperação Ambiental (MCRA) compreende as áreas que ainda apresentam alguma cobertura vegetal, em situação de maior pressão de uso e ocupação do solo. O objetivo da MCRA é estabelecer as diretrizes e propor ações que possibilitem a recuperação ambiental em consonância com os usos e ocupações já estabelecidos nas áreas e no entorno imediato, entre elas:

- I. Promover e incentivar as ações para a recomposição da cobertura vegetal;
- II. Promover e incentivar a proteção das matas;
- III. Evitar o cultivo de espécies exóticas e invasoras nas bordas dos fragmentos florestais;
- IV. Desenvolver estudos de identificação das espécies da fauna e da flora presente nos fragmentos florestais.

Art. 49 – A Macrozona de Exploração Agropecuária Sustentável (MEAS) compreende porção do território caracterizado pela consolidação de atividades e cultivo agrícola e criação animal. O objetivo da MEAS é estabelecer diretrizes e por ações que permitam a continuidade dessas práticas, garantindo a sua sustentabilidade, entre elas:

- I. Promover e incentivar o manejo e o uso sustentável dos solos e dos recursos hídricos;
- II. Erradicar o uso de fossas negras por meio da adoção de fossas sépticas biodigestoras;
- III. Identificar e corrigir os processos de degradação do solo;
- IV. Criar processos e ações voltados para revitalização dos solos, prevenindo seu esgotamento precoce;
- V. Estimular práticas de diversificação das culturas e fomento da agricultura orgânica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- VI. Incentivar e fiscalizar o descarte adequado de defensivos agrícolas e remédios de uso veterinário;
- VII. Incentivar e fiscalizar o descarte adequado de defensivos agrícolas e remédios de uso veterinário;
- VIII. Promover o monitoramento e manutenção das máquinas e equipamentos agrícolas visando a minimização de vazamentos e contaminação dos solos;
- IX. Incentivar o uso de equipamentos de proteção individual por parte dos funcionários das propriedades rurais;
- X. Promover o controle de doenças no rebanho, e o combate às pragas na agricultura em parceria com órgãos de extensão rural e priorizando a adoção de técnicas sustentáveis;
- XI. Desenvolver ações de apoio técnico ao proprietário rural através da patrulha rural e de cursos diversos associados ao manejo sustentável do campo.

Art. 50 – A Macrozona de Proteção de Mananciais (MPM) encobre as áreas utilizadas como mananciais de abastecimento.. O objetivo da MPM é adotar medidas e ações visando a sua proteção, o aumento da vazão e a qualidade das águas, por meios das seguintes diretrizes, entre elas:

- I. Promover a limpeza e o cercamento das nascentes, bem como a recuperação das matas ciliares;
- II. Promover ações para substituição de fossas negras por fossas sépticas biodigestoras;
- III. Eliminar, por meio também de fiscalização regular, qualquer lançamento de efluente não tratado nos canais de drenagem;
- IV. Incentivar a adoção de técnicas agropecuárias, evitando e corrigindo impactos nos recursos hídricos e o uso de agrotóxicos e fertilizantes;
- V. Promover ações de educação ambiental junto aos proprietários rurais e moradores locais.

Seção I Do Zoneamento Urbano

Art. 51 – A definição do Macrozoneamento Urbano da Sede Municipal de Itamogi considera as seguintes características dos bairros ou conjunto de bairros:

- I. A infraestrutura existente;
- II. O padrão de uso e de ocupação do solo;
- III. O padrão construtivo das edificações;
- IV. O sistema viário e sua capacidade de articulação;
- V. A ocorrência de vazios urbanos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- VI. A conformação de centralidades;
- VII. A existência de áreas de risco.

Art. 52 – A Macrozona Urbana do Município de Itamogi está subdividida nas seguintes zonas urbanas, a saber:

- I. Zona Urbana Central (ZUC);
- II. Zona Urbana Expandida (ZUE);
- III. Zona de Adensamento Controlado (ZAC);
- IV. Zona de Ocupação Especial (ZOE);
- V. Zonas de Proteção Ambiental (ZPAM);
- VI. Zona de Ocupação Controlada (ZOC);
- VII. Zona de Uso Especial (ZUESP);
- VIII. Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC);
- IX. Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS);
- X. Zona Industrial (ZI);
- XI. Zona de Expansão Urbana (ZEU).

Art. 53 – A Zona Urbana Central (ZUC) compreende as áreas com características urbanísticas associadas à formação e à identidade do município, dotada de infraestrutura, atividades econômicas, equipamentos culturais e institucionais e usos mistos e residenciais, com potencial para novas ocupações devido à presença de vazios urbanos.

Art. 54 – São diretrizes para a ZUC, entre outras:

- I. Incentivar a permanência do uso habitacional e de novos usos mistos;
- II. Promover e incentivar a ocupação dos vazios urbanos, identificando os instrumentos de incentivo à ocupação e uso mais adequados;
- III. Controlar o adensamento conforme o padrão existente;
- IV. Garantir a preservação do acervo construído de valor cultural e ambiental.

Art. 55 – As Zonas Urbanas Expandidas (ZUE 1, 2, 3 e 4) compreendem as áreas articuladas a noroeste da Zona Urbana Central – ZUC e no entorno da Zona de Proteção Ambiental, dotadas de infraestrutura urbana e boas condições topográficas, e cujas características de ocupação e ambiência são de interesse para preservação.

Art. 56 – São diretrizes para as ZUE (1, 2, 3 e 4):



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- I. Priorizar a ocupação dos vazios identificados nas ZUE, considerando as condições favoráveis da topografia e as possibilidades de articulação à infraestrutura urbana;
- II. Promover a implantação, de forma equitativa e equilibrada, de equipamentos públicos de saúde, educação, cultura e lazer;
- III. Estimular a diversificação de usos compatíveis com o uso habitacional, permitindo-se os usos residencial, comercial, de serviços e institucional;
- IV. Coibir usos geradores de impactos urbanos e ambientais e conflitantes com o uso habitacional;
- V. Manter, através de parâmetros urbanísticos adequados, o padrão de baixa densidade de ocupação existente na ZUE;
- VI. Na ZUE2, desestimular, através de tributos e outros, a continuidade das atividades de caráter industrial de impacto não condizente com a ocupação urbana residencial predominante;
- VII. Na ZUE2, exigir a elaboração de EIA/RIMA e de EIV para quaisquer novos empreendimentos e/ou alterações nos existentes, conforme processo de licenciamento a ser estabelecido pelo Poder Público e outros órgãos afins;
- VIII. Na ZUE2, desestimular a continuidade de atividades que se encontram em desconformidade com a ocupação urbana predominante e ao patrimônio cultural, e trazem prejuízos ao meio ambiente;
- IX. Na ZUE2, controlar os efluentes gerados e promover a fiscalização, seguida de multas e sanções sobre as irregularidades identificadas.

Art. 57 – A Zona de Adensamento Controlado (ZAC) compreende área situada a nordeste, contígua à Zona Urbana Central, onde se identificam loteamentos residenciais de médio e alto padrão construtivo e a ocorrência de vazios urbanos passíveis de ocupação em decorrência de condições favoráveis de topografia e das possibilidades de expansão da infraestrutura e onde o adensamento deve ser controlado.

Art. 58 – São diretrizes para a ZAC:

- I. Controlar o adensamento visando manter altas taxas de permeabilidade do solo e de áreas verdes;
- II. Reestruturar e ampliar a capacidade de planejamento e gestão do município;
- III. Proibir a ocupação por tipologias de usos geradoras de impactos urbanos e ambientais e conflitantes com o uso habitacional;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

IV. Assegurar, por meio administrativos e jurídicos, a obrigatória implantação e/ou manutenção de áreas verdes e preservação da permeabilidade dos solos nos novos projetos de loteamento;

V. Exigir a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para todos os empreendimentos de maior porte, conforme os indicativos das legislações ambiental e urbanística.

Art. 59 – As Zonas de ocupação Especial (ZOE 1, 2, 3) compreendem as áreas não parceladas e com ocupações de características rurais, configurando-se como descontinuidades ou disrupturas no tecido urbano, as quais convêm preservar as características ambientais.

Art. 60 – São diretrizes para as ZOE:

I. Priorizar o parcelamento e a ocupação dos vazios de forma articulada à malha urbana, de forma a otimizar a infraestrutura e a mobilidade urbana;

II. Promover o parcelamento privilegiando grandes lotes, onde se aplicarão parâmetros que possibilitem baixa antropização e a permanência da vegetação e da permeabilidade do solo;

III. Garantir a implantação, de forma equitativa e equilibrada, de equipamentos públicos condizentes com a tipologia de parcelamento e ocupação;

IV. Priorizar a ocupação de uso habitacional, sobretudo unifamiliar, e proibir os usos geradores de impactos urbanos e ambientais;

V. Assegurar, por meios administrativos e jurídicos, a obrigatória implantação e/ou manutenção de áreas verdes e preservação da permeabilidade dos solos nos novos projetos, conforme a legislação vigente;

VI. Estimular práticas e atividades que valorizem o solo e as qualidades ambientais.

Art. 61 – As Zonas de Preservação Ambiental (ZPAM) são instituídas com o objetivo de preservar e recuperar o meio ambiente, promover o tratamento e a recuperação dos fundos de vale e valorizar as potencialidades naturais e paisagísticas, como fatores de elevação da qualidade de vida urbana.

Art. 62 – A zona de Preservação Ambiental 1 compreende a represa e as áreas urbanas adjacentes, em que se aplicam critérios e instrumentos de preservação e recuperação ambiental em função das características naturais e paisagísticas e que, sob condições especiais, poderão ser destinadas a usos públicos coletivos não causadores de impactos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

Art. 63 – São diretrizes para o ZPAM1, entre outras:

- I. Proibir o parcelamento do solo;
- II. Promover o tratamento e a recuperação dos fundos de vale e das matas ciliares;
- III. Promover ações de recuperação e de proteção das paisagens naturais;
- IV. Promover a educação ambiental, a recreação e o turismo ecológico;
- V. Incentivar parcerias para a implantação de equipamentos destinados ao lazer, cultura e turismo compatíveis com a preservação dos recursos naturais;
- VI. Assegurar a observância das medidas administrativas e jurídicas, por meio dos órgãos competentes, das obras e outras alterações nos imóveis existentes na área, considerando o controle e a redução dos impactos sobre o meio ambiente.

Art. 64 – A Zona de Preservação Ambiental 2 compreende as áreas urbanas adjacentes ao leito do Córrego das Pedras, onde se aplicam critérios e instrumentos de preservação e recuperação ambiental em função das suas características naturais e paisagísticas, dotadas de áreas verdes e vazios urbanos, e onde as ocupações existentes deverão seguir diretrizes específicas visando minimizar impactos ambientais.

Art. 65 – São diretrizes para a ZPAM2, entre outras:

- I. Implantar redes coletoras de esgoto em toda a extensão das margens do curso hídrico;
- II. Identificar as ocupações existentes em desconformidade com a norma ambiental e de prevenção de riscos, e promover ações de regularização ou reassentamento, se for o caso;
- III. Elaborar projeto de tratamento de fundo de vale e implantação de parque linear;
- IV. Promover parcerias para a implantação de equipamentos destinados ao lazer, cultura e turismo, compatíveis com a preservação dos recursos naturais.

Art. 66 – As Zonas de Ocupação Controlada (ZOC 1 e 2) compreendem as áreas articuladas nos limites da malha urbana, caracterizadas por ocupação significativa, onde se identificam grandes vazios passíveis de ocupação em decorrência de condições favoráveis de topografia e de possibilidades de articulação viária.

Art. 67 – São diretrizes para as ZOC, entre outras:

- I. Priorizar a ocupação dos vazios situados na contiguidade da malha urbana consolidada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- II. Implantar, de forma equitativa e equilibrada, equipamentos públicos de saúde, educação, cultura e lazer, conforme as necessidades locais;
- III. Priorizar a diversificação de usos ao longo das vias articuladas às vias coletoras;
- IV. Proibir usos geradores de impactos urbanos e ambientais;
- V. Observar critérios que garantam altas taxas de áreas verdes e de permeabilidade do solo nos novos projetos e empreendimentos;
- VI. Controlar o adensamento.

Art. 68 – A Zona de Uso Especial (ZUESP) compreende a área ocupada predominantemente por pequenas indústrias e serviços, com fácil acesso à rodovia.

Art. 69 – São diretrizes para a ZUESP:

- I. Exigir a elaboração do Estudo Prévio de Impacto de vizinhança (EIV), do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) para quaisquer empreendimentos industriais e outros, novos e/ou em caso de alteração nos existentes;
- II. Priorizar a implantação de indústrias limpas e empreendimentos não geradores de poluentes, ou que utilizam tecnologias para minimizar a emissão ou reciclar os resíduos produzidos;
- III. Permitir usos comerciais e de serviços de maior porte, igualmente sujeitos à aplicação do EIV, por não ser área residencial.

Art. 70 – As Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC 1 e 2) compreendem as áreas ocupadas por bens integrantes do acervo do Patrimônio Cultural do Município, a Praça da Matriz e o Conjunto da Estação Ferroviária. As ZEIC 1e 2 deverão ser objeto de projetos e ações de preservação específicos, considerando os indicativos abaixo, no mínimo:

- I. Elaborar inventários dos conjuntos urbanos e dos bens isolados de interesse cultural identificados nas ZEIC;
- II. Implementar legislação de proteção dos conjuntos urbanos da Praça da Matriz e da Estação Ferroviária;
- III. Verificar o estado de conservação dos bens e conjuntos de bens culturais e promover à sua conservação;
- IV. Elaborar estudos técnicos específicos para garantir a preservação dos bens culturais;
- V. Promover estudos visando a valorização e a requalificação dos espaços públicos do entorno dos conjuntos e dos bens isolados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

Art. 71 – As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS 1 e 2) correspondem às áreas parcialmente ocupadas por habitações de baixa renda, e com capacidade para novas destinadas, prioritariamente, à produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou habitações populares, provisão de equipamentos sociais e culturais e espaços públicos.

Art. 72 – São diretrizes gerais para ZEIS 1 e 2:

- I. Assegurar a urbanização completa dessas áreas;
- II. Implementar a produção de habitações destinadas à população de baixa renda, sobretudo em ZEIS1;
- III. Implantar espaços públicos e equipamentos comunitários;
- IV. Promover a diversificação do comércio e serviços de caráter local, complementares à moradia, nas vias de acesso articuladas às vias coletoras ou arteriais;
- V. Viabilizar, através de parcerias, a oferta de espaços para a capacitação profissional;
- VI. Estimular a implantação de atividades de geração de emprego e renda;
- VII. Promover programas de melhorias habitacionais.

Art. 73 – As Zonas Industriais (ZI 1 e 2) compreendem as áreas situadas a noroeste e leste do perímetro urbano, prioritariamente destinadas ou já ocupadas por atividades industriais.

Art. 74 – A Zona Industrial 1 compreende a área destinada prioritariamente à implantação de novos empreendimentos industriais, a noroeste do município, com fácil acesso pela rodovia.

Art. 75 – São diretrizes para a ZI 1:

- I. Exigir a elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo relatório (REIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) para os novos parcelamentos destinados a empreendimentos industriais a serem implantados nesta zona;
- II. Priorizar a implantação de indústrias limpas, não geradores de poluentes, ou que utilizam tecnologias para minimizar as emissões ou reciclar os resíduos produzidos;
- III. Permitir usos comerciais e de serviços especiais;
- IV. Implantar cinturão verde nos limites desta zona, de forma a minimizar os impactos ambientais sobre as regiões limítrofes.

Art. 76 – A Zona de Expansão Urbana (ZEU) compreende áreas não ocupadas, ou com baixa ocupação, e com baixa integração às redes urbanas, situadas nos limites da macrozona urbana, consideradas não prioritárias para urbanização e onde o empreendedor



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

deverá arcar, no mínimo, com os custos da urbanização e articulação com a malha viária existente.

Art. 77 – São diretrizes da ZEU:

- I. Priorizar a implantação de novos parcelamentos em áreas contíguas à malha urbana existente, de forma a facilitar a mobilidade e garantir a otimização da infraestrutura instalada;
- II. Incentivar os usos diversificados com a interação de usos residenciais e não residenciais compatíveis.
- III. Assegurar a implantação equitativa e equilibrada de equipamentos públicos de saúde, educação, cultura e lazer;
- IV. Proibir usos geradores de impactos urbanos e ambientais e conflitantes com o uso habitacional;
- V. Observar critérios que garantam altas taxas de áreas verdes e de permeabilidade do solo nos novos projetos e empreendimentos;
- VI. Exigir a observância da legislação ambiental quando da implantação de novos projetos ou empreendimentos, no que diz respeito à preservação dos fragmentados vegetados, cursos hídricos e mananciais existentes na área;
- VII. Exigir a elaboração de EIA/RIMA e EIV nos processos de licenciamento de grandes empreendimentos, conforme estabelecido pelo Poder Público municipal e órgãos afins.

Capítulo II Dos Instrumentos de Ordenamento Territorial

Art. 78 – Para a implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I. Transferência dos Direito de Construir;
- II. Zonas Especiais de Interesse Social;
- III. Direito de Preempção;
- IV. Unidades de Conservação Ambiental;
- V. Concessão de Direito Real de Uso;
- VI. Estudo de Impacto de Vizinhança;
- VII. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória;
- VIII. Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- IX. Desapropriação por títulos da dívida pública;
- X. Consórcio Imobiliário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

Seção I Da Transferência do Direito de Construir

Art. 79 – O proprietário de imóvel sobre o qual haja incidência direta do interesse público reduzindo o direito de uso ou eliminando o domínio sobre o mesmo, poderá utilizar o direito de construir disponível em outro imóvel ou transferi-lo a outrem mediante escritura pública.

Art. 80 – O direito de construir não utilizado, caracterizado pela diferença entre o coeficiente de aproveitamento básico e a área efetivamente construída, poderá ser transferido para outro imóvel, nas condições estabelecidas em lei, como forma de:

- I. Compensação aos proprietários de imóveis tombados para fins de proteção e preservação do patrimônio histórico, arqueológico, cultural natural;
- II. Abatimento no valor indenizatório nas desapropriações para fins de:
 - a. Proteção e preservação do patrimônio histórico, arqueológico, cultural natural;
 - b. Programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
 - c. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e de espaços de uso público;
 - d. Promoção de habitação de interesse social;
 - e. Melhoramento do sistema viário básico;
 - f. Proteção e preservação dos mananciais.

Parágrafo Único – Lei Municipal específica estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Art. 81 – A Transferência do Direito de Construir deverá ser aplicada, prioritariamente, na ZUC e na ZEIC.

Seção II Da Zona Especial de Interesse Social

Art. 82 – Leis específicas municipais poderão instituir novas Zonas Especiais de Interesse Social destinada à regularização fundiária, à provisão de habitação de interesse social e implementação de atividades de pequeno porte que atendam exclusivamente a comunidade local.

Seção III Do Direito de Preempção



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

Art. 83 – O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel objeto de alienação onerosa entre particulares. O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. Criação de unidade de conservação de áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX. Desenvolvimento de atividades de ocupação produtiva para geração de trabalho e renda voltadas à população de baixa renda.

Art. 84 – O Município deverá elaborar lei municipal específica sobre as áreas de incidência do direito de preferência, contemplando a definição do uso de cada área e o prazo de vigência para o seu exercício.

Art. 85 – O Direito de Preempção deverá ser aplicado, prioritariamente, nas ZUC e na ZEIC.

Seção IV Da Unidade de Conservação Ambiental

Art. 86 – A unidade de conservação ambiental é o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo município, com objetivos de conservação e definição de limites, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam as garantias adequadas de proteção, de acordo com a Lei Federal n.º 9.985/2000.

§1º – A criação de unidades de conservação deverá ser precedida de estudos técnicos que identifiquem a localização, a dimensão e os limites mais adequados para a unidade, bem como suas principais características físicas e bióticas, para fins de enquadramento no Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

§2º As unidades de conservação ambiental devem ser implementadas, prioritariamente, nas Zonas de Proteção Ambiental.

Seção V Da Concessão do Direito Real de Uso



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

Art. 87 – A concessão do direito real de uso é o instrumento que tem como objetivo a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, para fins específicos de regularização, urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terra, ou outra utilização de interesse social.

Parágrafo Único – A concessão de direito real de uso de imóvel municipal deverá ser objeto de autorização legislativa, ficando dispensada de concorrência pública no caso de empreendimentos localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 88 – No caso de programas habitacionais de interesse social, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos têm, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública e constituem título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais, conforme o artigo 48 da Lei n.º 10.257/2001.

Seção VI Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 89 – O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) avalia os impactos positivos e negativos que venham a ser gerados na qualidade de vida da população de certa área em virtude da instalação de um empreendimento particular ou público nas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I. Adensamento populacional e fluxos migratórios;
- II. Oferta e demanda de equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Oferta e demanda de infraestrutura urbana;
- IV. Uso e ocupação do solo;
- V. Valorização imobiliária e outros impactos no mercado fundiário e imobiliário;
- VI. Mobilidade, geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VII. Geração de poluição sonora, visual, atmosférica e hídrica;
- VIII. Impactos na ventilação e iluminação;
- IX. Impactos nos recursos hídricos;
- X. Impactos socioeconômicos;
- XI. Paisagem e patrimônio, cultural e histórico;
- XII. Percepção dos afetados acerca do empreendimento.

Art. 90 – O EIV abrange as seguintes atividades:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- I. Análise dos impactos positivos e negativos do empreendimento, diretos e indiretos, imediatos e a médio e longo prazo, temporários e permanentes, bem como seu grau de reversibilidade e a distribuição do ônus e benefícios sociais;
- II. Definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, as quais deverão ser implementadas como condição para licenciamento ou aprovação do empreendimento;
- III. Análise de alternativas possíveis, os impactos positivos e negativos, discriminando para as mesmas, da mesma forma como realizado para o projeto original diretos e indiretos, imediatos e a médio e longo prazos, temporários e permanentes, seu grau de reversibilidade, a distribuição dos ônus e benefícios sociais;
- IV. Documento conclusivo, denominado Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), no qual serão apresentados de forma objetiva e de fácil compreensão os resultados das atividades, incluindo as vantagens e desvantagens do empreendimento, bem como a capacidade de atender a demanda por ele gerada;
- V. O EIV deverá ser elaborado por profissional habilitado e avaliado pelos membros do conselho Municipal;

§1º – Correrão por conta do proponente do projeto todas as despesas e custos referentes à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança;

§2º – Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV e do RIV, disponíveis para consulta pela população, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado, que poderá solicitar gratuitamente uma cópia do documento.

§3º – O Conselho Municipal deverá convocar audiências públicas para avaliar o EIV e o RIV antes da decisão sobre o projeto, de forma a democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os empreendimentos geradores de impacto a serem implantados no município.

Seção VII Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Art. 92 – O município poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova seu parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

§1º – Entende-se por subutilizado o imóvel cujas condições de aproveitamento sejam consideradas prejudiciais ao pleno desenvolvimento urbano do Município.

§2º – Os imóveis não edificados, não utilizados ou subutilizados serão identificados durante o processo de implementação, monitoramento e controle deste Plano Diretor e da legislação de uso e ocupação do solo.

§3º – Não serão considerados não edificados ou subutilizados imóveis que contribuam para a manutenção de bens históricos, paisagísticos ou ambientais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

§4º – A classificação como subutilizado deverá ser indicada por instância responsável do Executivo Municipal.

§5º – Os instrumentos estabelecidos no *caput* poderão ser aplicados às propriedades privadas consideradas não utilizadas ou subutilizadas conforme critérios estabelecidos na presente lei e localizadas em todas as áreas urbanas do município.

Art. 93 – Os imóveis que se encontram nas condições estabelecidas serão identificados e seus proprietários regularmente notificados para cumprir a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar.

§1º – A notificação de que trata o *caput* deste artigo far-se-á pessoalmente ou via cartório competente e, quando frustrada por 3 (três) vezes, por edital publicado em jornal de grande circulação regional.

§2º – Efetivada a notificação do proprietário, o Poder Público promoverá a averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 94 – Os proprietários notificados para Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação, protocolar o projeto correspondente em condições de aprovação para aproveitamento dos imóveis considerados não utilizados ou subutilizados conforme critério da presente lei.

§1º – O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória do imóvel considerado não utilizado ou subutilizado, conforme critérios estabelecidos na presente lei, deverá ser iniciado no prazo máximo de 02 (dois) anos a contar da aprovação do projeto.

§2º – Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§3º – A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas, sem interrupção de quaisquer prazos.

Seção VIII

Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo

Art. 95 – Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, majoradas



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar.

§1º – O instrumento estabelecido no *caput* poderá ser aplicado às propriedades privadas consideradas não utilizadas ou subutilizadas conforme critérios estabelecidos na presente lei e localizadas em todas as áreas urbanas do município.

§2º – Lei municipal estabelecerá as condições de aplicação deste instituto, nos termos definidos no art. 5º da Lei 10.257/2.001, inclusive a gradação anual das alíquotas progressivas.

Art. 96 – É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva para fazer cumprir a função social da propriedade.

Seção IX

Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 97 – Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória, o Município poderá proceder à Desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do artigo 8º do Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único – O instrumento estabelecido no *caput* poderá ser aplicado às propriedades privadas consideradas não utilizadas ou subutilizadas conforme critérios estabelecidos na presente lei e localizadas em todo o município.

Seção X

Consórcio Imobiliário

Art. 98 – O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário da área atingida pela obrigação de que trata o *caput* do art. 5º desta Lei, ou objeto de regularização fundiária urbana para fins de regularização fundiária, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§1º - Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

§2º – O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

Seção XI Do Direito de Superfície

Art. 99º – O Poder Público Municipal na qualidade de proprietário de bens patrimoniais urbanos poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§1º – O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§2º – A concessão do Direito de Superfície deverá ser onerosa, através da contrapartida de prestação de serviços ou em pecúnia.

§3º – O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do Direito de Superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§4º – O Direito de Superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§5º – Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 100 – A concessão do Direito de Superfície deverá ter a prévia aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial e deverá atender ao interesse público e à função social da propriedade e da cidade.

Art. 101 – Em caso de alienação do terreno, ou do Direito de Superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 102 – Extingue-se o Direito de Superfície:

- I. Pelo advento do termo;
- II. Pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário;
- III. Se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

Parágrafo Único – A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

Art. 103 – Extinto do Direito de Superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

Título IV Do Sistema de Gestão Municipal

Capítulo I Do Sistema de Planejamento e Gestão Territorial

Seção I Diretrizes Gerais

Art. 104 – O Município deverá organizar sua administração, e exercer suas atividades e promover sua política de desenvolvimento urbano, territorial, socioeconômico e ambiental, atendendo aos objetivos e diretrizes de planejamento estabelecidos neste Plano Diretor.

Art. 105 – O Sistema de Planejamento e Gestão Territorial consiste no conjunto de órgãos, normas e recursos humanos e técnicos e deve ser implementado a partir da seguinte estrutura organizacional:

- I. Prover de infraestrutura os setores responsáveis pelo Planejamento, Obras e Meio Ambiente e Serviços Municipais;
- II. Implantação de um sistema municipal de informações;
- III. Debates, audiências e consultas públicas;
- IV. Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial;
- V. Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.

Seção II Do Órgão Executivo de Planejamento e Gestão Territorial

Art. 106 – Compete ao órgão executivo de planejamento, gestão regulação e fiscalização mencionado no inciso I do artigo anterior:

- I. Implementar processos de análise e aprovação dos novos parcelamentos e edificações, bem como da fiscalização do cumprimento dos parâmetros e diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II. Exigir a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança para a concessão de licenças ou autorizações de construção e funcionamento de empreendimentos ou atividades;
- III. Promover a regularização fundiária de loteamentos aprovados com irregularidades urbanísticas e também de loteamentos não aprovados, mediante contrapartidas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

IV. Garantir a execução de todos os serviços de infraestrutura básica nos novos parcelamentos de solo a serem implementados;

V. A aprovação de novos loteamentos deverá respeitar as normas previstas nesta Lei e, subsidiariamente, as normas da Lei Federal n.º 6766/1969 até que seja aprovada lei específica de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Seção III

Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial

Art. 107 – O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial terá caráter deliberativo e deverá ser composto de forma paritária por representantes do poder público e da sociedade civil.

Seção IV

Do Sistema Municipal de Informações

Art. 108 – O Sistema Municipal de Informações deverá manter atualizados os dados, informações e indicadores para subsidiar o planejamento, o monitoramento e a execução das políticas de planejamento e gestão do desenvolvimento municipal.

Art. 109 – O SMI deverá manter acessível a assegurar ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos durante os processos de elaboração, revisão e implantação do Plano Diretor e dos projetos de desenvolvimento urbano.

Parágrafo Único – A plataforma virtual é o instrumento informacional e de gestão compartilhada de toda a população do Município.

Seção V

Das Conferências, Audiências e Consultas Públicas

Art. 110 – Os instrumentos de gestão democrática têm por objetivo assegurar a mobilização e a participação da sociedade civil na discussão das políticas, planos e projetos de planejamento e gestão do desenvolvimento municipal desde a elaboração até a sua implementação.

Art. 111 – Constituem diretrizes para o desenvolvimento da gestão democrática e do controle social no município:

I. Valorizar e fortalecer os conselhos municipais como instâncias de promoção e controle social das políticas públicas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

- II. Garantir a continuidade de processos de capacitação e informação em conjunto com a sociedade civil sobre políticas públicas, planejamento, gestão e controle social;
- III. Estimular a participação das associações e grupos da sociedade civil nos debates e discussões sobre os planos, projetos e ações de interesse público;
- IV. Garantir visibilidade e acesso amplos aos processos associados à gestão pública.

Capítulo II Do Desenvolvimento Institucional

Art. 112 – São diretrizes para o desenvolvimento institucional do sistema municipal de gestão:

- I. Promover a cooperação governamental entre Município, Estado e União;
- II. Reforçar os canais de interlocução e decisão entre os Poderes Executivo e Legislativo Municipais;
- III. Buscar o aperfeiçoamento institucional por meio da capacitação e ampliação do quadro dos profissionais da Prefeitura e dos conselheiros municipais;
- IV. Instituir a fiscalização de obras, priorizando o acompanhamento da implantação de novos loteamentos e novas construções, evitando ocupações irregulares;
- V. Instituir conselhos municipais temáticos que contemplem as diretrizes e políticas socioeconômicas, com participação paritária da sociedade civil e caráter deliberativo;
- VI. Realizar, a cada quatro anos, Conferência Municipal temática, abordando as políticas socioeconômicas setoriais definidas nesta Lei.

Art. 113 – Deverão ser revistas as legislações municipais de influência direta no desenvolvimento do espaço urbano e territorial, no que se refere ao uso, ocupação e parcelamento do solo.

Art. 114 – Deverão ser criadas e revisadas, quando couber, dentre outras:

- I. Lei de Uso e de Ocupação do Solo;
- II. Lei de Parcelamento do Solo;
- III. Código Municipal de Obras e Edificações;
- IV. Código de Posturas Municipais;
- V. Lei Municipal de Política Ambiental;
- VI. Lei Municipal da Área de Proteção Ambiental do Rio Tomba Perna.

Capítulo III Da Gestão Orçamentária Participativa



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI

Art. 115 – As propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual deverão ser precedidas de debates, audiências e consultas públicas como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Título V Das Disposições Finais

Art. 116 – O Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Itamogi deverá ser revisto no prazo máximo de 6 (seis) anos a partir de sua entrada em vigor.

Art. 117 – São partes integrantes desta Lei:

Anexo I – Mapa do Macrozoneamento Municipal;

Anexo II – Mapa do Zoneamento Urbano;

Anexo III – Parâmetros Urbanísticos.

Art. 118 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Itamogi – Minas Gerais, 12 de abril de 2019.



RONALDO PEREIRA DIAS
Prefeito Municipal